

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปี 2568 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทยยังคงเผชิญกับสภาวะที่ยากลำบากอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยเสี่ยงสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจและผู้บริโภค ดังนี้:

- ปัจจัยภายนอกและความไม่แน่นอน

- วิฤตการณ์ทางภูมิรัฐศาสตร์ในปี 2568 ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งในไทยและระดับโลกอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะในด้านการชะลอตัวของกำลังซื้อและความผันผวนของตลาดต่างชาติ: แม้ชาวต่างชาติจะยังเป็นกำลังซื้อหลัก แต่ปัญหาเศรษฐกิจในประเทศต้นทาง เช่น จีนที่เผชิญวิกฤตอสังหาฯ และการควบคุมเงินออกนอกประเทศ ทำให้กำลังซื้อต่างชาติไม่กลับมาเต็มที่เหมือนช่วงก่อนหน้านี้
- ภัยพิบัติทางธรรมชาติ: เหตุการณ์แผ่นดินไหวและน้ำท่วมใหญ่ในปี 2568 ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและพฤติกรรมการเลือกทำเลที่อยู่อาศัย โดยผู้ซื้อให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและมาตรฐานการก่อสร้างมากขึ้น ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- วิฤตเศรษฐกิจ: ภาวะเงินเฟ้อ หนี้สิน ความไม่แน่นอนจากนโยบายการค้า (เช่น ภาษีทรัมป์) และการเมืองโลก ทำให้เศรษฐกิจเปราะบาง กระทบต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้ซื้อต่างชาติ
- การเมืองไทย: การเปลี่ยนผ่านอำนาจ การยุบสภา ความไม่แน่นอนทางการเมือง ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจ
- วิฤตชายแดนไทย-กัมพูชา: ความตึงเครียด การปิดด่าน ซึ่งส่งกระทบเศรษฐกิจชายแดนอย่างรุนแรง
- เศรษฐกิจไทยเติบโตช้า: การฟื้นตัวของเศรษฐกิจที่ไม่ทั่วถึงส่งผลให้ตลาดอสังหาฯ มีแนวโน้มฟื้นตัวช้าและอาจหดตัวต่อเนื่อง

- ปัจจัยด้านกำลังซื้อและการเงิน

- หนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูง: ภาระหนี้ครัวเรือนที่สูงระดับ 90% ต่อจีดีพี ส่งผลกระทบต่อความสามารถใช้จ่ายใช้สอย รวมถึงความสามารถก่อนนี้เพื่อซื้อที่อยู่อาศัยส่งผลให้กำลังซื้อในภาพรวมหดตัว โดยเฉพาะกลุ่มระดับล่างถึงกลาง
- ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ: สถาบันการเงินยังคงเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อบ้าน เนื่องจากกังวลเรื่องหนี้เสีย (NPL) สถานการณ์การปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ในอัตราที่สูงนี้ สะท้อนถึงความเปราะบางของกำลังซื้อกลุ่มชนชั้นกลางและผู้มีรายได้ปานกลาง ซึ่งเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักในการซื้อที่อยู่อาศัย
- ความกังวลเรื่องความมั่นคงของรายได้ในอนาคต: ส่งผลต่อผู้บริโภคมีความระมัดระวังในการก่อหนี้ระยะยาว

- ปัจจัยด้านอุปทานและการแข่งขัน

- ภาวะอุปทานส่วนเกิน (Oversupply): มีสต็อกที่อยู่อาศัยเหลือขายสะสมจำนวนมาก ทำให้ผู้ประกอบการอาจหันมาใช้กลยุทธ์ลดราคาอย่างรุนแรงเพื่อระบายสต็อก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความมั่งคั่งของผู้ถือครองอสังหาริมทรัพย์เดิมและมูลค่าตลาดในภาพรวม
- ต้นทุนก่อสร้างพุ่งสูง: ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่ปรับตัวขึ้นกดดันอัตรากำไรของผู้ประกอบการ

นอกจากปัจจัยเสี่ยงข้างต้นที่กล่าวมาแล้ว ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทุกองค์กร ได้แก่ ปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากสภาพอากาศที่รุนแรงซึ่งเกิดขึ้นในหลายภูมิภาคของโลกรวมทั้งในประเทศไทย กระแสการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างที่สำคัญ อาทิ การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรเป็นสังคมสูงวัย (Aging society) การปรับตัวเข้าสู่

ยุคดิจิทัล การโจรกรรมข้อมูลและ การโจมตีระบบดิจิทัล จึงเป็นความท้าทายอย่างยิ่งของทุกองค์กรในการรับมือความเสี่ยงและความไม่แน่นอนเหล่านี้

ออริจิ้น ตระหนักดีว่าการดำเนินธุรกิจภายใต้สภาวะความไม่แน่นอนจำเป็นต้องมีการบริหารจัดการที่ดีและการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่เหมาะสม ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานขององค์กรเป็นไปตามวัตถุประสงค์และบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ โดยการเรียนรู้ ตระหนักและเข้าใจถึงโอกาสและความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ มิติด้านสังคม และมิติด้านสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม บริษัทฯจึงจัดให้มีนโยบายและกระบวนการจัดการความเสี่ยงที่ครอบคลุม ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัทโดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำกับดูแลและติดตามให้บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสีย นอกจากนี้ออริจิ้นยังแสวงหาโอกาสทางธุรกิจจากความเสี่ยงเหล่านั้น เพื่อเพิ่มความสามารถทางการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ออริจิ้นมุ่งสร้างการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืนและเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีการบูรณาการการจัดการความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) เข้ากับการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Enterprise Risk Management)

นอกจากนี้ บริษัทฯได้จัดให้มีการทบทวนกรอบบริหารความเสี่ยง ความเสี่ยงที่สำคัญ การกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ดัชนีชี้วัดความเสี่ยง (Trigger Point) เพื่อใช้ในการติดตามแจ้งเตือนกรณีไม่สามารถจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งกำหนดกระบวนการและขั้นตอนในการรายงานผลการบริหารความเสี่ยง และแผนงานจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงพิจารณาและขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง ในกรณีที่พบเหตุการณ์เปลี่ยนแปลงสำคัญหรือฉุกเฉินเร่งด่วน บริษัทฯจะมีการประชุมร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดมาตรการควบคุมความเสี่ยงหรือลดผลกระทบจากเหตุการณ์หรือความเสี่ยงนั้นอย่างทันการณ์ และรายงานเป็นวาระพิเศษต่อคณะกรรมการบริษัทรับทราบโดยทันที

จากการดำเนินการบริหารความเสี่ยงดังกล่าวอย่างต่อเนื่อง ทำให้ออริจิ้นได้รับผลประเมินการกำกับดูแลกิจการตามโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียน ประจำปี 2568 (CGR 2025) โดยได้รับเรตติ้ง "AAA" และได้รับการคัดเลือกเป็นหุ้นยั่งยืนจาก SET ESG Ratings ซึ่งแสดงถึงการดำเนินงานในด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีเลิศ ถือเป็นการตอกย้ำความมุ่งมั่นในการพัฒนากิจการอย่างยั่งยืน ต่อเนื่องเป็นปีที่ 5

2.1 นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง

ออริจิ้น ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่า การบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกในการดำเนินงานให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ ทำให้องค์กรตระหนักถึงความเสี่ยงหรือภัยคุกคามที่อาจจะเกิดขึ้น และสามารถเตรียมความพร้อมในการรับมือและตอบสนองความเสี่ยงได้อย่างเหมาะสม รวมทั้งมีการวางแผนงานหรือปรับปรุงกระบวนการทางธุรกิจให้สามารถจัดสรรทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ จึงมุ่งพัฒนาและสร้างเสริมวัฒนธรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Culture) ที่ทั่วทั้งองค์กร บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและกระบวนการบริหารความเสี่ยงโดยนำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM Framework) มาประยุกต์ใช้ร่วมกับแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อเข้าถึงโอกาส หรือลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรตามแนวทางความยั่งยืน ดังนี้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

- 1) กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- 2) ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงขององค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกันโดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ การวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง
- 3) มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- 4) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและบริษัทย่อย และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำคู่มือกรอบบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน และบริษัทฯ ได้เปิดเผยคู่มือกรอบบริหารความเสี่ยงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

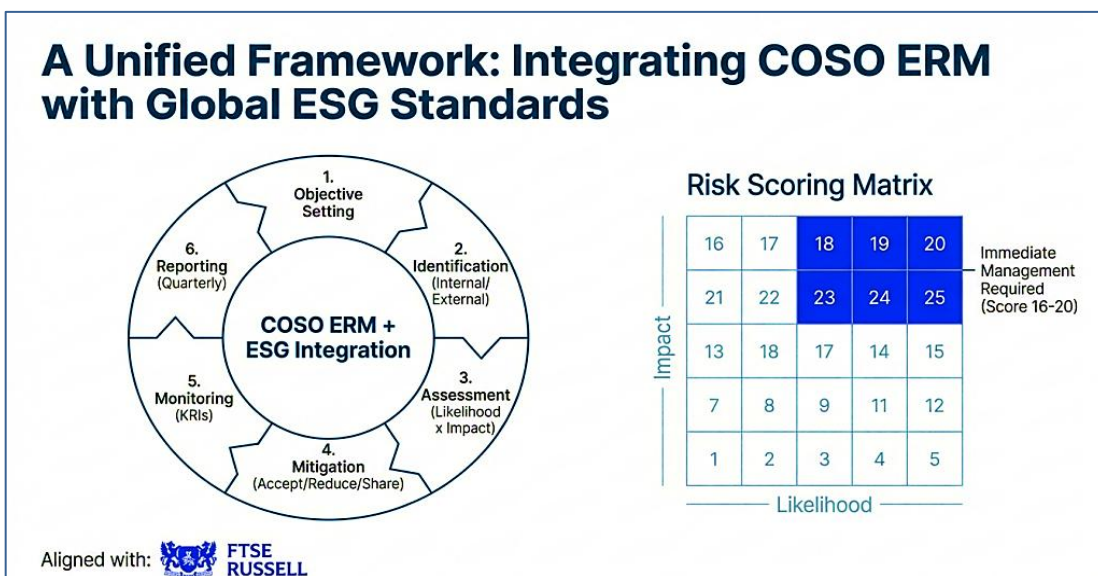
โครงสร้างการบริหารความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee) ซึ่งจะทำหน้าที่กำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบและต่อเนื่อง สนับสนุนในเชิงนโยบายเพื่อให้การจัดการความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและตระหนักรู้ถึงความเสี่ยงในการดำเนินกิจกรรมใด ๆ ของบริษัทฯ โดยครอบคลุมการดำเนินธุรกิจปัจจุบันและการลงทุนในธุรกิจใหม่ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งในด้านเศรษฐกิจ สังคมและสิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องโดยมีการประชุมร่วมกับฝ่ายบริหารและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้งและเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งสนับสนุนให้มีการเผยแพร่ สร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับเพื่อให้ผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการบริษัทที่เป็นกรรมการอิสระ ประธานอำนวยการ/กรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง และเพื่อประสิทธิภาพสูงสุดในการบริหารจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร บริษัทฯ ได้ผนวกการบริหารความเสี่ยงเข้ากับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งให้ความสำคัญกับการสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสีย โดยวิเคราะห์ความสัมพันธ์ของความเสี่ยงแต่ละประเด็นให้ครอบคลุมทั้งเชิงบวก(Opportunity)และเชิงลบ

ในปี 2568 บริษัทฯ ได้ยกระดับการบริหารความเสี่ยงโดยรวมประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแล (ESG) เข้ากับกรอบบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (Enterprise Risk Management: ERM) ผ่านแนวทางที่เป็นระบบซึ่งผสมผสานมาตรฐานสากลเข้ากับกลยุทธ์ขององค์กร การบูรณาการนี้ได้รับการออกแบบมาเพื่อให้มั่นใจถึงการเติบโตที่ยั่งยืนและความเชื่อมั่นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กรอบการทำงานและการกำหนดมาตรฐาน

บริษัทฯ ใช้ กรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร (ERM) ของ COSO ปี 2017 เป็นแนวทางหลัก โดยผสมผสานรวมกับมาตรฐานสากลตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย



กระบวนการและขั้นตอนการบริหารความเสี่ยงองค์กร

เพื่อให้องค์กร สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายได้ตามวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กร กระบวนการบริหารความเสี่ยงถือเป็นกลไกสำคัญของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเป็นกระบวนการที่ทุกคนในองค์กรมีส่วนร่วมในการระบุ ประเมิน และบรรเทาความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมหรือยอมรับได้ โดยครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ บริษัทฯ จึงได้บูรณาการการบริหารความเสี่ยงร่วมกับกลยุทธ์และผลการปฏิบัติงาน ตามกรอบโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงขององค์กร(COSO ERM Framework 2017) ภายใต้อำนาจ 5 ประการที่สัมพันธ์กัน เพื่อส่งเสริมให้เกิดการสร้างและรักษาคุณค่าเพิ่มให้แก่องค์กร ดังนี้

1. การกำกับดูแลและกำหนดวัฒนธรรม

คณะกรรมการบริษัททำหน้าที่ในการกำกับดูแลและสนับสนุนการดำเนินงานของฝ่ายบริหาร ผ่านการจัดโครงสร้างการกำกับดูแล กำหนดนโยบาย กลยุทธ์และวัฒนธรรมที่พึงประสงค์ รวมทั้งแสดงให้เห็นถึงการยึดมั่นต่อคุณค่าหลัก และการพัฒนาทรัพยากรบุคคลเพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ

2. การกำหนดกลยุทธ์และวัตถุประสงค์

บริษัทฯ บูรณาการการบริหารความเสี่ยงเข้ากับกระบวนการวางแผนกลยุทธ์ โดยวิเคราะห์บริบททางธุรกิจ ประเมินความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น และกำหนดวัตถุประสงค์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้

3. การประเมินผลการปฏิบัติงาน

บริษัทฯ ระบุและประเมินความรุนแรงของความเสี่ยงที่อาจมีผลต่อความสำเร็จของกลยุทธ์และการบรรลุวัตถุประสงค์ทางธุรกิจ โดยการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการเลือกวิธีตอบสนองต่อความเสี่ยงที่เหมาะสม และนำวิธีตอบสนองไปปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งประเมินภาพรวมความเสี่ยงขององค์กรเพื่อให้ทุกระดับและทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ

4. การสอบทานและการแก้ไขปรับปรุง

บริษัทฯ ระบุและประเมินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ รวมทั้งสอบทานความเสี่ยงและติดตามผลการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการพัฒนาและปรับปรุงการบริหารความเสี่ยงขององค์กรอย่างต่อเนื่อง

5. สารสนเทศ การสื่อสาร และการรายงาน

บริษัทฯ พัฒนาและใช้ประโยชน์จากระบบสารสนเทศ เทคโนโลยี และช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ เพื่อสนับสนุนการบริหารความเสี่ยงขององค์กร รวมทั้งรายงานข้อมูลความเสี่ยง ข้อมูลผลการปฏิบัติงาน เพื่อรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม

ขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง

1) กำหนดวัตถุประสงค์ : เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/สายธุรกิจที่สอดคล้อง/เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้

2) กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ : เป็นการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงทางด้านโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยใช้ Risk Map รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicators/Trigger Point : KRIs)

Risk Map - Risk Assessment						
Impact	มากที่สุด (5)	5	10	15	20	25
	(C)	(C)	(B)	(B)	(A)	(A)
	มาก (4)	4	8	12	16	20
	(C)	(C)	(B)	(A)	(A)	(A)
	ปานกลาง (3)	3	6	9	12	15
	(D)	(C)	(C)	(B)	(B)	(B)
	น้อย (2)	2	4	6	8	10
	(D)	(C)	(C)	(C)	(C)	(BC)
	น้อยมาก (1)	1	2	3	4	5
	(D)	(D)	(D)	(C)	(C)	(C)
Likelihood						

ระดับคะแนน	ความสำคัญ(ความรุนแรง)ของความเสี่ยง	สัญลักษณ์
16-20	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญสูงมาก ต้องได้รับการบริหารจัดการทันที	A
10-15	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญค่อนข้างสูง ต้องบริหารจัดการเร่งด่วน	B
4-9	ระดับความรุนแรง/ความสำคัญปานกลาง ต้องติดตามเฝ้าระวังสม่ำเสมอ	C
ต่ำกว่า 3 คะแนน	ระดับความรุนแรงต่ำ/ความสำคัญน้อย เป็นความเสี่ยงในระดับที่บริษัทยอมรับได้	D
การจัดลำดับความสำคัญ(ระดับความรุนแรง)ของความเสี่ยง และแนวทางการจัดการความเสี่ยง		

3) ระบุความเสี่ยง : เป็นการค้นหา และระบุสาเหตุหรือปัจจัยความเสี่ยง โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอกองค์กร เมกะเทรนด์และแนวโน้มของโลก อาทิ การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมทางธรรมชาติ การเปลี่ยนแปลงทางประชากรศาสตร์ โลกาภิวัตน์และความก้าวหน้าอย่างรวดเร็วทางเทคโนโลยี โดยพิจารณาทั้งในมิติ เศรษฐกิจ สังคม สิ่งแวดล้อมและการกำกับดูแลที่ดี ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

4) ประเมินความเสี่ยง : เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 3 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

5) กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง : เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่างๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัทฯ ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น

6) ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง : บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (ระดับคะแนนไม่เกิน 15 คะแนน) โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

2.2 ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ท่ามกลางวิกฤตการณ์และปัจจัยเสี่ยงทั้งจากภายในและภายนอกในปี 2568 รวมทั้งปัญหาสิ่งแวดล้อมที่เกิดจากสภาพอากาศที่รุนแรงซึ่งเกิดขึ้นในหลายภูมิภาคของโลกรวมทั้งในประเทศไทย ส่งผลให้ภาวะเศรษฐกิจและกำลังซื้อหดตัวอย่างต่อเนื่อง สภาพโดยรวมของตลาดที่อยู่อาศัยต้องเผชิญกับความท้าทายจากปัจจัยเสี่ยงในหลายๆด้าน

