

# ORI

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## กลยุทธ์ธุรกิจ



### วิสัยทัศน์

ออริจิ้นมีวิสัยทัศน์ มุ่งมั่นที่จะเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ครบวงจรและพัฒนาองค์กรให้เจริญเติบโตอย่างยั่งยืนภายใต้หลักบรรษัทภิบาล โดยเราจะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุด โดยยึดถือลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ด้วยการคิดที่มากกว่าให้ มากกว่า เพื่อลูกค้าได้มากกว่า

### พันธกิจ

เราใส่ใจในรายละเอียดความต้องการของลูกค้าในทุก ๆ ด้านด้วยการออกแบบและพัฒนาโครงการอย่างสร้างสรรค์เพื่อส่งมอบสินค้าและบริการที่สร้างความพึงพอใจให้กับลูกค้า รวมถึงมุ่งมั่นที่จะพัฒนาบุคลากร และองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกับลูกค้า ลูกค้า ผู้ถือหุ้น พันธมิตร พนักงาน และสังคม

### กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1. การกระจายการพัฒนาโครงการตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในหลายพื้นที่รอบนอก และพื้นที่แถบนิคมอุตสาหกรรมที่สำคัญ
2. การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Concept and Unique Design)
3. การขยายโอกาสทางธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัยที่หลากหลาย
4. การเอาใจใส่ลูกค้า รับฟังความต้องการและตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า
5. พัฒนาและดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญทั้งด้านสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม

### ค่านิยม

O	Optimize	เพิ่มผลงานอย่างยอดเยี่ยม
R	Responsive	พร้อมปรับเตรียมอย่างฉับไว
I	Innovation	แสวงหาสร้างคุณค่าทำสิ่งใหม่
G	Growth	พร้อมเติบโตไปพร้อมกัน
I	Integrity	ซื่อสัตย์สุจริต
N	Neat	ร่วมกันคิดประเด็นในงาน
S	Service Excellence	เต็มที่ในการบริการ
T	Teamwork	ร่วมใจกันเป็นหนึ่งเดียว

### วัฒนธรรมองค์กร

#### 1. การเอาใจใส่ลูกค้า (Customer Empathy)

ยึดมั่นที่จะเข้าใจลูกค้า รับฟังความต้องการและพยายามอย่างเต็มที่ในการหาทางแก้ปัญหา เพื่อตอบสนองความต้องการเหล่านั้น

#### 2. ผนึกกำลังสู่ความสำเร็จ (Goal Synergy)

ทำงานร่วมกันเป็นทีมเพื่อบรรลุเป้าหมายเดียวกัน โดยใช้ความสามารถเฉพาะตัวของแต่ละคน ในการสนับสนุนซึ่งกันและกัน

#### 3. คุณภาพที่ประณีต (Quality Crafted)

มุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่ดีที่สุด โดยใส่ใจในทุกรายละเอียด อย่างพิถีพิถัน

#### 4. ความคิดสร้างสรรค์เชิงนวัตกรรม (Innovative Creativity)

สนับสนุนและส่งเสริมความคิดใหม่ ๆ และการคิดนอกกรอบเพื่อพัฒนา และก้าวไปข้างหน้าอย่างต่อเนื่อง

#### 5. การพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainable Development)

ตัดสินใจและลงมือทำสิ่งที่ส่งเสริมความยั่งยืนของสิ่งแวดล้อมและสังคมในระยะยาว

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์ และก่อสร้าง

# ORI

## บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### ความเสี่ยงด้าน ESG



นอกเหนือจากผลการดำเนินงานทางการเงินที่ดี บริษัทตั้งเป้าหมายการเติบโตอย่างยั่งยืนโดยคำนึงถึง ESG ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีประสิทธิภาพ โดยระบุและประเมินความเสี่ยงด้าน ESG รวมถึงกำหนดมาตรการการจัดการกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น

#### การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

จากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ Climate Central จัดให้กรุงเทพมหานครเป็นหนึ่งในพื้นที่ความเสี่ยงสูงจากน้ำท่วมแนวชายฝั่งและการทรุดตัวของดิน ซึ่งเกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของบริษัทและอาจมีโอกาสนำให้การดำเนินธุรกิจหยุดชะงัก ส่งผลต่อคุณภาพสินค้าโดยรวม เกิดค่าใช้จ่ายหรือต้นทุนเพิ่มในการซ่อมแซมหลังน้ำท่วม บริษัทจึงกำหนดนโยบาย Origin Net Zero พร้อมเป้าหมาย มาตรการ ตลอดจนแนวทางพัฒนาโครงการและการส่งมอบผลิตภัณฑ์ เพื่อให้ทุกหน่วยงานยึดถือปฏิบัติร่วมกัน เพื่อป้องกันปัญหาและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงกำหนดผู้รับผิดชอบในการติดตามผลการดำเนินงาน

#### ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนและการจัดการแรงงาน

จากแนวทางการทำสัญญาว่าจ้างก่อสร้างโครงการของบริษัทกับผู้รับเหมาแบบ Turn Key ซึ่งผู้รับเหมาเป็นผู้จัดจ้างและควบคุมบุคลากรและแรงงานเองทั้งหมด อาจมีความเสี่ยงจากการใช้แรงงาน การปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงาน หรือการจ่ายค่าจ้างอย่างไม่เป็นธรรม การขาดการดูแลด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน บริษัทจึงได้กำหนดเกณฑ์การคัดเลือกผู้รับเหมาและตรวจสอบการปฏิบัติหน้างานโดยนำประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนและการจัดการแรงงานมาใช้ปฏิบัติโดยเจ้าหน้าที่ของบริษัทเอง

#### ความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชัน

การทุจริตคอร์รัปชันอาจก่อให้เกิดความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ กระบวนการส่งมอบสินค้าและรายได้ของธุรกิจ บริษัทจึงประกาศนโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน และทบทวนทุกปีให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สื่อสารนโยบายและมาตรการให้ผู้เกี่ยวข้องทราบทั้งภายในและภายนอก ให้ทุกหน่วยงานประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน ทบทวนการดำเนินงานและกำหนดแผนงานล่วงหน้า ดำเนินการตรวจสอบภายในกระบวนการที่มีความเสี่ยงเป็นประจำไม่น้อยกว่าปีละครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการการควบคุมและป้องกันที่มีอยู่ได้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด รวมถึงมีกระบวนการรับแจ้งข้อร้องเรียนและแนวปฏิบัติในการสอบสวนข้อเท็จจริง

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
และก่อสร้าง

# ORI

## บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### การดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

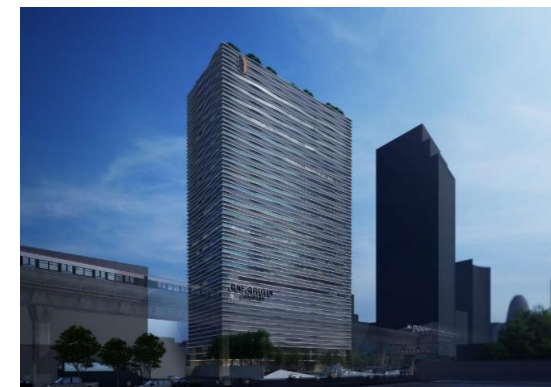


#### การจัดการของเสียและสนับสนุนเศรษฐกิจหมุนเวียน

ให้ความสำคัญตั้งแต่เริ่มพัฒนาโครงการ โดยเน้นการออกแบบ การเลือกใช้วัสดุที่เหมาะสม และการลดเศษวัสดุและขยะจากการก่อสร้าง โดยร่วมมือกับผู้รับเหมาพัฒนามาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมในพื้นที่ก่อสร้างเกี่ยวกับการจัดการของเสียระหว่างก่อสร้าง พร้อมกับจัดทำนโยบายความร่วมมือระหว่างบริษัท ผู้รับเหมา และผู้ประกอบการจัดการขยะ เพื่อลดการเกิดขยะและการนำขยะออกไปภายนอกให้น้อยที่สุด รวมถึงนำกลับมาใช้ประโยชน์ให้มากที่สุด ผ่าน Recycoex แพลตฟอร์มซื้อขายขยะเพื่อจัดการขยะและนำไปรีไซเคิลอย่างถูกต้อง แบ่งเป็นขยะที่เกิดจากการก่อสร้าง จากการดำเนินชีวิตของพนักงาน สามารถสร้างรายได้ให้แก่พนักงาน ลดต้นทุนการจัดการขยะ และลดขั้นตอนการขนย้ายขยะ โดยในปี 2566 มีโครงการนำร่อง 2 แห่ง และตั้งเป้าหมายระยะยาวในการดำเนินการให้ครบทุกโครงการภายในปี 2570 รวมถึงเข้าร่วมเป็นหนึ่งในเครือข่ายความร่วมมือองค์กรธุรกิจอุตสาหกรรมก่อสร้างไทยด้านเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy in Construction Industry)