ออริจิ้นซึ่งเป็นผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ได้ปรับตัวเพื่อรับมือกับปัจจัยเสี่ยงต่างๆโดยจัดโครงสร้างธุรกิจให้ชัดเจนขึ้นในลักษณะ Holding Company โดยจะเป็นการลงทุนถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วมค้า ทั้งบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ และนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยแบ่งเป็น 5 กลุ่มธุรกิจหลัก ดังนี้(1) กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทคอนโดมิเนียม ภายใต้ ออริจิ้น เวิร์ดเคิล (2) ในกลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้บริษัทยาเรีย หรือ BRI (3) กลุ่มธุรกิจบริการ ภายใต้พีริโม เซอร์วิส โซลูชั่น หรือ PRI (4) กลุ่มธุรกิจ Hospitality and Tourism & Service ภายใต้ออริจิ้น โฮเทล และ (5) กลุ่มธุรกิจ Logistics and Warehouse ภายใต้ แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น พร้อมทั้งเดินทางขับเคลื่อนองค์กรภายใต้กลยุทธ์ “Resilience Leads To Sustainable Growth” สร้างความยืดหยุ่นในการบริหารองค์กร พร้อมรับมือต่อการเปลี่ยนแปลง ผู้การเป็นผู้นำและการเติบโตอย่างยั่งยืนบนโอกาสใหม่ เพื่อสร้างความสมดุลในระยะยาวอย่างมีเสถียรภาพทั้งด้านธุรกิจ สังคม และ สิ่งแวดล้อม ด้วย 7 กลยุทธ์แห่งความสำเร็จ (7 KEYS TO SUCCESS) คือ 1. FOCUS ON MAINSTREAM REVENUE, 2. UNIQUE VALUE PROPOSITION, 3. MARKET EXPANSION, 4. DIGITAL TRANSFORMATION, 5. FINANCIAL STRUCTURE MANAGEMENT, 6. CUSTOMER FINANCIAL SUPPORT, 7. ESG & GREEN REVOLUTION TO SUCCESS) โดยออริจิ้นได้วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ที่ส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯสอดคล้องกับทิศทางธุรกิจ เป้าหมาย และกลยุทธ์ขององค์กร โดยพิจารณาโอกาสและผลกระทบของเหตุการณ์ที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อระบุความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทฯ กำหนดแผนจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม เพื่อให้ความเสี่ยงต่างๆ อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

1. ความเสี่ยงทางธุรกิจ (Business Risks)

1.1. ความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์และการเงิน (Strategic & Financial Risk)

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการชำระคืนหนี้: ความผันผวนของตลาดทุนส่งผลกระทบต่อออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนชุดเดิม (Rollover) และภาระดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง	อาจกระทบต่อกระแสเงินสดและอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating) หากไม่สามารถบริหารจัดการหนี้สินได้ตามกำหนด แต่อย่างไรก็ตามการที่บริษัทสามารถชำระคืนหนี้ได้ตามกำหนดและมี Backlog หนาแน่น และการได้รับความเชื่อมั่นจากนักลงทุน ทำให้หุ้นกู้ของบริษัทสามารถขายได้หมดทุกชุดและสามารถจ่ายคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดและดอกเบี้ยได้ตรงตามเวลากำหนดทุกชุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.85 และมีสัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ร้อยละ 55.90 ซึ่งสะท้อนว่าปัจจุบันบริษัทฯ ยังคงมีสภาพคล่องเพียงพอที่จะชำระคืนหนี้สินที่จะถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1. ใช้นโยบายทางการเงินอย่างระมัดระวังภายใต้งบประมาณที่กำหนด ด้วยการควบคุมการใช้จ่ายเงินและค่าใช้จ่ายให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ที่กำหนด 2. บริหารการเงินอย่างมีวินัย กล่าวคือ 2.1 รักษาอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity ratio) ให้ไม่เกินกว่าเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด และ ไม่เกินกว่าข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ 2.2 สร้างความมั่นคงในสถานะทางการเงินและผลประกอบการ 3. ควบคุม ติดตาม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินอย่างใกล้ชิด โดยจัดทำประมาณการกระแสเงินสด วิเคราะห์แหล่งที่มา และใช้ไป เพื่อวางแผนการใช้จ่ายเงินให้เหมาะสมในทุกด้าน 4. กำหนดวงเงินสดสำรองเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนกรณีเกิดสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ 5. สร้างและรักษาความเชื่อมั่นของนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียตามแนวทางความยั่งยืน รวมทั้งติดตามสถานการณ์ทางเศรษฐกิจ การเงินการคลัง ภาวะตลาดเงินและตลาดทุนอย่างใกล้ชิด เพื่อปรับเปลี่ยนการดำเนินงานและแผนการลงทุนให้เหมาะสมท่ามกลางความไม่แน่นอนในตลาดทุน 6. ใช้เครื่องมือทางการเงิน (Financial Instruments) ในการระดมทุนที่เหมาะสม เช่น การระดมทุนผ่านตลาดทุนหรือตลาดเงิน อาทิ การออกหุ้นกู้ การนำบริษัทย่อยที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างแข็งแกร่งในการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) การพัฒนา

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
		รูปแบบของการระดมทุนผ่านอสังหาริมทรัพย์จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ (Property Fund) หรือ REIT ฯลฯ 7. ปรับกลยุทธ์ด้านราคาตั้งคูดกำลังซื้อเพื่อระบายสต็อกและรักษาสภาพคล่อง
● ความเสี่ยงจากภาวะหนี้ครัวเรือนสูง และ เกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของธนาคาร/สถาบันการเงินที่เข้มงวด โดยเฉพาะอัตราการปฏิเสธสินเชื่อ (Rejection Rate) ที่สูงในกลุ่มคอนโดมิเนียมระดับกลาง-ล่าง (ต่ำกว่า 3 ล้านบาท)	ยอดโอนกรรมสิทธิ์ไม่เป็นไปตามเป้าหมายและเกิดสต็อกที่อยู่อาศัยค้าง โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ณ สิ้นปี 2568 มีจำนวน 5,340.5 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าร้อยละ 21.88 และ ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวน 976.7 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 1.62	1. จัดให้มีทีมงานช่วยให้คำปรึกษาแนะนำเรื่องการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด รวมถึงแนะนำสินค้าจัดให้มีทีมงานช่วยให้คำปรึกษาแนะนำเรื่องการยื่นขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับลูกค้าอย่างใกล้ชิด รวมถึงแนะนำสินค้าให้ตรงกับความสามารถและกำลังซื้อของลูกค้าแต่ละราย เพื่อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ 2. จัดหาธนาคาร/สถาบันการเงิน เพื่อเป็นการบริการลูกค้าให้สามารถยื่นขอสินเชื่อได้มากกว่า 1 แห่ง 3. ติดตามประเมินความพร้อมในการก่อนหรือรีไฟแนนซ์นี้เดิมเพื่อเพิ่มความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าที่อาจเผชิญปัญหานี้สินที่เพิ่มขึ้นหลังโควิด รวมถึงสถานการณ์รายได้และการจ้างงานที่อาจยังไม่กลับมาสู่ภาวะปกติอย่างเต็มที่ ซึ่งอาจทำให้เป็นปัญหาในการอนุมัติสินเชื่อสำหรับลูกค้าแต่ละราย 4. พัฒนาโครงการใหม่อย่างระมัดระวัง: พร้อมทั้งปรับแผนพัฒนาโครงการ หลีกเลียงทำเลที่มีการแข่งขันรุนแรงหรือมีหน่วยเหลือขายสะสมสูง รวมถึงกระจายพอร์ตโฟลิโอให้มีตัวเลือกที่อยู่อาศัยในหลากหลายระดับราคา เพื่อตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มเป้าหมายได้หลากหลายกลุ่ม เพิ่มโอกาสในการขายที่อยู่อาศัย รวมถึงยังเป็นการกระจายความเสี่ยงจากตลาดที่มีการแข่งขันรุนแรง
● ความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนทางการเมือง	บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการที่นโยบายภาครัฐกฎหมายใหม่ๆ บังคับใช้โดยไม่	บริษัทฯ ได้ติดตามการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและนโยบายอย่างใกล้ชิด พร้อมทั้งปรับกลยุทธ์ธุรกิจให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลง บริษัทฯ ยังเสริมสร้างความสัมพันธ์กับหน่วยงานภาครัฐเพื่อให้สามารถดำเนินโครงการได้อย่างต่อเนื่องและมีประสิทธิภาพ

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัท	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
สภาพแวดล้อมทางการเมืองที่ไม่แน่นอนของประเทศไทย รวมถึงการเปลี่ยนแปลงของนโยบายเศรษฐกิจ อาจส่งผลกระทบต่อการลงทุนของภาคธุรกิจและความเชื่อมั่นของนักลงทุน การเปลี่ยนแปลงของภาษีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาคอสังหาริมทรัพย์ อาจทำให้ต้นทุนการดำเนินงานเพิ่มขึ้น หรือกระทบต่อความสามารถในการขยายโครงการของบริษัท	มีการปรับตัวล่วงหน้า ซึ่งอาจเพิ่มภาระด้านต้นทุนและเวลาการดำเนินโครงการ	
● ความเสี่ยงจากสภาวะความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้ออสังหาริมทรัพย์	ความเปราะบางของโครงสร้างเศรษฐกิจภายในประเทศและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง ทำให้ผู้บริโภคมีแนวโน้มการใช้จ่ายและเลือกที่จะชะลอการตัดสินใจซื้อบ้านออกไปก่อนและส่งผลกระทบต่ออินทรากรมสิทธิ์อาจลดลง/ไม่เป็นไปตามเป้าหมาย	1. เน้นพัฒนาสินค้าและบริการที่ตอบโจทย์ความต้องการของผู้ซื้อแต่ละกลุ่มอย่างตรงจุด โดยผ่านการวิเคราะห์ความต้องการของผู้ซื้อ รวมถึงความสามารถในการจ่ายเงินเพิ่ม สำหรับรูปแบบ ฟังก์ชัน หรือบริการเสริมต่างๆ ที่แตกต่างจากโครงการทั่วไป โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ระดับรายได้ ช่วงอายุ และวิถีชีวิต เพื่อนำมาสู่การพัฒนาที่อยู่อาศัย การกำหนดราคา รวมถึงการทำการตลาดได้ตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น 2. เจาะตลาดผู้ซื้อชาวต่างชาติ: กำลังซื้อชาวต่างชาติยังคงอยู่ในระดับสูงและมีความต้องการที่อยู่อาศัย หรือเพื่อการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของไทย โดยสร้างทีมขายต่างประเทศเพื่อเจาะกลุ่มลูกค้าต่างประเทศโดยเฉพาะ และทีมขายBiG Lot สำหรับนักลงทุนจีนและรัสเซีย 3. การกระจายพอร์ตโฟลิโอในหลายทำเล ทั้งกรุงเทพฯ-ปริมณฑล และจังหวัดอุตสาหกรรมสำคัญ รวมทั้งขยายธุรกิจใหม่ให้ครอบคลุมคนทุกเจนเนอเรชั่น ทุกช่วงจังหวะชีวิต ตั้งแต่ยังโสด แต่งงาน ขยายครอบครัว จนเกษียณอายุ ทุกแพลตฟอร์ม โดยผ่านช่องทางการตลาดทั้งออฟไลน์และออนไลน์

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
		4. บริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อรักษาอัตรากำไร: การนำเทคโนโลยีที่ช่วยลดขั้นตอนการก่อสร้าง ลดการใช้แรงงาน รวมถึงการรักษาความสัมพันธ์และสร้างความร่วมมือกับผู้รับเหมาก่อสร้างและธุรกิจที่เกี่ยวข้องในซัพพลายเชน เพื่อช่วยให้สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น 5. ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบ ESG โดยเฉพาะด้านสิ่งแวดล้อม-Environment ซึ่งจะเป็นอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะกลุ่มคนรุ่นใหม่ให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมมากขึ้น
● ความเสี่ยงจากการมีลูกหนี้ที่มียอดค้างชำระมากกว่า 6 เดือนจำนวนมาก	กลุ่มบริษัทเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายราย เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มบริษัทจะเป็นผู้บริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งจะคิดค่าบริการเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการและรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น หลังเข้าทำสัญญาร่วมทุนในระหว่างงวดการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ เนื่องจากการปรับแผนโครงการตามสถานการณ์ของตลาด ทำให้บางกรณีบริษัทฯ	กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญและตระหนักถึงการบริหารจัดการลูกหนี้ค้างชำระ โดยมีการควบคุมการบริหารงานรายการโครงการอย่างใกล้ชิดเพื่อให้สามารถดำเนินการได้ตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง และสามารถรับชำระเงินตามที่กำหนดไว้ สำหรับการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทมีนโยบายพิจารณาการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 12 เดือน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน อ้างอิงจากระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับชำระคืน โดยหลักเป็นของกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม และธุรกิจบ้านจัดสรร ที่อาจมีความล่าช้ากว่าแผนที่กำหนดไว้

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	เป็นการร่วมค้าชำระค่าบริการให้กับกลุ่มบริษัทล่าช้ากว่าที่ตกลงในสัญญา โดย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างชำระมากกว่า 6 เดือนจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้าเป็นจำนวน 876.94 ล้านบาท นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนคงค้างสุทธิเป็นจำนวน 565.33 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการบันทึกลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในกลุ่มธุรกิจโรงแรม เป็นไปตามสัญญาตามกำหนดชำระตามแผนธุรกิจหลักในสัญญาร่วมทุน	
● ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย	ณ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวนทั้งสิ้น 15,332 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.9 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด จึงมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งอาจส่งผลให้ภาระดอกเบี้ยจ่ายและต้นทุนทางการเงินที่ใช้ในการดำเนินงานหรือการลงทุนในโครงการต่าง ๆ เพิ่มสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ หากอัตราดอกเบี้ยปรับเพิ่มขึ้นหรือลดลงร้อยละ 0.25 ร้อยละ 0.50 และร้อยละ	การเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัทฯ จะช่วยลดสัดส่วนของหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวเมื่อเทียบกับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ซึ่งจะช่วยให้กลุ่มบริษัทฯ สามารถประมาณการต้นทุนการดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ควบคุมต้นทุนทางการเงินให้อยู่ในระดับที่มีเสถียรภาพมากขึ้น

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	ละ 1.00 กลุ่มบริษัทฯ จะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายเพิ่มขึ้นหรือลดลงประมาณ 37.73 ล้านบาทต่อปี 75.47 ล้านบาทต่อปี และ 150.93 ล้านบาทต่อปี ตามลำดับ	
● ความเสี่ยงจากการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ยืม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทฯ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมได้ จำนวน 6 สัญญา รวมเป็นจำนวนเงิน 1,204 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้จัดประเภทเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนใน “เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี” ในงบฐานะการเงินรวม การประเมินการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา จะต้องทำการประเมินทุกปีในวันที่ 31 ธันวาคม โดยในช่วง 12 เดือนภายหลังรอบระยะเวลารายงานพบว่า มีบางเงื่อนไขที่อาจไม่สามารถปฏิบัติตามได้ทันตามกำหนดสัญญา จากที่มีข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้ กำหนดเงื่อนไขบางประการ เช่น การเริ่มก่อสร้างภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือการดำรงเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญา ของ	ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินเรื่องการปฏิบัติตามเงื่อนไขธนาคาร ในกลุ่มธุรกิจคอนโดมิเนียม และกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีรายการหลักๆ ดังนี้ 1. ปรับโครงสร้างภายในกลุ่มบริษัท เปลี่ยนผู้ถือหุ้นภายในกลุ่มบริษัท 2. เลื่อนแผนพัฒนาโครงการตามสถานการณ์ตลาด ทำให้มีการเลื่อนแผนการเพิ่มทุนใหม่ตามที่ตกลงกับผู้ร่วมทุน เพื่อให้สัมพันธ์กับแผนการพัฒนาโครงการ 3. ขอฟ่อนผัน Covenant Ratios เนื่องจาก เลื่อนแผนโครงการ ทำให้มีการเลื่อนแผนการเพิ่มทุน 4. สำหรับการประเมินการปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ระบุในสัญญา สำหรับบริษัทที่อาจไม่สามารถปฏิบัติตามภายใน 1 ปี ตามมาตรฐานรายงานทางการเงินจำเป็นต้องจัดประเภทและเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบ โดยสถานะการฟ่อนผันตามรายการข้างต้น บางส่วนได้รับอนุมัติช่วงก่อนออกงบการเงิน บางส่วนต้องรอขั้นตอนการพิจารณาอนุมัติจากทางธนาคาร ซึ่งโดยปกติทางกลุ่มบริษัทจะมีการประสานงานกับทางธนาคารล่วงหน้าอย่างต่อเนื่อง โดยทางธนาคารรับทราบและมีระยะเวลาในการนำเสนอตามขั้นตอนของทางธนาคาร ซึ่ง ณ วันที่ 15 พฤษภาคม บริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินทุกแห่งแล้ว ทั้งนี้ วัตถุประสงค์การใช้เงินยังคงเดิม และโดยหลักเป็นการขยายสัญญา 1-2 ปี ให้เป็นไปตามแผนพัฒนาโครงการใหม่ตามสถานการณ์ตลาด ช่วยให้บริการยังคงมีวงเงินสินเชื่อโครงการรองรับ

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	สัญญา 9 ฉบับ จำนวน 988 ล้านบาท ได้ อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทจัดประเภทหนี้สินนี้ เป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีสิทธิที่จะเลื่อนการ ชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนภายหลัง รอบระยะเวลารายงาน	ฝ่ายบริหารได้มีการประสานงานสถาบันการเงินในการขอขยายสัญญา หรือขอผ่อนผันข้อกำหนด ในสัญญาแล้วและอยู่ระหว่างขั้นตอนที่สถาบันการเงินนำเสนอพิจารณาผ่อนผัน จากประสบการณ์ ในอดีต ฝ่ายบริหารเชื่อว่ากลุ่มบริษัทจะสามารถดำเนินการ
● ความเสี่ยงจากความสามารถในการ ชำระภาระผูกพันอยู่ในระดับต่ำ	ในปี 2567 ปี 2568 และไตรมาส 1 ปี 2569 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการ ชำระภาระผูกพัน อยู่ที่ 0.21 เท่า 0.15 เท่า และ 0.16 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2567 และปี 2568 อัตราส่วนดังกล่าวลดลง เนื่องจาก บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจาก การจัดหาเงินลงทุนเพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการตามแผนซึ่งจะทยอยพัฒนาโครงการ และรอรับรู้รายได้ต่อเนื่องในอนาคต สำหรับใน ไตรมาส 1 ปี 2569 อัตราส่วนดังกล่าวเพิ่มขึ้น เล็กน้อยจากสิ้นปี 2568 เนื่องจากมีหนี้สิน ระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินระยะยาว ที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ลดลงจากสิ้นปี 2568	กลุ่มบริษัทฯ จะดำเนินการให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ มากขึ้น เพื่อให้ความสามารถในการชำระภาระผูกพันอยู่ในระดับที่สูงขึ้น

1.2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operation Risk)

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
● ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ Supply Chain และต้นทุนการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จะใช้วิธีการว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้าง และด้วยวิธีการนี้ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการได้ภายใต้งบประมาณ ต้นทุนโครงการที่กำหนด แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทฯยังต้องเผชิญความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหาร Supply Chain และต้นทุนการพัฒนาโครงการ ดังนี้ : 1) ความเสี่ยงจากจำนวนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีความพร้อมทางด้านทรัพยากรและความพร้อมในการรับงานมีจำนวนน้อยราย :เนื่องจากปัจจุบันมีผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโครงการก่อสร้างเป็นจำนวนมาก รวมทั้งมีโครงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคขนาดใหญ่อย่างต่อเนื่องจากภาครัฐ นอกจากนี้ยังมีปัญหาเกี่ยวกับ	บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาจากภายนอกในการดำเนินงานก่อสร้าง หากเป็นผู้รับเหมาที่ขาดความพร้อมทางด้านทรัพยากรที่เพียงพอในการดำเนินงาน อาทิ ไม่มีทีมงานที่มีความชำนาญและประสบการณ์เพียงพอ หรือมีปัญหาด้านการขาดแคลนแรงงาน หรือขาดการบริหารสภาพคล่องทางการเงินที่ดี ก็จะมีผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินงาน หรือส่งมอบงานล่าช้ารวมทั้งอาจส่งมอบงานที่มีคุณภาพต่ำกว่าเกณฑ์ที่บริษัทฯกำหนด	1. ในการพัฒนาโครงการบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง โดยจะพิจารณาประวัติและผลงานของผู้รับเหมาในด้านคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้าง ศักยภาพทางการเงิน ประวัติด้านการรับผิดชอบงาน ชั่นตอน และเทคโนโลยีการผลิตใหม่ ๆ ที่ช่วยลดต้นทุนและระยะเวลาในการก่อสร้างโครงการ ซึ่งขั้นตอนการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมา บริษัทฯจะจัดให้มีการเสนอราคาจากผู้รับเหมาก่อสร้างไม่ต่ำกว่า 3 รายและพิจารณาเปรียบเทียบกับงบประมาณที่ตั้งไว้มีความเหมาะสมสอดคล้องกับราคากลางที่บริษัทฯกำหนด และมีระยะเวลาการก่อสร้างเป็นไปตามแผนงานของบริษัทฯ 2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับคุณสมบัติและขั้นตอนการคัดเลือก ผู้ออกแบบ วิศวกรที่ปรึกษา วิศวกรควบคุมงาน ตลอดจนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้กระบวนการคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส รอบคอบรัดกุม และมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ได้ผู้เข้าร่วมพัฒนาโครงการ ที่มีคุณสมบัติและมีประสบการณ์เป็นที่ยอมรับและเชื่อถือได้ 3. แบ่งการว่าจ้างแต่ละประเภทงานตามความเชี่ยวชาญ โดยจะไม่ว่าจ้างผู้รับเหมาเพียงรายเดียวก่อสร้างงานทุกประเภทในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯยังมีผู้เชี่ยวชาญและทีมงานบริหารโครงการที่เพียงพอในการควบคุมงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐาน 4. มีนโยบายชัดเจนในการสร้างพันธมิตรกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ผลิต เพื่อร่วมกันพัฒนา งานก่อสร้างให้ได้คุณภาพและในเวลาที่กำหนด โดยจะเลือกใช้เทคโนโลยีที่เหมาะสม ที่ได้มีการศึกษามาเป็นเครื่องมือ ในการพัฒนากระบวนการควบคุมคุณภาพและมาตรฐานของงานก่อสร้างที่เป็นระบบให้เกิดประสิทธิภาพ ลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงาน บรรลุผลสำเร็จได้คุณภาพงานตามมาตรฐานและต้นทุนที่ต่ำที่สุด

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
การขาดแคลนแรงงานฝีมือในการก่อสร้างซึ่งเป็นผลมาจาก การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากรที่ก้าวไปสู่สังคมสูงวัยและไม่สามารถผลิตแรงงานเข้าสู่ตลาดแรงงานได้เพียงพอรวมทั้งในปี 2568 จากปัญหาความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างไทย- กัมพูชาที่ ส่งผลให้เกิดการขาดแคลนแรงงานในหลายภาคส่วนรวมทั้งแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยเฉพาะช่างปูนและช่างปูกระเบื้องซึ่งส่งอาจผลกระทบต่อประมาณโครงการที่สูงขึ้นในการจัดหาแรงงานทดแทน 2)ความเสี่ยงด้านคุณภาพและเวลาในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ		- เน้นกระบวนการประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง (QC) ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยใช้ Outsource จากภายนอกเพื่อตรวจสอบงานในแต่ละโครงการให้เป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง - ให้มีการทดสอบวัสดุก่อสร้าง โดยต้องผ่านกระบวนการทดสอบค่ามาตรฐานจากสถาบันที่รับรองก่อนนำมาใช้ในการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมต่างๆ - สรรหาและคัดเลือกผู้รับเหมาท้องถิ่นรายใหม่เพิ่มเติมในการพัฒนาโครงการในแต่ละภูมิภาค
● ความเสี่ยงในการพัฒนาพนักงานให้ทันต่อเปลี่ยนแปลงบริบททางธุรกิจ	ในภาวะที่บริษัทฯต้องเผชิญต่อความท้าทายต่อความไม่แน่นอนและวิกฤตการณ์รอบด้านทั้งด้านเศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อลดลงและการแข่งขันในอุตสาหกรรมเดียวกัน ฯลฯ ทำให้บริษัทฯต้องมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์และกระบวนการทางธุรกิจเพื่อรับมือกับสถานการณ์ต่างๆที่เปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อพนักงานในการปรับตัว	- ใช้โครงสร้างการบริหารค่าจ้างแบบยืดหยุ่น และเน้นการให้ Incentive ตามผลงาน มากกว่าการปฏิบัติงานตามเวลาเพื่อตอบใจของพนักงานรุ่นใหม่ - จัดทำ Training Road map โดยพัฒนาหลักสูตรที่ตอบสนองการดำเนินงานขององค์กรและการปฏิบัติงานประจำวัน เพื่อพัฒนาทักษะเดิมให้เก่งขึ้นและเรียนรู้ทักษะใหม่ที่ต่างจากเดิม(Upskill และRe skill) เน้นการนำเทคโนโลยีใหม่เข้ามาใช้ในงาน เช่น การใช้ AI - ให้ความสำคัญต่อการสื่อสารกับพนักงานทั้งผ่านประชุม และการสื่อสารผ่านทางช่องทางต่างๆ ทั้งออนไลน์ และ ออฟไลน์ รวมทั้งการจัดกิจกรรมพนักงานสัมพันธ์ เช่น Origin Day, - สร้างโอกาสในการเรียนรู้โดยมอบหมายให้พนักงานทำงานที่หลากหลาย

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	และการพัฒนาตนเองต่อการเปลี่ยนสายงานหรือเปลี่ยนบทบาทหน้าที่/ ขอบเขตความรับผิดชอบของพนักงานให้ทันการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น ทำให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการปฏิบัติงานหรือพนักงานลาออก และเนื่องจากบุคลากรในองค์กรส่วนใหญ่เป็นพนักงานที่มีอายุงานอยู่ต่ำกว่า 1 ปี ถึง 2 ปี และอายุเฉลี่ยของพนักงานไม่เกิน 30 ปี ซึ่งเป็นช่วงอายุที่มีอัตราการเปลี่ยนงาน (Turn Over) สูง อาจส่งผลกระทบต่อให้บริษัทฯ ไม่สามารถสรรหาพนักงานใหม่ที่มีความสามารถได้ทันตามความต้องการของธุรกิจรวมทั้งมีผลกระทบต่อเวลาและค่าใช้จ่ายในการสรรหาและพัฒนาพนักงาน	

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
ความเสี่ยงเกี่ยวกับการปฏิบัติงานด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในการพัฒนาโครงการ/การก่อสร้าง	ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การก่อให้เกิดฝุ่นละอองจากการก่อสร้าง การระบายน้ำทิ้งจากโครงการ การก่อให้เกิดเสียงดัง รวมทั้งปัญหาการจัดการจราจรที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อระบบการอยู่อาศัยของชุมชนโดยรอบ นอกจากนี้อาจเกิดอุบัติเหตุระหว่างการก่อสร้างทำให้ผู้ปฏิบัติงานบาดเจ็บหรือถึงขั้นเสียชีวิตหากไม่มีมาตรการควบคุมการปฏิบัติงานที่ดีพอ	บริษัทกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะเป็นมาตรการรักษาคุณภาพอากาศ การป้องกันและการกำจัดฝุ่น, เสียงดังรบกวนจากงานก่อสร้าง การกำจัดขยะ น้ำทิ้งและมาตรการในการป้องกันและลดการเกิดอุบัติเหตุในโครงการก่อสร้าง ดังนี้ 1. กำหนดเป็นเงื่อนไขให้ผู้รับเหมา/คู่ค้าต้องปฏิบัติตามโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างเหมา และกำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง 2. ให้องค์กรงานความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด 3. กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข 4. สร้างการมีส่วนร่วมและส่งเสริมคุณภาพในการค้นหาและจัดการความเสี่ยงด้านความปลอดภัยด้วยตนเองรวมทั้งประสานความร่วมมือกับคู่ค้าในการนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่อลดความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย กำหนดมาตรการในการป้องกันอันตรายที่อาจเกิดขึ้นจากเครื่องจักร อุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง เช่น การใช้เครนในงานก่อสร้าง การใส่หมวกกันน็อค ฯลฯ

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
ความเสี่ยงจากการถูกร้องเรียนฟ้องร้อง หรือเกี่ยวเนื่องกับข้อพิพาทที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชื่อเสียงฐานะการเงิน หรือผลการดำเนินงานของบริษัท	การดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ ตั้งแต่การพัฒนาโครงการไปจนถึงการให้บริการหลังการขาย อาจถูกร้องเรียน ฟ้องร้องเป็นคดีความ หรือเข้าไปเกี่ยวเนื่องในข้อพิพาทที่สืบเนื่องจากการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ ซึ่งหากการร้องเรียน การฟ้องร้อง หรือการเข้าไปเกี่ยวข้องกับข้อพิพาทดังกล่าวเมื่อถึงที่สุดแล้วเป็นไปในเชิงลบต่อบริษัทฯ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ต้องชดเชยค่าเสียหาย เพื่อดำเนินการแก้ไข และอาจมีค่าใช้จ่ายในการเจรจาและ/หรือการจัดการอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีคดีความ / ข้อพิพาทคงค้างบางส่วน ซึ่งกลุ่มบริษัทฯ พิจารณาแล้วว่าหากถึงที่สุดแล้วคดีความ / ข้อพิพาทดังกล่าวจะไม่กระทบต่อชื่อเสียง ฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ	บริษัทฯ มีมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวโดยเริ่มจากการสอบทานสัญญาและธุรกรรมทางกฎหมายอย่างรัดกุม ควบคู่ไปกับการควบคุมมาตรฐานคุณภาพทุกขั้นตอนในการดำเนินงานเพื่อลดสาเหตุของการร้องเรียน พร้อมทั้งมีการเจรจาไกล่เกลี่ยเชิงรุกอย่างรวดเร็วในกรณีที่เกิดข้อพิพาทขึ้น ก่อนเข้าสู่กระบวนการทางกฎหมาย ตลอดจนมีการโอนย้ายความเสี่ยงผ่านการทำประกันผลงาน การประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก เพื่อบรรเทาผลกระทบทางการเงิน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังกำหนดให้มีการติดตาม และรายงานสถานะข้อพิพาทต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้การกำกับดูแลความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการให้เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด รวมถึงกฎหมายผังเมือง ตลอดจนหลักเกณฑ์และมาตรฐานที่กำหนดโดยหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยยึดถือการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการบริหารความเสี่ยงเป็นสำคัญ ทั้งนี้ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่เคยมีกรณีที่เกิดความเสียหายอย่างมีนัยยะสำคัญต่อลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย หรือชื่อเสียงของบริษัทฯ อันเป็นผลจาก การไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดดังกล่าว
ความเสี่ยงจากการชะลอแผนการเริ่มพัฒนาที่ไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจหลัก และ/หรือการพัฒนาโครงการที่ไม่เป็นไปตามแผนงานหรือล่าช้ากว่ากำหนด	กลุ่มบริษัทฯ มีที่ดินรอการพัฒนาจำนวนหนึ่งในกิจการร่วมค้า ซึ่งยังไม่ได้เริ่มพัฒนาตามแผนธุรกิจหลัก อันเนื่องมาจากสภาพตลาดที่ชะลอตัวลง ทำให้กิจการร่วมค้าที่จะเป็น	ในส่วนโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าที่เกิดความล่าช้าจากแผนธุรกิจเดิมที่กำหนดไว้ โดยหลักถือเป็นการตกลงร่วมกันระหว่างผู้ร่วมทุนกับกลุ่มบริษัทฯ ในการปรับแผนธุรกิจให้ Conservative ขึ้นเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ ช่วยลดความเสี่ยงในการขึ้นโครงการในเวลาที่ไม่เหมาะสมเช่นกัน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่การพัฒนาโครงการล่าช้า อาจทำให้การชำระคืนหนี้ให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ช้า

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	ผู้พัฒนาโครงการดังกล่าวยังไม่สามารถชำระคืนค่าบริหารโครงการที่เกิดขึ้นในช่วงระหว่างรอพัฒนาโครงการให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ได้ ส่งผลให้บริษัทฯ มีการตั้งสำรองสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้ค่าบริหารโครงการ (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วน 2.1.4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ หัวข้อลูกหนี้การค้า) นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการที่ไม่เป็นไปตามแผนดำเนินงาน ได้แก่ โครงการ ออริจิ้น เพลส พหลฯ 59 สเตชัน อยู่ระหว่างดำเนินการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ EIA (Environmental Impact Assessment) เพื่อยื่นรายงานโครงการ และมีการบริหารจัดการพื้นที่ข้างเคียงเพิ่มเติม โดยมีการปรับปรุงรายละเอียดโครงการให้สอดคล้องกับบริบทของสภาพแวดล้อมและชุมชนที่ตั้งโครงการเป็นสำคัญ พร้อมเปิดขายต้นปี 2570 อย่างไรก็ตามโครงการดังกล่าวเป็นโครงการเล็กมูลค่า	ลงนั้น ทางกลุ่มบริษัทมีนโยบายพิจารณาการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากลูกหนี้ที่ค้างชำระเกิน 12 เดือน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทมีนโยบายการลงทุนที่รัดกุมมากขึ้น ตามสภาพตลาดปัจจุบัน เพื่อลดความเสี่ยงในการลงทุนระยะยาว จึงมีแผนเปิดโครงการในระดับประมาณ 6 โครงการต่อปี

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
	โครงการเพียง 500 ล้านบาท ไม่ได้กระทบกับภาพรวมของบริษัท	

1.3. ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบ (Compliance Risk)

ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk) คือความเสี่ยงที่องค์กรอาจถูกลงโทษทางกฎหมาย เสียชื่อเสียง หรือชะงักการดำเนินงาน เนื่องจากการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ มาตรฐาน หรือจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้อง การบริหารความเสี่ยงด้านนี้รวมถึงการติดตามข้อกำหนดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อลดผลกระทบทางกฎหมายและสร้างมาตรฐานการทำงาน

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย กฎ ระเบียบข้อบังคับและนโยบายภาครัฐ/องค์กรกำกับดูแล การดำเนินธุรกิจของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลง หรือการออกกฎหมาย ระเบียบ หรือข้อบังคับใหม่ในอนาคต จากภาครัฐ อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. อาคารชุด และ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร (เช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน / การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน / การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง / การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลาง	หากบริษัทฯไม่ติดตาม หรือเตรียมความพร้อมให้ทันการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว อาจได้รับผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และต้นทุนในการพัฒนาโครงการ หรือความสามารถทางการแข่งขันและอาจถูกฟ้องร้องเป็นคดีความ	- การดำเนินงานของบริษัทฯยึดหลักการปฏิบัติตามกฎหมาย และตอบสนองนโยบายภาครัฐเพื่อลดความเสี่ยงและควบคุมผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อธุรกิจ - จัดให้มีหน่วยงานกฎหมายเพื่อกำกับและควบคุมดูแล ให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบข้อกำหนดของภาครัฐ รวมทั้งทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย นโยบายและข้อกำหนดของภาครัฐเพื่อเตรียมความพร้อมในการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎเกณฑ์ต่างๆดังกล่าว - กำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง และประเมินความเสี่ยงทางด้านกฎหมายทุกไตรมาส หรือเมื่อมีประกาศเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดของภาครัฐหรือออกกฎหมายใหม่ และรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง - สื่อสารสร้างความเข้าใจบุคลากรทุกคนในองค์กรเพื่อให้เกิดความตระหนักรู้และให้ความสำคัญในในเรื่องการปฏิบัติตามกฎหมาย ต่างๆที่เกี่ยวข้อง อาทิ มาตรการและขั้นตอนที่ต้องปฏิบัติตามพ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้งมีช่องทางการแจ้งเบาะแสข้อร้องเรียนกรณีพบการกระทำที่ไม่ถูกต้องตามระเบียบหรือข้อกำหนดของกฎหมาย

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
ทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ / การกำหนดระเบียบชุมชน / การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม / การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง เป็นต้น) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจรและโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง โครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมี กฎข้อบังคับหรือข้อกำหนดของ ตลท. และ ก.ล.ต. ที่ต้องปฏิบัติตามให้ถูกต้องเนื่องจากเป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาด.		
● ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 1. ความเสี่ยงด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อมและการผังเมือง -การขออนุมัติ EIA: EIA (Environmental Impact Assessment) เป็นความเสี่ยงที่สำคัญของ ORI และผู้พัฒนาคอนโดมิเนียมรายใหญ่ เนื่องจาก	หากรายงาน ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไม่ผ่านหรือล่าช้า จะส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและการรับรู้รายได้	1. การจัดตั้งโครงสร้าง 3 Lines of Defense Line 1 Process Owner :ให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายก่อสร้างตรวจสอบข้อกำหนดผังเมืองและเกณฑ์ EIA ของ สผ. ตั้งแต่ขั้นตอนออกแบบ เพื่อลดการแก้ไขงานภายหลัง Line 2 (ฝ่าย Compliance/กฎหมาย): ทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษา อัปเดตกฎหมายใหม่ๆ เช่น พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) และจัดทำคู่มือปฏิบัติงาน (Compliance Manual) Line 3 (ฝ่ายตรวจสอบภายใน): ตรวจสอบความถูกต้องของการปฏิบัติตามกฎระเบียบอย่างอิสระ และรายงานตรงต่อคณะกรรมการ 2. มาตรการจัดการความเสี่ยงเฉพาะด้าน (Key Controls)