#### การจัดการก๊าซเรือนกระจก

กำหนดเป้าหมายการเป็นองค์กรที่ปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) และจัดทำแนวทางการดำเนินงานให้พนักงานร่วมปฏิบัติ มีเป้าหมายใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมไม่น้อยกว่า 5% ภายในปี 2567 วางแนวคิดว่าอาคารก่อสร้างอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยนำร่องในโครงการ วัน ออริจัน สยามเป้า ที่ออกแบบตามมาตรฐาน LEED Gold Certification ที่มีส่วนของการออกแบบพื้นที่สีเขียวด้านหน้าโครงการ เพื่อลดค่าความร้อนจากพื้นคอนกรีตและความร้อนจากภายนอกอาคาร นอกจากนี้ ภายในอาคารมีการกระจายพื้นที่สีเขียวครอบคลุมพื้นที่ต่าง ๆ มีพื้นที่ช่องเปิดของอาคารที่เพียงพอให้แสงธรรมชาติเข้ามา ช่วยประหยัดการใช้พลังงานภายในอาคาร อีกทั้งคำนึงถึงการลดมลพิษจากพื้นที่จอดรถ โดยออกแบบที่จอดรถอัตโนมัติ ใช้วัสดุก่อสร้างที่ประหยัดพลังงาน มีค่าสะท้อนแสงน้อย และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนโดยรอบโครงการ



กลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
และก่อสร้าง

# ORI

## บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### การดำเนินงานด้านสังคม



#### การพัฒนาศักยภาพของพนักงาน

มีนโยบายสนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในการพัฒนาองค์กร พัฒนาพนักงานโดยเสริมทักษะเฉพาะด้านต่าง ๆ ผ่านการอบรมหลักสูตร ORIGIN INNOVATION LEADERSHIP (OIL) ที่เน้นพัฒนาทักษะความเป็นผู้นำในโลกยุคใหม่ และทักษะเชิงสมรรถนะ (Soft Skill) 70% และความรู้ด้านอสังหาริมทรัพย์ 30% โดยคาดหวังว่าผู้เรียนจะมีแนวคิดผู้นำยุคใหม่ด้วยการเป็นผู้สนับสนุนที่ดีมากกว่าการเป็นผู้บังคับบัญชา อีกทั้งนำความรู้ไปบริหารและพัฒนาทีมให้บรรลุเป้าหมายงานอย่างมีประสิทธิภาพ โดยปี 2567 มีเป้าหมายให้พนักงานเข้ารับการอบรมไม่น้อยกว่า 20 ชั่วโมงต่อปี

นอกจากนี้ มีการประกวดนวัตกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทและลูกค้าภายใต้แนวคิดการสร้างความสุขและความสะดวกสบายให้ลูกค้าเป็นหลัก ในปี 2566 มีการส่ง 30 โครงการเข้าร่วม เช่น โครงการ Your Personal Assistant ผู้ช่วยตรวจบ้านผ่านแอปพลิเคชัน โครงการ Origin Premium Care 11พคทช่อมและดูแลบ้าน โครงการ Data Center การจัดเก็บข้อมูลอย่างเป็นระบบและป้องกันข้อมูลรั่วไหล เป็นต้น โครงการที่เข้าประกวดทั้งหมดได้รับการนำไปพัฒนาต่อยอดและดำเนินงานจริง