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัท	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
กฎหมายบังคับว่า "ห้ามเริ่มก่อสร้างจนกว่ารายงานจะได้รับความเห็นชอบ" หากล่าช้าจะเกิดต้นทุนจม (Sunk Cost) จากค่าที่ดินและดอกเบี้ย 2. การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA): - ด้วย Ecosystem ของ ORI ที่ขยายไปยัง ธุรกิจโรงแรมและบริการ (Origin Hotel) และธุรกิจบริการ (Primo) ทำให้มีฐานข้อมูลลูกค้าจำนวนมากจากธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น (เช่น บริหา เนีย, พรีเม) บริษัทฯ จึงต้องมีระบบ จัดเก็บและประมวลผลข้อมูลที่เป็นไป ตาม นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อป้องกันโทษปรับและผลกระทบต่อชื่อเสียง 3. การป้องกันการฟอกเงิน (AML): ใน ฐานะผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ ORI มีหน้าที่ตรวจสอบแหล่งที่มาของเงิน (KYC) โดยเฉพาะลูกค้าต่างชาติ เพื่อให้ สอดคล้องกับข้อกำหนดของ สำนักงาน ปปง.		- EIA : Pre-check List ก่อนซื้อที่ดิน โดยตรวจเช็คผังเมืองรวมและข้อกำหนดท้องถิ่นอย่างละเอียด และจ้างที่ปรึกษา EIA ที่มีประสบการณ์สูงเพื่อทำประชาพิจารณ์อย่างโปร่งใส - ด้าน PDPA: ติดตั้งระบบจัดเก็บข้อมูลที่มีความปลอดภัย (S/w One Trust) และจัดทำ นโยบาย ความเป็นส่วนตัว (Privacy Policy) ที่ชัดเจนในการขอความยินยอม (Consent) จากลูกค้าก่อนนำ ข้อมูลไปใช้ทางการตลาด - ด้าน AMLO (ปปง.): จัดทำระบบ KYC (Know Your Customer) เพื่อตรวจสอบตัวตนลูกค้า โดยเฉพาะกลุ่ม Foreign Quota และรายงานธุรกรรมเงินสดที่เกินกว่า 2 ล้านบาทต่อ สำนักงาน ปปง. ตามกำหนด 3. การสร้างวัฒนธรรมความโปร่งใส (Compliance Culture) Whistleblowing System: จัดให้มีช่องทางแจ้งเบาะแสการทุจริตที่ปลอดภัยและปกปิดตัวตน เพื่อ ลดความเสี่ยงจากการคอร์รัปชันในการขอใบอนุญาต ตามมาตรฐาน CAC (แนวร่วมต่อต้าน คอรัปชันของภาคเอกชนไทย) Training: อบรมพนักงานขายและพนักงานส่วนหน้าให้เข้าใจขอบเขตของกฎหมายคุ้มครอง ผู้บริโภค เพื่อป้องกันการโฆษณาเกินจริงซึ่งผิด พ.ร.บ. คุ้มครองผู้บริโภค 4. การใช้เทคโนโลยี มาใช้ในระบบจัดการเอกสารสัญญาเพื่อป้องกันความผิดพลาดจากตัวบุคคล (Human Error)

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัท	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
● ความเสี่ยงจากเงื่อนไขข้อตกลงตามสัญญาร่วมทุน และ สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างออริจิ้นกับกลุ่มบริษัทย่อยที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (บริษานิเีย ,พริโม) 1) ความเสี่ยงจากเงื่อนไขข้อตกลงตามสัญญาร่วมทุน การใช้กลยุทธ์การเติบโตแบบ Open Platform ด้วยโครงสร้างธุรกิจแบบการร่วมทุนและบริหารจัดการโครงการของกิจการร่วมค้า เนื่องจากการร่วมทุนนอกจากจะแหล่งเงินทุนที่เป็นกลไกในการเพิ่มโอกาสในการเติบโตและขยายธุรกิจของบริษัทแล้ว ยังช่วยลดความเสี่ยงในการลงทุนทั้งในเรื่องการจัดหาเงินทุนและลดภาระด้านการก่อหนี้ รวมทั้งเป็นกลไกสำคัญในการเสริมสร้างความแข็งแกร่งจากการผสมผสานทรัพยากรต่างๆ ร่วมกันทั้งทางด้านเทคโนโลยี ความเชี่ยวชาญ ระบบการดำเนินงาน การก่อสร้าง รวมทั้งการขยายฐานการตลาด ช่วยสร้างโอกาสเข้าถึง	หากไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจะกระทบต่อความน่าเชื่อถือและ ชื่อเสียงภาพลักษณ์ขององค์กรรวมทั้งอาจนำไปสู่ข้อพิพาทและการฟ้องร้องคดี	<u>การร่วมทุน</u> - กำหนดนโยบายร่วมทุน เพื่อแนวปฏิบัติในการร่วมทุน ขั้นตอนและกรอบอำนาจอนุมัติการเข้าร่วมทุน กรณีเป็นผู้ร่วมทุนรายใหม่จะต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท ตามที่กำหนด - จัดทำมาตรฐานข้อกำหนดในสัญญาร่วมทุน (Standard Template) กรณีเป็นการร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนรายเดิมภายใต้ข้อกำหนดตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ ให้คณะกรรมการระดับกลุ่มธุรกิจเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ - กำหนดให้หน่วยงานบริหารการร่วมทุน(JV) ติดตาม (Monitor) การพัฒนาโครงการภายใต้สัญญาร่วมทุน และ จัดทำ Trigger pointในการติดตามตรวจสอบ (Monitor) การดำเนินงานให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดในสัญญาร่วมทุน กรณีที่การดำเนินงานของโครงการใดไม่เป็นไปตามที่กำหนด ผู้รับผิดชอบโครงการจะต้องรายงานต่อฝ่ายจัดการพร้อมทั้งหามาตรการเพื่อจัดการความเสี่ยงก่อนที่จะเกิดเหตุการณ์กระทบต่อสัญญาร่วมทุน รวมทั้งให้นำเสนอปัญหาและมาตรการแก้ไขต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส <u>การกำกับดูแลให้เป็นไปตามสัญญาการป้องกันจากการแข่งขันทางธุรกิจ</u> บริษัทได้กำหนดแนวทางกำกับดูแล ดังนี้ : - คณะกรรมการบริหาร : กำกับดูแลให้เป็นไปตามสัญญา โดยกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในเรื่องนี้ไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริหาร ในกรณีที่มีการขอแก้ไขสัญญาจะก่อให้เกิดการประกอบธุรกิจที่แข่งขันตามที่กำหนดในสัญญาฯ คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่เสนอเรื่องขึ้นไป กรณีที่ไม่แน่ใจว่าการแก้ไขสัญญาจะก่อให้เกิดการแข่งขันหรือไม่ คณะกรรมการบริหารจะขอ

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
กลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น อย่างไรก็ตามภายใต้ข้อตกลงของการร่วมทุน ซึ่งเป็นข้อตกลงที่คู่สัญญาทุกฝ่ายต้องปฏิบัติในการทำสัญญาร่วมทุนเพื่อพัฒนาโครงการหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดเงื่อนไขอาจนำไปสู่การเกิดข้อพิพาทหรือถูกบอกเลิกสัญญาร่วมทุนได้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือหรือชื่อเสียงภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2568บริษัทมีโครงการร่วมทุน ดังนี้ โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 48 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 96,119 ล้านบาท, โครงการบ้านจัดสรรจำนวน 43 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 48,430 ล้านบาท, ร่วมทุนสำหรับโครงการโรงแรม / เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์จำนวน 21 โครงการ มูลค่าโครงการตาม REIT Value รวม 37,835 ล้านบาท , Warehouse จำนวน 8 โครงการ มูลค่า 6,680 ล้านบาท 2) ความเสี่ยงจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างออริจิ้นกับกลุ่มบริษัทย่อย ที่ได้จดทะเบียนในตลาด		ความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบและเสนอเรื่องไปยังคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาต่อไป 2. คณะกรรมการตรวจสอบ : กำกับดูแลให้เป็นไปตามสัญญา และให้ความเห็นกรณีมีการขอความเห็นจากคณะกรรมการบริหาร โดยให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่องที่คณะกรรมการบริหารเสนอให้พิจารณา ว่าการแก้ไขสัญญาจะก่อให้เกิดการแข่งขันตามที่ระบุไว้ในสัญญาหรือไม่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระ เพื่อศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมประกอบการพิจารณาได้ตามความเหมาะสม 3. คณะกรรมการบริษัท : กำกับดูแลให้เป็นไปตามสัญญา โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการอนุมัติ ทั้งนี้ ในกรณีที่การแก้ไขสัญญาจะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันตามที่ระบุในสัญญาไม่แข่งขันฯ หรืออาจพิจารณานำเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป แต่ถ้าการแก้ไขสัญญาจะก่อให้เกิดการแข่งขัน คณะกรรมการจะพิจารณาไม่นำเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (บริษัทยา, ฟรีโม) จากกลยุทธ์แยกกันเติบโตแบบคู่ขนาน (Growing in the separated timeline) ของ ออริจิน เพื่อสร้างการแข็งแกร่งในการเติบโตให้กับบริษัทย่อยที่มีศักยภาพและความสามารถในการขยายการดำเนินงาน โดยนำบริษัทย่อยเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (IPO) ซึ่งในปี 2564 -2568 บริษัทย่อยที่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว 2 กลุ่มธุรกิจ คือ บมจ.บริษัทยา (ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยแนวราบ)และ บมจ. ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น (ธุรกิจบริการอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร) ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว บริษัทฯ และกลุ่มบริษัทย่อยที่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ได้จัดทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน โดยสัญญานี้ฉบับนี้ไม่อาจแก้ไขเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ เว้นแต่จะมี		

รายละเอียดปัจจัยเสี่ยง	ผลกระทบต่อบริษัทฯ	กลยุทธ์และการจัดการความเสี่ยง
การตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่เข้าประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับรวมผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และไม่มีผู้ถือหุ้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละ 10 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม ออกเสียงคัดค้านการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญดังกล่าว		

1.4. ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ณ. วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทฯ มีกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 66.4 ของจำนวนหุ้นสามัญ ซึ่งผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่าสามารถใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนในที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้ตามข้อกำหนดของกฎหมาย ในเรื่องต่างๆ เช่น การแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้นผู้ถือหุ้นรายอื่นอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้ ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก ได้ทยอยลดลงเป็นลำดับ ภายหลังจากวันที่บริษัทฯ เสนอขายหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยครั้งแรก (IPO) จากเดิมที่ถือหุ้นในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 59.18 ณ สิ้นปี 2560 คงเหลือร้อยละ 59.82 และคงเหลือร้อยละ 65.4 ณ สิ้นปี 2566 และคงเหลือร้อยละ 66.4 ณ สิ้นปี 2567 และคงเหลือร้อยละ 66.4 ณ สิ้นปี 2568 นอกจากนี้เพื่อให้บริษัทฯ มีความโปร่งใสในการบริหารจัดการและมีระบบที่ตรวจสอบได้ บริษัทฯ ได้กำหนดโครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ทั้งคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน รวมถึงคณะกรรมการบรรษัทภิบาลเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยคณะกรรมการแต่ละชุดจะมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจน และมีกรรมการอิสระเป็นกรรมการในแต่ละคณะด้วย

2. ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG.Risks)

2.1 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (E)

บริษัทฯ ได้ทำการประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมตามกรอบมาตรฐานสากล โดยได้บูรณาการมาตรการจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ เพื่อลดผลกระทบความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม ซึ่งสรุปภาพรวมได้ดังนี้ :

ตารางการประเมินความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental Risk Assessment)

ธีมหลัก (FTSE Themes)	ระดับความเสี่ยง อุตสาหกรรม (Risk Exposure)	ประเด็นพิจารณาสำคัญ (Key Considerations)	สถานะความเสี่ยงและการจัดการของ ORI
1. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change)	สูงมาก	การปล่อยก๊าซเรือนกระจก Scope 1, 2 และ 3 (Embodied Carbon ในวัสดุ) และความสอดคล้องกับกรอบ TCFD	ปานกลาง: ORI มีการบริหารจัดการผ่านโครงการ "Origin Green Carbon" และการติดตั้ง Solar Rooftop/EV Charger อย่างเป็นรูปธรรมในโครงการใหม่ ประเด็นเฝ้าระวัง: การจัดการ Scope 3 (ก๊าซเรือนกระจกจากซัพพลายเออร์วัสดุก่อสร้าง) ORI จึงต้องทำ Green Procurement อย่างเป็นระบบมากขึ้น
2. มลพิษและทรัพยากร (Pollution & Resources)	สูง	การจัดการขยะก่อสร้าง (Construction Waste), ฝุ่น PM 2.5 และการนำหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนมาใช้	ปานกลาง: มีความเสี่ยงจากการบริหารหน้างานผู้รับเหมา แต่จัดการโดยผ่านระบบ Precast และมาตรการ EIA ที่เข้มงวดเพื่อลดขยะสู่บ่อฝังกลบ

ธีมหลัก (FTSE Themes)	ระดับความเสี่ยง อุตสาหกรรม (Risk Exposure)	ประเด็นพิจารณาสำคัญ (Key Considerations)	สถานะความเสี่ยงและการจัดการของ ORI
3. การจัดการน้ำ (Water Security)	ปานกลาง	ประสิทธิภาพการใช้น้ำในอาคารชุดและระบบบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยสู่ชุมชน	ต่ำ: มีมาตรฐานการติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานในทุกโครงการ รวมถึงการนำน้ำมารีไซเคิลใช้ในพื้นที่สวน
4. ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity)	ต่ำ	ผลกระทบต่อระบบนิเวศจากการใช้ประโยชน์ที่ดินและการพัฒนาโครงการใหม่	ต่ำ: เนื่องจากโครงการส่วนใหญ่อยู่ในเขตเมือง (Urban Areas) จึงกระทบน้อย แต่เน้นการเพิ่มพื้นที่สีเขียว (Green Space) เพื่อ Well-being ของผู้อยู่อาศัย

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยง ESG- ด้านสิ่งแวดล้อมในตารางด้านล่าง)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
E - Environment	1. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change): 1.1 Physical Risk ความเสี่ยงที่เกิดจากสภาพอากาศที่เปลี่ยนแปลงกระทบโดยตรงต่อ โครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ 1.1.1 ภัยธรรมชาติที่รุนแรง (Acute Risk) : เหตุการณ์น้ำท่วมฉับพลัน (Flash Flood) หรือพายุที่รุนแรงขึ้นใน พื้นที่กรุงเทพฯ และ	- งานก่อสร้างหยุดชะงักหรือล่าช้ากว่ากำหนด - เกิดความเสียหายต่อวัสดุอุปกรณ์หน้างาน - ต้นทุนการก่อสร้างและการดูแลโครงการสูงขึ้นจากภัยธรรมชาติ (น้ำท่วม/ความร้อน) และกฎระเบียบ Carbon Tax - ค่าซ่อมแซมและเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินสูงขึ้น	1. พัฒนาโครงการตามมาตรฐาน Green Building 2. ติดตั้ง Solar Rooftop และระบบจัดการพลังงานอัจฉริยะ (BMS) 3. ร่วมมือกับคู่ค้า (Supply Chain Collaboration) เพื่อจัดซื้อวัสดุ Low-carbon และใช้ระบบ Precast สำหรับการพัฒนาโครงการใหม่ 4. ออกแบบระบบระบายอากาศและกักเก็บน้ำฝน (Water Retention) ในโครงการให้รองรับปริมาณน้ำฝนย้อนหลัง 50 ปี 5. ติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและนโยบายภาครัฐอย่างใกล้ชิดเพื่อปรับแผนงานและกระบวนการทางธุรกิจให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดขึ้น

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ปริมาณพล รวมทั้ง พื้นที่ EECซึ่งเป็นทำเลหลักของ ORI อาจส่งผลให้งานก่อสร้างหยุดชะงัก ล่าช้ากว่ากำหนดและเกิดความเสียหายต่อวัสดุอุปกรณ์หน้างาน 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงระยะยาว(Chronic Risk): สภาวะโลกร้อน (Heat Stress) ทำให้ต้นทุนการใช้ พลังงานในอาคารสูงขึ้น และส่งผลต่อการออกแบบฟังก์ชันที่อยู่อาศัย ที่ต้องเน้นการระบายอากาศและการลดความร้อน (Passive Design) เพื่อรักษาความพึงพอใจของลูกค้าในระยะยาว 1.2) Transition Risk: ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนถ่าย/ปรับตัวเข้าสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ 1.2.1 ด้านกฎหมายและนโยบาย (Policy & Legal): การบังคับใช้ ร่าง พ.ร.บ. การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change Act) ของไทยในปี 2026 อาจนำไปสู่การจัดเก็บภาษีคาร์บอน (Carbon Tax) สำหรับวัสดุก่อสร้าง เช่น เหล็กและปูนซีเมนต์ ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการ		6. วิเคราะห์ความต้องการและพฤติกรรมผู้บริโภคในแต่ละท้องที่เพื่อพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย 7. นำเทคโนโลยีสะอาดมาใช้ในการพัฒนาโครงการและให้บริการแก่ลูกค้าในโครงการ

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	(Cost of Goods Sold) สูงขึ้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ 1.2.2 ด้านตลาดและพฤติกรรมผู้บริโภค (Market & Reputation): กลุ่มผู้ซื้อบ้านยุคใหม่ (Gen Z และ Millennials) ให้ความสำคัญกับ "บ้านประหยัดพลังงาน" และ "อาคารเขียว" มากขึ้น หาก ORI ไม่สามารถพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ Green Living ได้ อาจเสียส่วนแบ่งการตลาดให้กับคู่แข่ง 1.2.3 ด้านเทคโนโลยี: ความจำเป็นในการลงทุนในเทคโนโลยีการก่อสร้างที่สะอาดขึ้น (Green Construction เทคโนโลยี Precast ที่ลดขยะ) ซึ่งต้องใช้เงินลงทุนสูงในช่วงแรก		
	2 ผลกระทบความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversify Risk) 2.1 Physical Risk ความเสี่ยงเชิงกายภาพ		มาตรการจัดการ:: -ประเมินความเสี่ยงพื้นที่โครงการ เพื่อกำหนดแนวทางพัฒนาโครงการให้เหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ :เช่น

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	2.1.1 การสูญเสียบริการจากระบบนิเวศ (Loss of Ecosystem Services): การลดลงของพื้นที่สีเขียวในเขตเมืองรอบโครงการของ ORI อาจส่งผลให้เกิดปรากฏการณ์ Urban Heat Island (UHI-เกาะความร้อนในเมือง) ทำให้โครงการมีอุณหภูมิสูงขึ้น	ส่งผลกระทบต่อต้นทุนพลังงานในการทำมาค้าขาย และลดความน่าสนใจของโครงการในเชิง "Well-being"	พื้นที่ชั้นใน/CBD :เน้นการออกแบบ Vertical Garden และใช้กระจกตัดแสงประสิทธิภาพสูงเพื่อลดการแผ่รังสีความร้อนสู่ภายนอก
	2.1.2 การจัดการน้ำและดิน (Water & Soil Stress): การก่อสร้างที่ทำลายพืชพรรณท้องถิ่นและโครงสร้างดินเดิม อาจลดความสามารถในการดูดซับน้ำฝนตามธรรมชาติ นำไปสู่ความเสี่ยงน้ำท่วมขังฉับพลัน (Flash Flood) ในพื้นที่โครงการ ซึ่งกระทบต่อค่าซ่อมแซมและมูลค่าสินทรัพย์		พื้นที่ส่วนต่อขยาย (Vibrant City):เพิ่มสัดส่วน Permeable Paving (วัสดุปูพื้นซึมซับน้ำได้) เพื่อระบายความร้อนผ่านการระเหยของน้ำใต้ดิน
	2.2 Transition Risk ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนผ่าน		มาตรการจัดการ::
	2.2.1 กฎระเบียบที่เข้มงวด (Policy & Legal Risk): ในปี 2026 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีความเข้มงวดมากขึ้น โดยเน้นเรื่องการคงความหลากหลายทาง		บริษัทฯ กำหนดแนวทางปฏิบัติ 4 ด้านหลัก ดังนี้: 1) การปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานสากล (Compliance & Standards): -ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมและการจัดทำรายงาน EIA อย่างเคร่งครัด - บูรณาการกรอบการรายงานตามมาตรฐาน TNFD เพื่อระบุความเสี่ยงและโอกาสที่เกี่ยวข้องกับธรรมชาติ

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ชีวภาพในพื้นที่เดิม อาจส่งผลให้การอนุมัติโครงการล่าช้าหรือถูกระงับ 2.2.2 ความคาดหวังของนักลงทุนและคู่ค้าสากล (Market Risk): FTSE Russell เริ่มให้คะแนนด้าน Nature & Biodiversity สูงขึ้น หาก ORI ไม่มีการเปิดเผยข้อมูลตามกรอบ TNFD อาจส่งผลต่ออันดับ ESG Ratings และกระทบต่อการเข้าถึงกองทุนสายยั่งยืน (Green Funds)		2) การจัดการพื้นที่และระบบนิเวศ (Biodiversity Net Gain): - Avoid: หลีกเลี่ยงการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่มีความเปราะบางทางนิเวศวิทยาหรือเขตอนุรักษ์พรรณไม้หายาก - Minimize: ลดผลกระทบจากการก่อสร้างต่อความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่เดิมให้เหลือน้อยที่สุด - Restore & Create: ส่งเสริมการเพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการโดยใช้พืชพรรณท้องถิ่น (Native Species) เพื่อสร้างระบบนิเวศที่เหมาะสมกับแมลงและสัตว์ท้องถิ่น 3.3 การสร้างนวัตกรรมสีเขียว (Green Innovation): นำแนวคิดการออกแบบเชิงชีวภาพ (Biophilic Design) มาใช้เพื่อเชื่อมโยงมนุษย์กับธรรมชาติ - พัฒนาระบบจัดการน้ำและของเสียที่มีประสิทธิภาพเพื่อป้องกันการปล่อยมลพิษสู่ระบบนิเวศรอบข้าง 4) การสร้างความตระหนักรู้และการมีส่วนร่วม (Engagement): ส่งเสริมให้ลูกค้าและผู้รับเหมาปฏิบัติตามจรรยาบรรณลูกค้าด้านสิ่งแวดล้อม สร้างความตระหนักรู้แก่ลูกบ้านและชุมชนเรื่องการอนุรักษ์ธรรมชาติผ่านโครงการ Smart Living 5) เป้าหมายและดัชนีชี้วัด (Targets & KPIs) -No Net Loss: มุ่งมั่นสู่การไม่มีการสูญเสียสุทธิของความหลากหลายทางชีวภาพในโครงการที่เริ่มพัฒนาใหม่ภายในปี 2570

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
			-Sustainable Landscape: โครงการแนวราบและแนวสูงรุ่นใหม่ต้องมีสัดส่วนพืชพรรณท้องถิ่นเพิ่มขึ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของพื้นที่สีเขียวทั้งหมด 5. การทบทวนและการรายงาน (Monitoring & Reporting) บริษัทฯ จะติดตามผลการดำเนินงานและเปิดเผยข้อมูลด้านความหลากหลายทางชีวภาพผ่าน รายงานความยั่งยืน (Sustainability Report) หรือ One Report เป็นประจำทุกปี เพื่อความโปร่งใสต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุน
	3. การจัดการขยะและทรัพยากร (Waste Management) ธุรกิจสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงในด้านนี้ระดับ "สูง" (High Impact) เนื่องจากมีการใช้ทรัพยากรธรรมชาติปริมาณมากและสร้างมลพิษในระหว่างกระบวนการผลิต 3.1 ความเสี่ยงจากการจัดการมลพิษและของเสียในกระบวนการก่อสร้าง (Pollution and Construction Waste) การขยายตัวของโครงการคอนโดมิเนียมและแนวราบในพื้นที่ชุมชนหนาแน่น อาจก่อให้เกิดมลพิษทางอากาศ (ฝุ่น PM 2.5)	-อาจถูกระงับการก่อสร้าง, เสียค่าปรับตามกฎหมาย EIA, เสียชื่อเสียงภาพลักษณ์ - ต้นทุนการผลิตสูงขึ้น (Margin Compression), การขาดแคลนวัสดุในขนาด - ต้นทุนการจัดการขยะเพิ่มสูงขึ้น, - การถูกประเมินคะแนน ESG ต่ำลงจากนักลงทุน	มาตรการจัดการ:: 1.Environmental Monitoring: ติดตั้งระบบตรวจวัดฝุ่นและเสียงแบบ Real-time ในพื้นที่ก่อสร้าง และกำชับให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรฐานการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	เสี่ยง และแรงสั่นสะเทือน รวมถึงขยะก่อสร้างปริมาณมาก หากการจัดการไม่เป็นไปตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) อาจนำไปสู่การร้องเรียนจากชุมชน การหยุดชะงักของโครงการ หรือการถูกปรับตามกฎหมาย 3.2 ความเสี่ยงจากการใช้ทรัพยากรอย่างไม่ยั่งยืนและความผันผวนของราคาวัสดุ (Resource Depletion & Supply Chain Risk) การพึ่งพาวัสดุก่อสร้างที่ใช้ทรัพยากรสูง เช่น เหล็ก ปูน และทราย หากเกิดความขาดแคลนหรือการปรับตัวของราคาทรัพยากรตามกลไกตลาดโลก จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและอัตรากำไรของบริษัทฯ 3.3 ความเสี่ยงจากการจัดการน้ำเสียและขยะในโครงการพักอาศัย (Waste & Water Management)		2. Precast & Modular Construction: เพิ่มสัดส่วนการใช้ชิ้นส่วนสำเร็จรูปจากโรงงานเพื่อลดขยะที่เกิดจากการก่อสร้างหน้างาน (Zero Waste at Site) และลดระยะเวลาการทำงานที่ก่อให้เกิดมลพิษทางเสียง 3.Waste Sorting at Source: กำหนดให้มีการคัดแยกขยะก่อสร้าง (Construction Waste) เพื่อนำกลับมาใช้ใหม่ (Recycle/Reuse) เช่น เศษคอนกรีตนำไปทำพื้นถนนชั่วคราว เพื่อลดปริมาณขยะที่ต้องส่งไปกำจัด <u>มาตรการจัดการ:</u> 1.Strategic Procurement: การทำสัญญาจัดซื้อวัสดุหลักล่วงหน้า (Forward Contract) กับคู่ค้าที่มีศักยภาพเพื่อล็อกราคาและรับประกันปริมาณวัสดุให้เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ 2.Value Engineering: การใช้เทคโนโลยีการออกแบบเพื่อลดการใช้ทรัพยากรเกินความจำเป็น (Material Optimization) โดยยังคงความแข็งแรงตามมาตรฐานวิศวกรรม 3.Green Procurement: คัดเลือกคู่ค้าที่ได้รับใบรับรอง Green Industry หรือใช้วัสดุที่มีส่วนประกอบของวัสดุรีไซเคิล เพื่อสร้างห่วงโซ่อุปทานที่ยั่งยืนและลดการใช้ทรัพยากรใหม่ <u>มาตรการจัดการ:</u>

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	การเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการและยูนิตพักอาศัย ส่งผลให้เกิดปริมาณขยะมูลฝอยและน้ำเสียในปริมาณมาก ซึ่งหากระบบบำบัดหรือการจัดเก็บไม่มีประสิทธิภาพ จะส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและภาพลักษณ์แบรนด์ในระยะยาว		1.Smart Water Treatment: ติดตั้งระบบบำบัดน้ำเสียที่มีประสิทธิภาพในทุกโครงการ และส่งเสริมการนำน้ำที่ผ่านการบำบัดกลับมาใช้รดน้ำต้นไม้ในพื้นที่ส่วนกลาง (Water Recycling) 2.Origin Waste Management Program: จัดให้มีจุดคัดแยกขยะแยกประเภทในโครงการ และร่วมมือกับสตาร์ทอัพด้าน Circular Economy เพื่อนำขยะรีไซเคิลเข้าสู่กระบวนการจัดการที่ถูกต้อง 3.Resident Engagement: สื่อสารและสร้างความตระหนักรู้แก่ลูกบ้านผ่านแอปพลิเคชัน Origin Connect ในเรื่องการคัดแยกขยะตั้งแต่ต้นทางเพื่อลดปริมาณขยะมูลฝอยรวมของโครงการ
	4.การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Environmental Supply Chain Management): ออริจิ้นยึดถือแนวทางการดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยบูรณาการเกณฑ์มาตรฐาน FTSE Russell ESG เพื่อประเมินและจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากคู่ค้าและผู้รับเหมา ดังนี้ 4.1 การปล่อยก๊าซเรือนกระจกในห่วงโซ่อุปทาน (Scope 3 GHG Emissions):การ	หากออริจิ้น ไม่สามารถบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีประสิทธิภาพ จะส่งผลกระทบ ดังนี้	- มาตรการจัดการ:

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ใช้พลังงานและกระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้างของคู่ค้า (เช่น ปูน, เหล็ก) มีการปล่อยคาร์บอนสูง 4.2 มลพิษและการใช้ทรัพยากร (Pollution & Resources):ผู้รับเหมาช่วง (Sub-contractors) อาจจัดการมลพิษหน้างานไม่เป็นไปตามมาตรฐาน EIA หรือใช้ทรัพยากรฟุ่มเฟือย	กระบวนการผลิตวัสดุก่อสร้างหลัก เช่น ปูนซีเมนต์และเหล็ก มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในปริมาณสูง ซึ่งถือเป็นปัจจัยหลักของก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม (Scope 3) ของบริษัท หากคู่ค้าไม่มีแผนการลดคาร์บอนที่ชัดเจน อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมาย Net Zero ของบริษัทฯ และความเชื่อมั่นของนักลงทุนในระยะยาว -ต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นเนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างหลัก (ซีเมนต์ เหล็ก)หากมีการเรียกเก็บ ภาษีคาร์บอน(Carbon Tax) อาจนำไปสู่ข้อพิพาทกับชุมชนและถูกระงับการดำเนินโครงการ -อาจสร้างผลกระทบต่อภาพลักษณ์องค์กรในด้านการสนับสนุนการทำลายสิ่งแวดล้อม -คู่ค้า (เช่น โรงผลิตปูนหรือเหล็ก) ตั้งอยู่ในพื้นที่ "ขาดแคลนน้ำ" หรือไม่ เพราะหากเกิดภัยแล้ง คู่ค้าจะไม่สามารถผลิตวัสดุส่งให้ ORI ได้ตามกำหนด ทำให้การก่อสร้างล่าช้า	1. ดำเนินนโยบาย Green Procurement คัดเลือกคู่ค้าที่ได้รับรองมาตรฐาน Carbon Footprint of Product 2.กำหนดให้คู่ค้าลงนามใน Supplier Code of Conduct ด้านสิ่งแวดล้อม 3.ควบคุมการส่งวัสดุให้แม่นยำ ลดขยะจากการเหลือทิ้ง (Waste Reduction) 4.สนับสนุนคู่ค้าที่มีระบบบำบัดและหมุนเวียนน้ำใช้ใหม่ (Water Recycling) 5.ติดตั้งมิเตอร์น้ำอัจฉริยะในไซต์งานของผู้รับเหมาเพื่อติดตามปริมาณการใช้และหาจุดรั่วไหล <u>มาตรการจัดการ:</u> 1.Site Audit: กำหนดให้มีการตรวจสอบไซต์งานก่อสร้างเป็นประจำ (Weekly/Monthly Audit) โดยใช้แบบประเมินที่ครอบคลุมการจัดการฝุ่นเสียง และขยะ ตามเกณฑ์มาตรฐานสิ่งแวดล้อม 2.Contractual Compliance: บรรจุเงื่อนไขการจัดการสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจ้างงาน และมีบทลงโทษหรือมาตรการแก้ไขหากพบการปฏิบัติที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐาน

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	4.3 ความหลากหลายทางชีวภาพ (Biodiversity in Supply Chain): การจัดหาวัตถุดิบต้นน้ำ เช่น หิน ทราย และไม้ มีความเสี่ยงที่จะมาจากแหล่งผลิตที่รบกวนพื้นที่ป่าหรือพื้นที่ที่มีความเปราะบางทางระบบนิเวศ 4.4 การกำกับดูแลทรัพยากรน้ำในห่วงโซ่อุปทาน(Water Stewardship in Supply Chain) :องค์กรไม่ได้บริหารจัดการน้ำเฉพาะภายในขอบเขตของตนเอง แต่ขยายขอบเขตความรับผิดชอบไปถึง "คู่ค้า" (Suppliers) และ "กระบวนการผลิตวัตถุดิบต้นน้ำ" เพื่อให้มั่นใจว่าตลอดสายการผลิตมีการใช้น้ำอย่างคุ้มค่าและรับผิดชอบต่อชุมชน	- ผู้รับเหมาช่วง (Sub-contractors) ในไซต์งานก่อสร้างมีระบบบำบัดน้ำเสียที่ได้มาตรฐานก่อนปล่อยออกสู่สาธารณะ เพื่อไม่ให้กระทบต่อชุมชนรอบข้าง	<u>มาตรการจัดการ:</u> 1. Supplier Code of Conduct: บังคับใช้จรรยาบรรณคู่ค้าที่ระบุชัดเจนถึงการห้ามบุกรุกพื้นที่ป่าและการเคารพต่อพื้นที่คุ้มครองทางธรรมชาติ 2. หลีกเลี่ยงการจัดซื้อจากคู่ค้าที่มีการทำลายระบบนิเวศในพื้นที่ป่าต้นน้ำ <u>มาตรการจัดการ:</u> - สนับสนุนให้คู่ค้าใช้ระบบน้ำหมุนเวียน (Recycled Water) - วางแผนการใช้น้ำล่วงหน้าและจัดหาแหล่งน้ำสำรองที่ไม่กระทบต่อส่วนรวม

2.2 ความเสี่ยงด้านสังคม (S)

การประเมินความเสี่ยงด้านสังคม (Social) ของออริจิ้น จะพิจารณาจาก "ระดับความเสี่ยงของอุตสาหกรรม" (Industry Exposure) ร่วมกับ "แนวทางการจัดการของบริษัท" ซึ่งสรุปได้ดังนี้:

ตารางสรุปการประเมินความเสี่ยงด้านสังคม (FTSE Social Risk Assessment)

ธีมหลัก (FTSE Themes)	ระดับความเสี่ยงอุตสาหกรรม (Risk Exposure)	ประเด็นพิจารณาสำคัญ (Key Considerations)	สถานะความเสี่ยงของ ORI
1. มาตรฐานแรงงาน (Labor Standards)	สูง	การจัดการแรงงานข้ามชาติในโครงการก่อสร้าง และความเท่าเทียมในค่าจ้าง	สูง: มีนโยบายชัดเจน แต่ต้องระวังการตรวจสอบ (Audit) ผู้รับเหมาช่วง (Sub-contractors) เนื่องจากผู้รับเหมาช่วง" อาจมีปัญหาเกี่ยวกับการใช้แรงงานผิดกฎหมายหรือแคมป์คนงานไม่ได้มาตรฐาน
2. สุขภาพและความปลอดภัย (Health & Safety)	สูงมาก	สถิติการบาดเจ็บและเสียชีวิตในไซต์ก่อสร้าง	สูง: ORI มีมาตรฐานควบคุมไซต์งานที่เข้มงวดและตั้งเป้า Zero Accident อย่างต่อเนื่อง
3. สิทธิมนุษยชนและชุมชน (Human Rights & Community)	สูง	-สุขภาพและความปลอดภัยของชุมชนรอบข้าง -อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ของพนักงาน -อาชีวอนามัยและความปลอดภัยในห่วงโซ่อุปทาน	สูง : มีความเสี่ยงด้านเสียง/ฝุ่นจากการก่อสร้างในพื้นที่เมืองหนาแน่น (Urban Projects) - อาชีวอนามัยและความปลอดภัย ของพนักงานในไซต์งานก่อสร้าง -การละเมิดสิทธิมนุษยชน การจ้างงานแรงงานผิดกฎหมาย หรือการดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยที่ต่ำกว่ามาตรฐานของคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทาน
4. ห่วงโซ่อุปทานด้านสังคม (Supply Chain - Social)	สูง		สูง: มีความซับซ้อนใน Tier 2-3 ของซัพพลายเออร์ ซึ่งควบคุมได้ยากกว่า Tier 1
5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า (Customer Responsibility)	ปานกลาง	คุณภาพการก่อสร้างและความปลอดภัยของข้อมูล (PDPA)	ปานกลาง: มีระบบ CRM และ Digital Platform ที่ได้มาตรฐานการคุ้มครองข้อมูล