#### การร่วมพัฒนาชุมชนและสังคมผ่านกระบวนการทางธุรกิจ

สนับสนุนการสร้างรายได้ให้แก่ชุมชน ภายใต้โครงการ Origin Give สร้างงาน สร้างอาชีพ โดยนำผลิตภัณฑ์จากชุมชนมาใช้ในการทำงานในปัจจุบัน เช่น

- **แม่บ้านชุมชนกิ่งแก้ว** : เข้าสู่ปีที่ 4 ของการร่วมออกแบบและแนะนำการตัดเย็บชุดพนักงานขายของโครงการ ชุดพนักงานนิติบุคคล ผ้ากันเปื้อนแม่บ้านประจำสำนักงานใหญ่และบริษัทในเครือ มีการพัฒนาทักษะการตัดเย็บโดยให้ความรู้และแนะนำการออกแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ เพื่อเป็นอาชีพเสริมและเพิ่มรายได้ด้วยงานฝีมือเครื่องประดับตกแต่งผมที่มีเอกลักษณ์เฉพาะตัว ผลิตภัณฑ์ใหม่นี้ทำให้ชุมชนมีรายได้เพิ่มเฉลี่ยรายละ 5,000-10,000 บาทต่อเดือน
- **ชาวเผ่าปกากะญอ จังหวัดเชียงราย** : ซื้อและส่งเสริมน้ำผึ้งป่าจากเกษตรกรมากกว่า 300 ชนิดจากป่าธรรมชาติ เพื่อมาพัฒนาและปรับปรุงสูตรร่วมกับคนในชุมชน โดยปี 2567 ส่งมอบเครื่องดื่มจากน้ำผึ้งป่าแก่ลูกบ้านกว่า 5,000 แก้ว เป็นต้น

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
และก่อสร้าง

# ORI

## บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

### การดำเนินงานด้านเศรษฐกิจ/บริษัทภิบาล



#### การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ยึดมั่นหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี บริหารจัดการองค์กรอย่างยุติธรรม โปร่งใส เป็นธรรม เสมอภาค นำเชื่อถือ และตรวจสอบได้ ภายใต้หลักบริษัทภิบาล พัฒนาการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาที่ยั่งยืนด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม พัฒนาโครงการที่มีคุณภาพ ส่งมอบสินค้าและบริการที่ดี ตรงกับความต้องการของลูกค้า รวมถึงมุ่งมั่นสร้างคุณค่าต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียในระยะยาว เพื่อให้บริษัทมีการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

#### การพัฒนาวัฒนธรรมทางธุรกิจเพื่อสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อม

ส่งมอบสินค้าและบริการที่หลากหลายและโดดเด่น ด้วยการออกแบบและใช้นวัตกรรมทางเทคโนโลยีเป็นตัวช่วยบริหารจัดการการพักอาศัยที่สามารถตอบโจทย์ลูกค้าแต่ละกลุ่มได้อย่างเหมาะสม และครบวงจร เน้นสร้างสังคมเทคโนโลยีที่ช่วยให้ผู้พักอาศัยมีความสะดวกง่ายดายในทุกช่วงชีวิต จัดตั้งทีมวิจัยเพื่อการพัฒนาที่เป็นเลิศ (Research for Excellent Development Team) เพื่อพัฒนาสินค้าและบริการอย่างมีประสิทธิภาพ ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า รวมถึงพัฒนานวัตกรรมต่าง ๆ ให้ทันต่อปัจจุบัน โดยเน้นพัฒนาผลิตภัณฑ์จากการประเมินข้อมูลและวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า



#### หุ่นยนต์อัจฉริยะ

นวัตกรรมที่ช่วยดูแลลูกบ้านและเพิ่มความสะดวกสบาย เช่น หุ่นยนต์ส่งของ พร้อมดูแลและส่งพัสดุ จัดหมาย สิ่งของ ถึงหน้าประตูห้องพักเป็นรอบในแต่ละวัน ช่วยประหยัดพลังงานจากการลดการใช้ลิฟต์มารับของเองและลดความแออัดในพื้นที่ และหุ่นยนต์ทำความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อรักษาความสวยงามอยู่เสมอในทุกช่วงเวลา เป็นต้น

กลุ่มอสังหาริมทรัพย์  
และก่อสร้าง