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยง ESG- ด้านสังคมตามตารางด้านล่าง)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
S - Social	5 สุขภาพและความปลอดภัย (Health & Safety)	อุบัติเหตุในโครงการนำไปสู่การหยุดชะงักของงานก่อสร้างและความเสี่ยงทางกฎหมาย	-บังคับใช้มาตรฐานความปลอดภัยเข้มงวดกับผู้รับเหมา (Site Safety Audit)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	6. สิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทาน (Human ด้าน ธุรกิจสังหาริมทรัพย์พึ่งพาแรงงานจำนวนมากในห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) โดยเฉพาะในไซต์งานก่อสร้างRights) โดยมีประเด็นความเสี่ยง ดังนี้ 6.1 การละเมิดสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทาน: ความเสี่ยงจากการใช้แรงงานบังคับหรือแรงงานข้ามชาติที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมายในบริษัทผู้รับเหมาช่วง (Sub-contractors) 6.2 มาตรฐานแรงงานและสภาพการจ้างงาน: ความเสี่ยงด้านค่าจ้างที่ไม่เป็นธรรม การทำงานเกินเวลา หรือสภาพความเป็นอยู่ในที่พักคนงานก่อสร้าง (Worker Camp)	การใช้แรงงานผิดกฎหมายในกลุ่มผู้รับเหมาช่วง ส่งผลเสียต่อชื่อเสียงองค์กรอย่างรุนแรงหรืออาจนำไปสู่การฟ้องร้องคดีความ	- ร่วมกับผู้รับเหมาจัดอบรมความปลอดภัยใน Site งาน ให้แก่หัวหน้างานและพนักงานผู้รับเหมาในไซต์งาน - บริษัทมีนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนที่อ้างอิงตามมาตรฐานสากล (UN Guiding Principles on Business and Human Rights -UNGPs) และมีการลงนามโดยคณะกรรมการบริษัทเพื่อแสดงความมุ่งมั่นสูงสุด - จัดทำกระบวนการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD) - กำหนด Code of Conduct สำหรับคู่ค้าทุกราย - ส่งตรวจไซต์งานและที่พักคนงาน (Site Audit) ให้เป็นไปตามมาตรฐานสุขอนามัย - จัดทำช่องทางรับเรื่องร้องเรียน (Whistleblowing) สำหรับแรงงานทุกระดับ ซึ่งในปี 2568 ไม่มีกรณีการร้องเรียนประเด็นนี้ - บังคับใช้มาตรฐานความปลอดภัย "Zero Accident" อย่างเข้มงวด - จัดตั้ง Origin Academy เพื่อยกระดับทักษะแรงงาน - ส่งเสริมความหลากหลายและความเท่าเทียม (Diversity & Inclusion) - นโยบายการจ้างงานและเลื่อนตำแหน่งตามความสามารถ (Merit-based)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	6.3 อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (OHS): อุบัติเหตุจากการก่อสร้างที่นำไปสู่การบาดเจ็บหรือเสียชีวิต ซึ่งกระทบต่อการดำเนินงานและชื่อเสียงบริษัท 6.4 การเลือกปฏิบัติและความเท่าเทียม: ความเสี่ยงจากการเลือกปฏิบัติในสถานที่ทำงาน ทั้งในด้านเพศ อายุ หรือเชื้อชาติ		

2.3 ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล (G)

การประเมินความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล (Governance Pillar) ของออริจิ้น ตามแนวทางของ FTSE Russell มุ่งเน้นความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และโครงสร้างการบริหารจัดการผ่าน 5 มิติหลัก โดยได้บูรณาการมาตรการจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ซึ่งสรุปภาพรวมการประเมินความเสี่ยงด้านการกำกับดูแลได้ ดังนี้ :

ตารางประเมินความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล (FTSE Governance Risk Assessment)

ธีมหลัก (FTSE Themes)	ระดับความเสี่ยงอุตสาหกรรม (Risk Exposure)	ประเด็นพิจารณาสำคัญ (Key Considerations)	สถานะความเสี่ยงและการจัดการของ ORI
1. การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance)	ปานกลาง	โครงสร้างคณะกรรมการ, สัดส่วนกรรมการอิสระ, และสิทธิผู้ถือหุ้น	ต่ำ: ได้รับคะแนน CGR ระดับ 5 ดาว (ดีเลิศ) ต่อเนื่องเป็นปีที่ 6 (ปี 2568) และปฏิบัติตามหลัก ASEAN CG Scorecard
2. การบริหารความเสี่ยง (Risk Management)	สูง	กระบวนการระบุและจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กร (ERM) และความต่อเนื่องทางธุรกิจ	ปานกลาง: มีนโยบายบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่ชัดเจน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำกับดูแลอย่างใกล้ชิด

3. การต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption)	สูง	นโยบายการรับ-ให้ของขวัญ, การ ฝึกอบรมพนักงาน, และช่องทางรับเรื่อง ร้องเรียน	ต่ำ: เป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชัน (CAC) โดยผ่านการรับรองจาก โครงการ CAC(ต่ออายุครั้งที่ 2) -พนักงาน 100% ผ่านการทดสอบนโยบาย -ไม่มีข้อร้องเรียนกรณีคอร์รัปชันในปี 2568
4. ความโปร่งใสทางภาษี (Tax Transparency)	ปานกลาง	นโยบายการจัดการภาษีและการเปิดเผย ข้อมูลการจ่ายภาษีรายประเทศ (ถ้ามี)	ต่ำ: เปิดเผยข้อมูลภาษีในงบการเงินอย่างโปร่งใสตามมาตรฐานการบัญชี และกฎหมายของไทย
5. ความมั่นคงปลอดภัย ทางไซเบอร์ (Cybersecurity)	ปานกลาง	การป้องกันข้อมูลรั่วไหลและการกำกับ ดูแลความเสี่ยงด้านดิจิทัล	ปานกลาง: มีนโยบาย PDPA และการจัดการความปลอดภัยข้อมูลที่เข้มงวด เพื่อรองรับธุรกิจ Smart Living

(ดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดการความเสี่ยง ESG- ด้านการกำกับตามตารางด้านล่าง)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
G - Governance	7. ความเสี่ยงด้านการกำกับดูแล : 7.1 ความซับซ้อนของโครงสร้างธุรกิจ: ORI มีการผนึกกำลังทั้ง 5 กลุ่มธุรกิจ (Residential, Hotel, Alpha, Service, Wellness) ทำให้ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) และ ความโปร่งใสในธุรกรรมระหว่างกัน นอกจากนี้ จากการที่ ORI มีบริษัทลูกและ บริษัทร่วมทุน (Joint Venture) จำนวนมาก ความเสี่ยงคือการควบคุมนโยบายธรร	- อาจนำไปสู่ความบกพร่องในการควบคุมภายใน ทำให้ไม่สามารถดำเนินธุรกิจได้ตามเป้าหมายที่วางไว้ - อาจถูกปรับหรือดำเนินคดีทางกฎหมายเมื่อทำผิดกฎเกณฑ์, ภาพลักษณ์องค์กรเสียหาย, สูญเสียความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย	7.1 บริษัทได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ดังนี้ - กำหนดสัดส่วนกรรมการอิสระ ให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่ตลาด. และก.ล.ต. กำหนด - จัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาผลตอบแทน ซึ่งประธานคณะกรรมการจะเป็นกรรมการอิสระ ทำหน้าที่คัดเลือกและกลั่นกรองผู้ที่จะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงรวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทน - จัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติตามที่ตลาด./ก.ล.ต.กำหนดเพื่อสอบทานโครงสร้างกำกับดูแลและองค์ประกอบรวมทั้งพิจารณาให้ความเห็นและสอบทานการทำรายการเกี่ยวโยงกันเพื่อให้

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ								
	มาภิบาลให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งกลุ่ม (Group-wide Compliance) 7.2 การต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption): ORI มีกระบวนการที่มีความเสี่ยงต่อการทุจริตคอร์รัปชันใน 3 ด้านหลัก ดังนี้ 1)การขอใบอนุญาตและการติดต่อหน่วยงานรัฐ: กระบวนการขอใบอนุญาตก่อสร้าง (EIA) หรือการตรวจสอบอาคาร ซึ่งอาจเกิดความเสี่ยงจากการที่เจ้าหน้าที่รัฐเรียกรับผลประโยชน์เพื่อแลกกับการอำนวยความสะดวกหรือการลัดคิว.	-อาจถูกฟ้องร้อง เป็นคดีความหรือถูกดำเนินการทางกฎหมาย - ภาพลักษณ์องค์กรเสียหาย, สูญเสียความเชื่อมั่นจากนักลงทุนและผู้มีส่วนได้เสีย	มั่นใจว่า การทำรายการเหล่านั้นมีความโปร่งใส สมเหตุสมผลและเป็นไปเพื่อประโยชน์บริษัทฯ - กำหนดและประกาศนโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายการทำรายการเกี่ยวโยง/รายการที่อาจขัดแย้งกัน ฯลฯ และประกาศใช้เป็นแนวปฏิบัติของทั้งกลุ่ม ORI จัดให้มีการตรวจสอบภายในประจำปีเพื่อสอบทานการควบคุมภายในโดยแผนงานตรวจสอบภายในและรายงานการตรวจสอบภายในจะนำเสนอโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท 7.2 บริษัทได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ดังนี้ - เข้าร่วมโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) และได้ผ่านการรับรองในโครงการต่อต้านคอร์รัปชันแล้ว ดังนี้ บมจ.ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ ได้รับการ Certified และต่ออายุ CAC Certificate (แนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยตามระยะเวลา ดังนี้ <table border="1"> <tr> <td>Declaration</td><td>06 Jun 2018</td><td>Certified</td><td>30 Jun 2019</td></tr> <tr> <td>Certified (Renewal-2)</td><td colspan="3">30 Sep 2025</td></tr> </table> เพื่อให้การบริหารจัดการความเสี่ยง ของ ORI มีประสิทธิภาพและครอบคลุม มาตรการแก้ไขและป้องกันจะถูกแบ่งออกเป็น 3 ระดับ เพื่อสร้างเกราะป้องกัน ดังนี้	Declaration	06 Jun 2018	Certified	30 Jun 2019	Certified (Renewal-2)	30 Sep 2025		
Declaration	06 Jun 2018	Certified	30 Jun 2019								
Certified (Renewal-2)	30 Sep 2025										

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	2) การจัดซื้อจัดจ้าง (Procurement): ความเสี่ยงในการฮั้วประมูลกับผู้รับเหมา การรับค่าคอมมิชชั่น หรือการเลือกปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า. 3)การบริหารโครงการและงานก่อสร้าง: การตรวจรับงานที่ไม่เป็นไปตามมาตรฐานเพื่อแลกกับผลประโยชน์ทับซ้อน		1. มาตรการป้องกัน (Preventive Measures) – "ป้องกันก่อนเกิด" ดังนี้ - ประกาศนโยบายและมาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) (ดูนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ที่ Web site ของบริษัทฯ https://origin.co.th/corporate/about-origin-property/driving-business/anti-corruption/) - การคัดกรองคู่ค้า (Due Diligence): ใช้ระบบ E-Procurement เพื่อให้กระบวนการประมูลงานโปร่งใส ตรวจสอบราคากลางได้ และป้องกันการตกลงนอกกรอบระหว่างพนักงานกับผู้รับเหมา - การแบ่งแยกหน้าที่ (Segregation of Duties): กำหนดให้ผู้มีอำนาจ สั่งซื้อ ผู้มีอำนาจ ตรวจรับงาน และผู้มีอำนาจ จ่ายเงิน เป็นคนละบุคคลกัน เพื่อลดโอกาสในการร่วมมือกันทุจริต - มีการประกาศใช้นโยบายการให้-รับของขวัญและค่ารับรองอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการติดสินบน - นโยบาย No Gift Policy: ประกาศใช้และสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจของกลุ่มบริษัททุกช่องทาง เพื่อย้ำจุดยืนเรื่องธรรมาภิบาลตามแนวทาง CAC (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption)การทุจริตคอร์รัปชัน -การฝึกอบรม: จัดทำหลักสูตร Ethics Training โดยให้พนักงานทุกคน(100 %) จะต้องผ่านการทดสอบด้านจริยธรรมก่อนเริ่มงานและมีทดสอบเพื่อทบทวนความรู้ความเข้าใจเป็นประจำทุกปี

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
			2. มาตรการตรวจพบ (Detective Measures) – "ตรวจเจอให้เร็ว" - มีช่องทางการแจ้งเบาะแส (Whistleblowing): มีระบบรับเรื่องร้องเรียนที่ปลอดภัยและเป็นอิสระ โดยในปี 2568 ไม่พบกรณีการละเมิดจรรยาบรรณธุรกิจ หรือการคอร์รัปชันที่มีนัยสำคัญ. - การตรวจสอบภายใน: มีคณะกรรมการตรวจสอบและหน่วยงานตรวจสอบภายในที่ประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอตามกรอบ COSO ERM และสุ่มตรวจ (Surprise Check) ที่ไต่ถามก่อนสร้างเพื่อเทียบปริมาณวัสดุที่สั่งซื้อกับงานที่เกิดขึ้นจริง (Physical Count) ,วิเคราะห์ความผิดปกติของข้อมูลการจัดซื้อ เช่น ราคาที่สูงผิดปกติ หรือคู่ค้าที่ชนะประมูลซ้ำๆ อย่างน่าสงสัย 3. มาตรการแก้ไขและจัดการ (Corrective Measures) – "จัดการให้เด็ดขาด" - การลงโทษทางวินัย: ดำเนินการตามข้อบังคับบริษัทสูงสุดถึงขั้นเลิกจ้าง และดำเนินคดีตามกฎหมายหากสร้างความเสียหายรุนแรง - การขึ้นบัญชีดำ (Blacklist): หากคู่ค้าทุจริต จะถูกถอดออกจาก Approved Vendor List (AVL) และห้ามทำธุรกรรมกับบริษัทในเครือ Origin ทุกแห่งอย่างถาวร - การวิเคราะห์มูลเหตุ (Root Cause Analysis): เมื่อเกิดกรณีทุจริต คณะกรรมการสอบสวนต้องวิเคราะห์ว่าเกิดจากช่องโหว่ใด และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายจัดการเพื่อปรับปรุงระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) ไม่ให้เกิดซ้ำ

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	7.3 จริยธรรมธุรกิจและการกำกับดูแลห่วงโซ่อุปทาน: - ความเสี่ยงจากการที่คู่ค้าไม่ปฏิบัติตามกฎหมายหรือขาดจรรยาบรรณ ซึ่งส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงบริษัทฯ เนื่องจากห่วงโซ่อุปทานของบริษัทฯ มีความเกี่ยวข้องกับคู่ค้าและผู้รับเหมาจำนวนมาก โดยเฉพาะในภาคแรงงานก่อสร้าง ซึ่งมีความเสี่ยงในด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน การจ้างงานแรงงานผิดกฎหมาย หรือการดูแลสวัสดิภาพและความปลอดภัยที่ต่ำกว่ามาตรฐาน หากคู่ค้าหรือผู้รับเหมาช่วง (Sub-contractors) ของบริษัทฯ		- สนับสนุนและส่งเสริมให้คู่ค้า บริษัทตัวแทนที่อยู่ในห่วงโซ่อุปทาน และธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน นำนโยบาย และแนวปฏิบัติเพื่อ ป้องกันการทุจริตของ CAC ไปใช้ และพิจารณาเข้าร่วมเป็นสมาชิก CAC 7.3 บริษัทได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ดังนี้ -บริษัทฯ ได้จัดทำจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ (Supplier Code of Conduct) เพื่อสื่อสารความคาดหวังด้านความยั่งยืนแก่คู่ค้าทุกราย โดยกำหนดให้เรื่องสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขการคัดเลือกและประเมินผลคู่ค้า (Supplier Evaluation) - ORI ใช้ระบบการคัดเลือกที่โปร่งใสผ่าน ฝ่ายจัดซื้อกลาง (Central Procurement) โดยมีเกณฑ์พิจารณาหลัก 4 ด้าน: 1) ความมั่นคงและการจดทะเบียน: ต้องเป็นนิติบุคคลที่มีฐานะทางการเงินที่น่าเชื่อถือ มีผลงาน (Track Record) ที่ตรวจสอบได้ 2) คุณภาพและมาตรฐาน: สินค้าหรือบริการต้องได้มาตรฐานตามที่ ORI กำหนด และมีระบบควบคุมคุณภาพ (QC) ที่ชัดเจน 3) ศักยภาพในการส่งมอบ: ความสามารถในการบริหารจัดการเวลาและกำลังคน เพื่อให้โครงการเสร็จตามกำหนด 4) การยอมรับจรรยาบรรณ: คู่ค้าต้องลงนามรับทราบและตกลงปฏิบัติตามจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจ (Supplier Code of Conduct) ก่อนเข้าร่วมประมูลงาน

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ฯ มีการปฏิบัติที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อหลักมนุษยธรรม		- บริษัทฯ มีแผนการตรวจประเมินไซต์งานก่อสร้าง (On-site Audit) เพื่อติดตามการทำงานของผู้รับเหมาให้เป็นไปตามกฎหมายแรงงานและมาตรฐานความปลอดภัย - มุ่งเน้นการสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับคู่ค้าที่มีคะแนนประเมินด้าน ESG ในระดับสูง เพื่อสร้างระบบนิเวศทางธุรกิจที่ยั่งยืนร่วมกัน
	7.4 ความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์และข้อมูล (Data Privacy): - ความเสี่ยงจากการรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าหรือการโจมตีระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ พิจารณาได้ ดังนี้ 1) ความเสี่ยงด้านไซเบอร์ (Cybersecurity Risk)	1) ผลกระทบด้านกฎหมาย 1.1) ค่าปรับจาก PDPA: หากทำข้อมูลลูกค้าหลุดรั่ว ORI อาจมีโทษปรับทางปกครองสูงสุดถึง 5 ล้านบาท ต่อกรณี และโทษทางอาญา (จำคุกสูงสุด 1 ปี) ตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) 1.2) การฟ้องร้องแบบกลุ่ม (Class Action): ลูกค้าที่ได้รับความเสียหาย (เช่น ถูกมิจฉาชีพนำข้อมูลไปใช้) สามารถ	7.4 บริษัทได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง ดังนี้ 1) กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ที่ครอบคลุมการใช้งานอีเมลและระบบเครือข่าย 2) มาตรการจัดการความเสี่ยงด้าน Cybersecurity (ความมั่นคงปลอดภัยทางไซเบอร์) - เน้นการปกป้องระบบ โครงสร้างพื้นฐานไอที และการป้องกันภัยคุกคามจากภายนอก: การป้องกันเชิงเทคนิค (Technical Protection): มีการยืนยันตัวตน สำหรับการเข้าถึงระบบจากระยะไกล และตรวจสอบสิทธิ์ทุกครั้งที่มีการเชื่อมต่อตามแนวทาง IT & Cybersecurity Policy ของบริษัท

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ORI ประเมินภัยคุกคามตามแนวโน้มปัจจุบันซึ่งมีความเสี่ยงในระดับสูง ดังนี้: - ภัยคุกคามจากภายนอก: ความเสี่ยงจากการโจมตีด้วย Ransomware และการหลอกลวงแบบ Phishing ที่มีความซับซ้อนขึ้นจากการใช้ AI ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระบบงานหยุดชะงัก - ช่องโหว่ในระบบ (Vulnerabilities): ความเสี่ยงจากการเข้าถึงระบบโดยไม่ได้รับอนุญาต (Unauthorized Access) และการตั้งค่าระบบคลาวด์ที่ผิดพลาด (Cloud Misconfiguration) 2. ความเสี่ยงด้านข้อมูลส่วนบุคคล (Data Privacy Risk) ในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อมูลลูกค้าจำนวนมาก (ชื่อ, ที่อยู่, ข้อมูลทางการเงิน) ทำให้ ORI มีความเสี่ยง ดังนี้: - ด้านความลับของข้อมูล (Confidentiality): การรั่วไหลของข้อมูลส่วนบุคคลลูกค้าซึ่งอาจนำไปสู่การ	รวมตัวฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนได้ ซึ่งอาจมีมูลค่าสูง 2. ผลกระทบด้านการดำเนินธุรกิจ 2.1)ระบบหยุดชะงัก (Downtime): หากโดน Ransomware โจมตีจนระบบหลังบ้านใช้ไม่ได้ ORI จะไม่สามารถทำธุรกรรมโอนกรรมสิทธิ์ ตรวจสอบการชำระเงิน หรือให้บริการลูกค้าในโครงการได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดโดยตรง 2.2)ข้อมูลสูญหาย: หากฐานข้อมูลโครงการ ถูกลบหรือเข้ารหัส จะทำให้การบริหารจัดการนิติบุคคลและการซ่อมแซมโครงการในอนาคตทำได้ยากลำบาก 3. ผลกระทบด้านชื่อเสียงและความเชื่อมั่น -หากมีข่าวข้อมูลรั่วไหล ลูกค้าจะรู้สึกไม่ปลอดภัยที่จะมอบข้อมูลส่วนตัวหรือทำธุรกรรมทางการเงินกับORI	● Vulnerability Management: จัดทำ Penetration Testing (Pentest) และการสแกนช่องโหว่ (VA Scan) เพื่ออุดช่องโหว่ในระบบแอปพลิเคชันและฐานข้อมูล - ติดตั้งระบบตรวจจับและแจ้งเตือนภัยคุกคาม (SIEM) เพื่อสกัดกั้น Ransomware ได้ทันที - การบริหารจัดการเหตุการณ์ (Incident Management): - มีระบบสำรองข้อมูล (แยกส่วนจากเน็ตเวิร์กหลัก) เพื่อให้มั่นใจว่าสามารถกู้คืนข้อมูลได้แม้โดนโจมตีระบบออนไลน์ 3) มาตรการจัดการความเสี่ยงด้าน Data Privacy (PDPA) เน้นการคุ้มครองสิทธิเจ้าของข้อมูล และการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล: ● การกำกับดูแลและกฎหมาย (Governance & Legal): - Data Mapping & RoPA: จัดทำบันทึกการกิจกรรมประมวลผลข้อมูล (Record of Processing Activities) เพื่อระบุแหล่งที่มา วัตถุประสงค์ และระยะเวลาการจัดเก็บข้อมูลลูกค้าอย่างชัดเจน - Privacy by Design: บูรณาการการคุ้มครองข้อมูลตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบแอปพลิเคชันหรือโครงการใหม่ (เช่น ระบบเข้า-ออกโครงการด้วย Biometrics ต้องมีขั้นตอนขอความยินยอมที่ถูกต้อง)

มิติความเสี่ยง	ประเด็นความเสี่ยง	ผลกระทบต่อธุรกิจ	มาตรการตอบสนอง/กลยุทธ์การจัดการ
	ฟ้องร้องและค่าปรับจำนวนมากตามกฎหมาย PDPA - ด้านความถูกต้องและความพร้อมใช้ (Integrity & Availability): ความเสี่ยงที่ข้อมูลลูกค้าจะถูกแก้ไขโดยไม่ได้รับอนุญาต หรือไม่สามารถเรียกใช้งานได้เมื่อจำเป็นต้องโอนกรรมสิทธิ์ - การประมวลผลข้อมูลที่จะเอื้อต่อการ: ความเสี่ยงในการจัดการข้อมูลชีวมาตร (Biometrics) เช่น การสแกนใบหน้าเข้า-ออกโครงการ ซึ่งต้องได้รับความยินยอม (Consent) ที่ชัดเจนตามหลักเกณฑ์สคส. (PDPC)	4. ผลกระทบด้านตลาดทุนและ ESG 4.1) ประเด็นเรื่อง Privacy & Data Security เป็นตัวชี้วัดสำคัญ หากเกิดเหตุการณ์ใหญ่จะถูกปรับลดระดับ 4.2) ต้นทุนการทำประกันไซเบอร์: หากมีประวัติถูกโจมตี เบี้ยประกันภัยไซเบอร์ (Cyber Insurance) ในปีถัดไปจะสูงขึ้นอย่างมาก หรืออาจถูกปฏิเสธการรับประกัน	-Data Processing Agreement (DPA): กำหนดให้คู่ค้า (เช่น Agency หรือผู้รับเหมา) ต้องลงนามในสัญญาประมวลผลข้อมูล เพื่อจำกัดขอบเขตการใช้ข้อมูลและกำหนดบทลงโทษหากทำข้อมูลหลุด -การจัดการสิทธิเจ้าของข้อมูล (Subject Rights Management): Consent Management Platform (CMP): ใช้ระบบจัดการความยินยอมที่ตรวจสอบได้ ย้อนหลัง และมีช่องทางให้ลูกค้าขอใช้สิทธิต่างๆ (เข้าถึง, แก้ไข, ลบ) ได้โดยสะดวกผ่าน เว็บไซต์หลักของ Origin -Data Destruction: มีกระบวนการทำลายข้อมูลที่ครบกำหนดอายุความตามกฎหมายอย่างปลอดภัย ทั้งในรูปแบบไฟล์ดิจิทัลและเอกสารกระดาษ - จัดอบรมพนักงานให้ความรู้ด้าน PDPA เพื่อลดความเสี่ยงจากการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ตั้งใจ (Human Error)

3. ความเสี่ยงอุบัติใหม่ (Emerging Risk)

ออริจิ้น ตระหนักถึงความสำคัญของการเตรียมความพร้อมต่อการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยภายนอกที่อาจส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของธุรกิจในระยะยาว โดยได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยงอุบัติใหม่ผ่านกระบวนการวิเคราะห์สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ (PESTEL Analysis) และการอ้างอิงความเสี่ยงระดับสากลจากรายงาน Global Risks Report 2025-2026 ของ World Economic Forum (WEF) โดยสามารถสรุปประเด็นความเสี่ยงและมาตรการจัดการได้ดังนี้ :

1) ความเสี่ยงจากความขัดแย้งระหว่างประเทศอิหร่านและประเทศอิสราเอล

บริษัทฯ ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากการปัญหาความขัดแย้งระหว่างประเทศอิหร่านและอิสราเอล โดยไม่มีคู่ค้าหรือลูกค้าที่อยู่ในพื้นที่ดังกล่าว อย่างไรก็ตามความขัดแย้งดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อราคาพลังงานโลก โดยเฉพาะน้ำมันดิบและก๊าซธรรมชาติ ซึ่งเป็นต้นทุนสำคัญของอุตสาหกรรมก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างหลายประเภท สำหรับโครงการปัจจุบัน ทางบริษัทฯ ได้มีการทำสัญญาจ้างงานก่อสร้างแบบ Turn key ซึ่งการปรับขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างไม่กระทบกับต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ และสำหรับโครงการใหม่นั้น ผู้รับเหมาได้ปรับต้นทุนเพิ่มขึ้นบางส่วน แต่บริษัทฯ สามารถปรับราคาขายให้สอดคล้องกับต้นทุนที่เพิ่มขึ้นบางส่วนได้ด้วยเช่นกัน นอกจากนี้ ปัญหาความขัดแย้งดังกล่าวอาจส่งผลกระทบทางอ้อมทำให้ลูกค้าในประเทศอาจมีความระมัดระวัง / ชะลอการตัดสินใจซื้อสิ่งของหรือทรัพย์สิน เพื่อดูแลแนวโน้มและผลกระทบ ทั้งด้านราคาน้ำมัน ค่าใช้จ่าย ในครัวเรือน ที่เพิ่มขึ้น ในขณะเดียวกันก็อาจส่งผลให้ความต้องการซื้อจากลูกค้าต่างชาติเพิ่มขึ้นจากในส่วนของลูกค้าที่ได้รับผลกระทบจากสงครามและต้องการย้ายที่อยู่อาศัยไปยังต่างประเทศ ดังนั้น บริษัทฯ จึงเห็นว่าปัญหาความขัดแย้งดังกล่าวไม่ได้กระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

2) ความเสี่ยงจากข้อมูลบิดเบือนและภัยไซเบอร์ที่ขับเคลื่อนด้วย AI (AI-Powered Misinformation & Cyber Insecurity)

ในปี 2568-2569 ความเสี่ยงจาก AI-Powered Misinformation และ Cyber Insecurity ได้กลายเป็นความท้าทายระดับยุทธศาสตร์ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจนี้มีมูลค่าธุรกรรมสูงและมีห่วงโซ่อุปทานที่ซับซ้อน ทำให้กลายเป็นเป้าหมายหลักของอาชญากรไซเบอร์ที่ใช้ AI เป็นเครื่องมือในการโจมตี อาทิ AI สามารถสร้างวีดิโอปลอมจำนวนมากเพื่อบิดเบือนความเชื่อมั่น (Social Proof) และสร้างเอกสารสิทธิ์หรือสัญญาปลอมที่ตรวจสอบได้ยากขึ้น การใช้ AI สร้างประกาศขาย/เช่าปลอมที่มีความแนบเนียนสูง ทั้งภาพและวิดีโอ (Synthetic Media) เพื่อหลอกเอาเงินมัดจำจากผู้ซื้อ รวมถึงการใช้ Deepfake Voice ปลอมเสียงพนักงานขายเพื่อทำธุรกรรมทางการเงิน ซึ่งการบิดเบือนข้อมูลหรือสร้างข้อมูลเท็จเหล่านี้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชื่อเสียง/แบรนด์ของบริษัทฯหรือถูกฟ้องร้องกรณีข้อมูลลูกค้ารั่วไหล

มาตรการจัดการความเสี่ยง:

- 1) ฝึกอบรมพนักงานให้รู้จัก Social Engineering ยุคใหม่ และจัดทำแผน Incident Response สำหรับเหตุการณ์ข่าวปลอม
- 2) Zero Trust Architecture: ใช้หลักการ "ไม่เชื่อใจและตรวจสอบเสมอ" กับทุกสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลและอุปกรณ์ในโครงการ
- 3) ประกาศแจ้งเตือนภัย! โปรดระวังมิจฉาชีพแอบอ้างชื่อบริษัทและเทคโนโลยี Deepfake

- ระวัง Deepfake (วิดีโอและเสียงปลอม : หากมีการติดต่อผ่านวิดีโอคอลที่ดูผิดปกติ (ภาพกระตุก, เสียงไม่ตรงกับปาก) ให้ขอวางสายและติดต่อกลับผ่านเบอร์โทรศัพท์สายตรงของโครงการหรือ Call Center แทนที่
- ตรวจสอบประกาศขายปลอม (Fake Listings): ตรวจสอบให้มั่นใจว่าประกาศนั้นมาจากช่องทาง Official ของบริษัท หรือตัวแทนขาย (Agent) ที่ได้รับการรับรองอย่างเป็นทางการเท่านั้น
- ช่องทางการโอนเงินที่ถูกต้อง : บริษัทฯ ไม่มีนโยบายให้พนักงานรับเงินสด หรือโอนเงินจอก/เงินทำสัญญา เข้าบัญชีที่ชื่อบุคคลธรรมดา การโอนเงินธุรกรรมทุกประเภท ต้องโอนเข้าบัญชีในนามบริษัทฯ เท่านั้น และต้องได้รับใบเสร็จรับเงินในระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่เป็นทางการทุกครั้ง
- ช่องทางติดต่อหลัก (Official Channels) : กรณีพบเห็นความผิดปกติ ให้แจ้งหรือตรวจสอบข้อมูลได้ที่:
Origin Contact Center: 1498 หรือ Website: <https://origin.co.th/contact-us/> หรือ Line Official Account

3) ความเสี่ยงจากเหตุการณ์สภาพอากาศรุนแรง (Extreme weather events)

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (climate change) เนื่องจากอุณหภูมิโลกที่สูงขึ้นเป็นประวัติการณ์ โดยสภาพภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้เกิดผลกระทบอย่างต่อเนื่อง ทั้งน้ำแข็งละลายสูมหาสมุทรส่งผลให้ระดับน้ำทะเลสูงขึ้น รวมถึงผลกระทบจากสภาพภูมิอากาศสุดขั้วเกิดจากความแปรปรวนของโลก ทำให้ปรากฏการณ์เอลนีโญ (ภัยแล้ง/ร้อนจัด)หรือลานีญา (น้ำท่วม/ฝนหนัก)ขึ้น สำหรับประเทศไทยในปีเอลนีโญปริมาณฝนของประเทศไทยส่วนใหญ่ต่ำกว่าปกติ (rainfall Index น้อยกว่า 50) โดยเฉพาะในช่วงฤดูร้อน และต้นฤดูฝน หากเกิดเอลนีโญ ประเทศไทยจะประสบภาวะอากาศร้อนและแห้งแล้งยาวนาน มีหลายจังหวัดที่อาจประสบภัยแล้งรุนแรง กระทั่งขาดแคลนน้ำใช้โดยเฉพาะในภาคเหนือและภาคตะวันออกเฉียงเหนือ อีกทั้งในภาวะที่ร้อนและแห้งแล้งยาวนานจะส่งผลกระทบต่อคุณภาพอากาศ ก่อให้เกิดปัญหา PM2.5 ที่รุนแรงมากขึ้น ณ สิ้นปี 2568ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ที่ประกอบด้วย ธุรกิจโครงการที่พักอาศัย 166 โครงการ และธุรกิจโรงแรม 11 โรงแรม ซึ่งกระจายอยู่ในภูมิภาคต่างๆ เมื่อเกิดภาวะร้อนและแห้งแล้งรุนแรงกว่าปกติ จะส่งผลให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยง ได้แก่

3.1 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนน้ำใช้ : จากการวิเคราะห์ความเสี่ยงจากการขาดแคลนน้ำ (Water Scarcity Risk) สำหรับโครงการของ ORI ในพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เช่น ชลบุรี และระยอง ถือเป็นประเด็นที่มีนัยสำคัญสูงสุด (High Materiality) เนื่องจากพื้นที่นี้มีการแย่งชิงทรัพยากรน้ำระหว่างภาคอุตสาหกรรม การเกษตร และภาคบริการ บริษัทมีโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตพื้นที่ EEC จำนวน 26โครงการ และธุรกิจโรงแรม จำนวน 7 โรงแรม ตามข้อมูลจาก สำนักงานทรัพยากรน้ำแห่งชาติ (สทนช.) และ แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน EEC พื้นที่ EEC เผชิญกับสภาวะฝนทิ้งช่วงและปรากฏการณ์เอลนีโญบ่อยครั้ง ส่งผลให้ปริมาณน้ำในอ่างเก็บน้ำหลัก (เช่น อ่างเก็บน้ำหนองค้อ และอ่างเก็บน้ำดอกกราย) มีระดับต่ำในฤดูแล้ง นอกจากนี้ หากมีการบังคับใช้กฎหมายลูกตาม พ.ร.บ. ทรัพยากรน้ำ พ.ศ. 2561 ที่อาจมีการประกาศ "เขตวิกฤตน้ำ" ซึ่งจะให้สิทธิการใช้น้ำแก่ภาคอุปโภคบริโภคเป็นอันดับแรก แต่อาจมีค่าธรรมเนียมการใช้น้ำในอัตราที่สูงขึ้นสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่

มาตรการจัดการความเสี่ยง:

- 1) การลดปริมาณน้ำใช้โดยใช้น้ำอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด เช่น ปรับใช้สุขภัณฑ์ประหยัดน้ำและนำระบบเซนเซอร์มาใช้

- 2) ปรับปรุงประสิทธิภาพระบบบำบัดน้ำเสียและระบบ Recycle น้ำ ให้สามารถนำน้ำเสียกลับมาใช้ใหม่ได้เพิ่มขึ้น
- 3) พัฒนาความสัมพันธ์กับผู้ให้บริการจัดหาวัตถุดิบภาครัฐและเอกชน เพื่อให้ทราบสถานการณ์น้ำแล้งอย่างทันกาล และสามารถบริหารสถานการณ์ในกรณีขาดแคลนน้ำอย่างเหมาะสม

3.2 ความเสี่ยงจากน้ำท่วมฉับพลัน : บริษัทฯ ได้ดำเนินการประเมินความเสี่ยง ประเภทภัยพิบัติฉับพลัน (Acute Risk) โดยมุ่งเน้นไปที่ "ความเสี่ยงจากน้ำท่วมฉับพลัน (Flash Flood)" สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและที่ส่งมอบแล้วในปี 2568 โดยใช้แผนที่พื้นที่เสี่ยงภัยน้ำท่วมของกรมทรัพยากรน้ำ และแบบจำลองสภาพภูมิอากาศตามแนวทางของสถาบันวิจัยเพื่อการพัฒนาประเทศไทย (TDRI) และกทม. จากการวิเคราะห์พื้นที่ตั้งโครงการ พบว่ากลุ่มโครงการที่มีความเสี่ยงระดับ "ปานกลางถึงสูง" คือโครงการในโซนกรุงเทพฯ ตะวันออก และจังหวัดสมุทรปราการ (เช่น โซนสุขุมวิท-แพรงษา(สมุทรปราการ) และศรีนครินทร์) ซึ่งมีความอ่อนไหวต่อปริมาณน้ำฝนสะสมที่เพิ่มขึ้นตามสถิติปี 2568 โดยมีประเด็นสำคัญดังนี้:

- ผลกระทบต่อการดำเนินงาน: ความล่าช้าในการก่อสร้างจากเหตุการณ์ฝนตกหนักเกินเกณฑ์ปกติ
- ผลกระทบทางการเงิน: ต้นทุนการบำรุงรักษาระบบระบายน้ำและค่าเบี้ยประกันภัยทรัพย์สินที่อาจปรับตัวสูงขึ้น

กลยุทธ์การตอบสนองและมาตรการปรับตัว (Risk Mitigation & Adaptation)

- 1) ด้านการออกแบบ (Design Resilience): เพิ่มความสูงของระดับพื้นชั้นล่าง (Finished Floor Level) ให้สูงกว่าระดับถนนสาธารณะตามมาตรฐานใหม่ และติดตั้งระบบเซนเซอร์ตรวจระดับน้ำในชั้นจอดรถใต้ดิน
- 2) ด้านวิศวกรรม: พัฒนาพื้นที่หน่วงน้ำ (Retention Pond) ภายในโครงการ เพื่อชะลอการระบายน้ำออกสู่ทางสาธารณะในช่วงวิกฤต
- 3) การบริหารจัดการ: จัดทำ "แผนบริหารจัดการเหตุฉุกเฉินจากน้ำท่วม" สำหรับนิติบุคคลบริหารจัดการทรัพยากรอาคาร เพื่อสร้างความมั่นใจแก่ผู้พักอาศัย

4) ความเสี่ยงจากความแตกแยกทางภูมิเศรษฐศาสตร์ (Geeconomic Fragmentation)

การเผชิญหน้าทางภูมิเศรษฐศาสตร์ (Geeconomic confrontation): เป็นการใช้เครื่องมือทางเศรษฐกิจและการค้าเป็นอาวุธเพื่อชิงความได้เปรียบ ไม่ว่าจะเป็น มาตรการภาษีของโดนัลด์ ทรัมป์ (Trump 2.0) ส่งผลกระทบเป็นวงกว้างทั้งต่อเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก ประเทศไทยได้รับผลกระทบโดยตรงจากการถูกจัดอยู่ในกลุ่มประเทศที่ได้ดุลการค้ากับสหรัฐฯ สูง ทำให้สหรัฐฯ ประกาศเก็บภาษีนำเข้าสินค้าจากไทยในอัตราสูงขึ้นจากเดิม ที่จัดเก็บที่อัตราพื้นฐาน ประมาณ 10 เปอร์เซ็นต์ การวิเคราะห์ผลกระทบของมาตรการภาษีทรัมป์ (Trump 2.0) ต่อภาคอสังหาริมทรัพย์ไทยปี 2025-2026 พบว่ามีทั้งปัจจัยลบที่กดดันตลาดที่อยู่อาศัย และปัจจัยบวกที่ส่งเสริมกลุ่มนิคมอุตสาหกรรมและคลังสินค้า

สำหรับการวิเคราะห์ผลกระทบเชิงบวกต่อ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORIภายใต้สถานการณ์มาตรการภาษีของทรัมป์ (Trump 2.0) ในช่วงปี 2025-2026 สามารถแบ่งออกเป็นมิติต่างๆ ตามโครงสร้างธุรกิจที่หลากหลายของบริษัทได้ดังนี้:

1. การเติบโตของธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมและโลจิสติกส์ (Alpha Industrial Solutions) :

- การย้ายฐานการผลิต (Supply Chain Relocation): มาตรการภาษีที่สหรัฐฯ กระทำต่อจีน (สูงถึง 60%) บีบให้บริษัทข้ามชาติและบริษัทจีนต้องเร่งขยายฐานการผลิตมายังเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ซึ่งไทยเป็นจุดหมายหลัก ส่งผลให้ความต้องการ โรงงานและคลังสินค้าให้เช่า ของ Alpha (บริษัทร่วมทุนของ ORI) พุ่งสูงขึ้น
- ความต้องการคลังสินค้าอัจฉริยะ: ความต้องการจัดการห่วงโซ่อุปทานที่มีประสิทธิภาพมากขึ้นเพื่อลดต้นทุนแฝง ทำให้คลังสินค้าที่มีเทคโนโลยีสูงของ ORI ได้รับความนิยมจากนักลงทุนต่างชาติ

2. อาณิสต์ต่อธุรกิจคอนโดมิเนียมเพื่อการลงทุน (Investment Property Program - IP Program):

- ความต้องการที่พักอาศัยของชาวต่างชาติ (Expat Demand): เมื่อมีการย้ายฐานการผลิตเข้ามา ความต้องการที่พักอาศัยสำหรับผู้บริหารและวิศวกรต่างชาติ (Expats) ในพื้นที่ EEC และกรุงเทพฯ จะเพิ่มขึ้น ส่งผลบวกต่อโครงการในรูปแบบ Serviced Apartment และ IP Program ของ ORI ที่เน้นการปล่อยเช่าและมีบริการแบบโรงแรม
- สินทรัพย์ปลอดภัย (Safe Haven): ในสภาวะที่ตลาดหุ้นหรือค่าเงินมีความผันผวนสูงจากนโยบายทรัมป์ นักลงทุนมักหันมาถือครองอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพเพื่อกระจายความเสี่ยง ซึ่ง ORI มีฐานลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่แข็งแกร่ง

3. โอกาสจากนโยบายดอกเบี้ยขาลงในประเทศ :

- การปรับลดดอกเบี้ยนโยบาย: เพื่อรับมือกับภาวะเศรษฐกิจที่อาจชะลอตัวจากการส่งออก ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยมีแนวโน้มในการปรับลดดอกเบี้ยนโยบายในปี 2025-2026 ซึ่งเป็นผลดีต่อ ORI ทั้งในด้านการลดต้นทุนทางการเงิน (Cost of Fund) เนื่องจากธุรกิจอสังหาฯ มีการกู้ยืมสูง การลดดอกเบี้ยช่วยเพิ่มอัตรากำไร และช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ ดอกเบี้ยที่ต่ำลงช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยได้ง่ายขึ้น แม้ภาวะเศรษฐกิจโดยรวมจะตึงตัว

4. การขยายตัวของธุรกิจโรงแรมและการบริการ (One Origin)

- การฟื้นตัวของธุรกิจ MICE: การเข้ามาของนักลงทุนต่างชาติเพื่อเจรจาธุรกิจและการตั้งฐานการผลิต จะกระตุ้นยอดเข้าพัก (Occupancy Rate) ในกลุ่มโรงแรมธุรกิจของ One Origin โดยเฉพาะในโซนสุขุมวิทและ EEC

5. ความได้เปรียบจากการเป็นพันธมิตรกับต่างชาติ (Joint Venture Strategy)

- ORI มีความสัมพันธ์ที่แน่นแฟ้นกับพันธมิตรต่างประเทศ (เช่น ญี่ปุ่น) ซึ่งมองหาการลงทุนในภูมิภาคที่ปลอดภัยจากความขัดแย้งทางการค้า (Geopolitical Hedge) ไทยจึงเป็นตัวเลือกที่น่าสนใจสำหรับการร่วมทุนพัฒนาโครงการใหม่ๆ เพื่อกระจายความเสี่ยงจากตลาดในประเทศอื่น

แม้มาตรการภาษีทรัมป์จะสร้างแรงกดดันต่อเศรษฐกิจมหภาค แต่ด้วยกลยุทธ์ "Origin Infinity" ที่กระจายพอร์ตไปยังธุรกิจที่สร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) และนิคมอุตสาหกรรม ทำให้ ORI อยู่ในสถานะที่สามารถเปลี่ยน "วิกฤตการค่าโลก" ให้เป็น "โอกาสในการดึงดูดเม็ดเงินลงทุนต่างชาติ" ได้ดีกว่าผู้พัฒนาอสังหาฯ ที่เน้นเพียงที่อยู่อาศัยรายย่อยเพียงอย่างเดียว

4. ความเสี่ยงของตราสารหนี้

1) ความเสี่ยงจากการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด

บริษัทฯ มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้คืนก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (Call Option) ได้ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ โดยสิทธิดังกล่าวเป็นสิทธิเฉพาะของบริษัทฯ ผู้ลงทุนจึงมีความเสี่ยงที่จะได้รับชำระหนี้คืนก่อนกำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ สามารถใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ ณ วันครบรอบ 1 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้ และในวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ยงวดใด ๆ ภายหลังจากหุ้นกู้มีอายุครบ 1 ปี ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ รวมถึงข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติมของหุ้นกู้แต่ละชุด การใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้จะขึ้นอยู่กับพิจารณาการพิจารณาโดยรวมและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในขณะนั้น อย่างไรก็ตาม การไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่ได้รับผลตอบแทนตามที่คาดหวัง และอาจต้องเผชิญความเสี่ยงจากการนำเงินไปลงทุนต่อภายใต้ภาวะของอัตราดอกเบี้ยที่เปลี่ยนแปลงไป ซึ่งอาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถนำเงินต้นและดอกเบี้ยที่ได้รับไปลงทุนต่อในอัตราผลตอบแทนระดับเดิม และทำให้ผลตอบแทนในอนาคตเปลี่ยนแปลงไปตามภาวะอัตราดอกเบี้ย แม้ว่าบริษัทฯ จะชำระค่าธรรมเนียมให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ในอัตราร้อยละ 0.1 ของจำนวนเงินต้นหุ้นกู้ที่มีการไถ่ถอนก็ตาม ทั้งนี้ หากผู้ออกหุ้นกู้ใช้สิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดทั้งจำนวนหรือบางส่วนภายใน 90 วันก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน ผู้ออกหุ้นกู้สามารถชำระคืนหนี้หุ้นกู้ก่อนครบกำหนดในวันใดก็ได้ แม้ไม่ตรงกับวันครบกำหนดชำระดอกเบี้ย

2) ความเสี่ยงจากการที่ตราสารหนี้ที่เสนอขายบางส่วนมีหลักประกันและไม่มีหลักประกัน

ตราสารหนี้ที่จะเสนอขายภายใต้โครงการตราสารหนี้ครั้งนี้มีทั้งตราสารหนี้ที่มีหลักประกันและตราสารหนี้ที่ไม่มีหลักประกัน โดยในส่วนของผู้ถือตราสารหนี้ที่ไม่มีหลักประกันนั้นจะถือเป็นเจ้าหนี้สามัญของบริษัทฯ ดังนั้น ในกรณีที่บริษัทฯ ถูกพิทักษ์ทรัพย์ ถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกกิจการนั้น โครงสร้างลำดับชั้นในการได้รับชำระหนี้คืนของเจ้าหนี้ จะจัดลำดับตามประเภทของเจ้าหนี้ โดยเจ้าหนี้ที่มีหลักประกันจะได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้รายอื่นๆ ที่มีลำดับชั้นที่ต่ำกว่า เช่น เจ้าหนี้สามัญ เป็นต้น ซึ่งเป็นการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้าง ในกรณีดังกล่าว หากมีการขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันออกไป ผู้ออกหุ้นกู้จะต้องชำระคืนแก่เจ้าหนี้ที่มีหลักประกันก่อน จึงมีความเป็นไปได้ว่าบริษัทฯ จะมีทรัพย์สินไม่เพียงพอที่จะชำระคืนหนี้ในทันทีหลังจากขายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันหรือเจ้าหนี้ในลำดับถัดลงมา อีกทั้งในกรณีที่ต้องมีการบังคับขายทอดตลาดหลักประกันเพื่อนำมาชำระหนี้นั้น อาจมีความเสี่ยงในกาขายทอดตลาด โดยอาจเกิดความล่าช้าในการดำเนินการตามกระบวนการและราคาของหลักประกันอาจปรับตัวลดลง ซึ่งอาจทำให้มูลค่าบังคับขายต่ำกว่ามูลค่าหนี้ของตราสารหนี้ หรืออาจไม่มีผู้ซื้อหลักประกันดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้ถือหุ้นกู้ได้รับชำระหนี้ไม่ครบถ้วนหรืออาจไม่ได้รับชำระหนี้ทั้งจำนวน ทั้งนี้ ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ได้มีการกำหนดข้อห้ามในการก่อภาระผูกพันเหนือทรัพย์สิน โดยในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้มีการก่อภาระผูกพันภายหลังการเสนอขายหุ้นกู้ อาจส่งผลให้ผู้ลงทุนในหุ้นกู้ไม่มีประกันมีสิทธิที่ด้อยกว่าเจ้าหนี้ที่มีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์สินดังกล่าวได้

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทฯ มีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 38,331.4 ล้านบาท และมีทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่ไม่ติดภาระผูกพันหนี้สินจำนวน 9,258.0 ล้านบาท ในขณะที่กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินที่ไม่มีหลักประกันเป็นจำนวน 15,740.9 ล้านบาท

3) ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)

ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถจ่ายดอกเบี้ยหรือไม่สามารถคืนเงินต้นหรือเงินลงทุนไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ เช่น กรณีที่ธุรกิจและผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ไม่เป็นไปตามที่คาดหมาย หรือทรัพย์สินของผู้ออกหุ้นกู้มีไม่เพียงพอต่อการ

ชำระหนี้ เป็นต้น ซึ่งหากผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระดอกเบี้ยหรือเงินต้นภายในกำหนดเวลาที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ จะถือเป็นการผิดนัดชำระหนี้หุ้นกู้ (Default) โดยหากผู้ออกหุ้นกู้ถูกพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลพิพากษาให้ล้มละลาย หรือมีการชำระบัญชีเพื่อเลิกบริษัท ผู้ถือหุ้นกู้จะมีสิทธิในการขอรับชำระหนี้เท่าเทียมกับเจ้าหนี้สามัญที่ไม่ค่อยสิทธิและไม่มีหลักประกันรายอื่นๆ ทั้งในปัจจุบันและในอนาคตของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่บรรดาหนี้ที่มีกฎหมายคุ้มครองให้ได้รับชำระหนี้ก่อน ในการประเมินความเสี่ยงด้านเครดิตของผู้ออกหุ้นกู้ ผู้ลงทุนสามารถอันดับความน่าเชื่อถือที่จัดทำโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือประกอบการตัดสินใจลงทุนได้ ถ้าอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้หรือของผู้ออกหุ้นกู้ต่ำแสดงว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้สูง ผลตอบแทนที่ผู้ลงทุนได้รับควรจะสูงด้วย เพื่อชดเชยความเสี่ยงที่สูงของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลผลการดำเนินงานของผู้ออกหุ้นกู้ นอกจากการพิจารณาอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้หรือผู้ออกหุ้นกู้ และควรติดตามข้อมูลข่าวสารของผู้ออกหุ้นกู้ รวมถึงการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงการจัดอันดับอันดับความน่าเชื่อถือได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ หรือสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม ผู้ออกหุ้นกู้ได้รับการจัดอันดับเครดิตขององค์กรอยู่ที่ BBB/Stable จากเดิม BBB+/Negative และอันดับเครดิตตราสารหนี้หุ้นกู้ไม่ค่อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันอยู่ที่ BBB-/Stable จากเดิม BBB/Negative หากกรณีที่มีความน่าเชื่อถือของตราสารถูกลดอันดับเป็นกลุ่มต่ำกว่าระดับลงทุน (Non-Investment Grade) ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่สามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายตราสารหนี้ภายใต้โครงการตราสารหนี้ได้ และอาจส่งผลให้ไม่สามารถระดมทุนได้ตามเป้าหมาย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและ/หรือความสามารถในการชำระหนี้ได้

4) ความเสี่ยงด้านราคา

ราคาตลาดของหุ้นกู้นั้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ยกตัวอย่างเช่น ระดับอัตราดอกเบี้ยในตลาดการเงิน นโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย สภาพเศรษฐกิจโดยรวม อัตราเงินเฟ้อ อายุของหุ้นกู้ หรืออุปสงค์ส่วนเกินหรือส่วนขาดของหุ้นกู้ ดังนั้น ผู้ถือหุ้นกู้อาจได้รับผลกระทบจากความผันผวน ของราคาหุ้นกู้ ในกรณีที่มีการซื้อขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน ทั้งนี้ หุ้นกู้ที่มีอายุคงเหลือยาวกว่าจะได้รับผลกระทบจากความผันผวนดังกล่าวมากกว่า

5) ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)

ผู้ถือหุ้นกู้ อาจไม่สามารถขายหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ได้ทันทีในราคาที่ตนเองต้องการ เนื่องจากการซื้อขายเปลี่ยนมือของหุ้นกู้ในตลาดรองอาจมีไม่มาก อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นกู้ อาจซื้อขายหุ้นกู้ได้ที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ หรือนิติบุคคลอื่นใด ที่มีใบอนุญาตค้าหลักทรัพย์อันเป็นตราสารแห่งหนี้หากมีผู้เสนอซื้อหรือขายหุ้นกู้ผ่านผู้มีใบอนุญาตดังกล่าวข้างต้น นอกจากนี้ กรณีที่หุ้นกู้เสนอขายให้กับผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่เท่านั้น เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดซื้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.5/2552 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2552 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ.39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)

หรือในกรณีที่หุ้นกู้เสนอขายให้กับผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ถือหุ้นกู้จะไม่สามารถขายหรือโอนหุ้นกู้ให้แก่บุคคลใดๆ โดยทั่วไปได้ แต่จะถูกจำกัดให้ขายหรือโอนหุ้นกู้ได้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบันเท่านั้น เนื่องจากผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดข้อจำกัดการโอนไว้กับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้จำกัดการโอนหุ้นกู้เฉพาะภายในกลุ่มผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ตามคำนิยามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 5/2552 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ทุกประเภท ฉบับลงวันที่ 13 มีนาคม พ.ศ. 2552 (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่) และตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 39/2564 เรื่อง การกำหนดบทนิยามผู้ลงทุนสถาบัน ผู้ลงทุนรายใหญ่พิเศษ และผู้ลงทุนรายใหญ่ ฉบับลงวันที่ 24 ธันวาคม พ.ศ. 2564 เว้นแต่เป็นการโอนทางมรดก (ตามที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมหรือใช้แทนที่)