

นโยบายและความมุ่งมั่นด้านสุขภาวะและความปลอดภัย

บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้นำด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยั่งยืน มีความตระหนักเด่นชัดว่า ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน รวมถึงสุขภาวะที่ดีของบุคลากรทุกคน เป็นประเด็นที่มีความเกี่ยวข้องและมีความสำคัญอย่างยิ่งยวด (Relevant and Material) ต่อความสำเร็จและการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนขององค์กร บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะรักษามาตรฐานสูงสุดในการป้องกันอุบัติเหตุ โรคจากการทำงาน และการบาดเจ็บในทุกพื้นที่ปฏิบัติงาน

นโยบายฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้บังคับและนำไปปรับใช้กับพนักงานทุกคน ทุกไซต์งานโครงการ รวมถึงผู้รับเหมา (Contractors) คู่ค้าทางธุรกิจ และผู้มีส่วนได้เสียภายนอกอื่น ๆ ที่เข้ามาปฏิบัติงานในพื้นที่ของบริษัท โดยเท่าเทียมกัน เพื่อบรรลุความมุ่งมั่นดังกล่าว บริษัทกำหนดแนวทางปฏิบัติไว้ 5 เสาหลัก ดังนี้:

1. การประเมินและบริหารจัดการความเสี่ยงเชิงรุก (Risk Assessment)

บริษัทมุ่งเน้นการป้องกันก่อนเกิดเหตุ โดยกำหนดให้มีระบบบริหารจัดการความเสี่ยงด้านสุขภาวะและความปลอดภัยใน 2 มิติ คือ:

- การประเมินความเสี่ยงสำหรับกิจการหรือโครงการใหม่ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต: จัดให้มีกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ด้านสุขภาวะและความปลอดภัย ก่อนการลงทุน การเข้าซื้อกิจการ หรือการเริ่มพัฒนาโครงการก่อสร้างใหม่ทุกโครงการ
- การประเมินความเสี่ยงสำหรับกิจการหรือโครงการปัจจุบัน: จัดให้มีการระบุอันตรายและการประเมินความเสี่ยง (Hazard Identification and Risk Assessment) ในทุกไซต์งานก่อสร้าง อาคารสำนักงาน และโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการบริหารจัดการในปัจจุบันเป็นประจำอย่างต่อเนื่อง

2. การสร้างศักยภาพและการฝึกอบรม (Training & Capacity Building)

บริษัทมุ่งมั่นสร้างวัฒนธรรมความปลอดภัยให้เกิดขึ้นจริงผ่านการพัฒนาบุคลากร

- พนักงานและคนงานของผู้รับเหมาทุกคนต้องได้รับการฝึกอบรมด้านสุขภาวะและความปลอดภัยอย่างเหมาะสมตามลักษณะงาน ก่อนเริ่มปฏิบัติงานและมีการฝึกอบรมทบทวนประจำปี
- บริษัทจะรวบรวม ตรวจสอบ และเปิดเผยข้อมูลจำนวนพนักงานรวมถึงสัดส่วนของผู้เข้ารับการอบรมมาตรฐานด้านความปลอดภัยในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาต่อสาธารณะอย่างโปร่งใส

3. การยกระดับมาตรฐานหน้างานสู่ระดับโลก (Global Standards)

บริษัทมุ่งยกระดับพื้นที่ปฏิบัติงานและไซต์งานก่อสร้างทุกแห่งให้เป็นไปตามมาตรฐานการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัยระดับโลก

- บริษัทตั้งเป้าหมายและผลักดันให้ไซต์งานโครงการ (Sites) ทั้งหมดของบริษัท ได้รับการรับรองมาตรฐานสากล ISO 45001 (หรือมาตรฐานทดแทนที่เกี่ยวข้อง) พร้อมทั้งรายงานสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ (%) ของไซต์งานที่ได้รับการรับรองให้สาธารณชนรับทราบเป็นประจำทุกปี

4. การติดตามและเปรียบเทียบผลการดำเนินงาน (Performance Benchmark)

บริษัทจัดให้มีระบบการรายงานและติดตามข้อมูลอุบัติเหตุอย่างเป็นระบบ โดยมีแนวทางดังนี้

- เปรียบเทียบกับเป้าหมายองค์กร: ติดตามผลการดำเนินงาน อัตราการบาดเจ็บ และสถิติอุบัติเหตุเชิงปริมาณ (เช่น LTIFR, TRIR) เทียบกับเป้าหมายที่บริษัทตั้งไว้ (มุ่งสู่เป้าหมายอุบัติเหตุเป็นศูนย์ หรือ Zero Accident)
- เปรียบเทียบกับมาตรฐานอุตสาหกรรม: นำสถิติด้านสุขภาวะและความปลอดภัยของบริษัท ไปเปรียบเทียบกับค่าเฉลี่ยหรือมาตรฐานของกลุ่มอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Sector Benchmark) ทั้งในระดับประเทศ และระดับสากล เพื่อพัฒนาการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่อง

5. การตรวจสอบและทวนสอบโดยอิสระ (Independent Verification)

เพื่อความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ ข้อมูล สถิติตัวเลขเชิงปริมาณ และผลการดำเนินงานด้านสุขภาวะและความปลอดภัยที่เผยแพร่สู่สาธารณะ จะต้องผ่านกระบวนการทวนสอบโดยบุคคลหรือหน่วยงานอิสระภายนอก (Third-party Assurance) ที่อ้างอิงตามมาตรฐานการรับรองในระดับสากลที่เป็นยอมรับ

ทั้งนี้ให้มีผลตั้งแต่วันที่ 14 สิงหาคม 2569 เป็นต้นไป

(นายชาติชาย พยุหนาวีชัย)

ประธานกรรมการบริษัท

(อนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2569)

ภาคผนวก

ประกาศ

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

คู่มือแนวทางการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ (Due Diligence) ด้าน OHS สำหรับโครงการลงทุนใหม่

1. วัตถุประสงค์ (Objective)

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นที่จะป้องกันและบริหารจัดการความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัย สุขภาวะ และความปลอดภัย (Occupational Health and Safety: OHS) ตั้งแต่ระยะเริ่มต้นของทุกกิจกรรมทางธุรกิจ คู่มือฉบับนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้มั่นใจว่า โครงการลงทุนใหม่ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) การเข้าซื้อกิจการ (M&A) หรือการร่วมทุน (Joint Venture) ในอนาคต จะต้องผ่านกระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะด้าน OHS อย่างเข้มงวด เพื่อลดความเสี่ยงทางกฎหมาย ปกป้องชีวิตของบุคลากรและผู้รับเหมา และรักษามาตรฐานตามเกณฑ์สากล

2. ขอบเขตการบังคับใช้ (Scope)

แนวทางนี้บังคับใช้กับโครงการลงทุนใหม่ทั้งหมดของบริษัท

- การจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ (แนวราบและแนวสูง)
- การคัดเลือกและว่าจ้างผู้รับเหมาหลัก (Main Contractors) ในโครงการใหม่
- การเข้าซื้อกิจการหรือการร่วมทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและการจัดการอาคาร

3. ขั้นตอนการดำเนินงานตรวจสอบวิเคราะห์สถานะ OHS (Due Diligence Process)

กระบวนการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะด้าน OHS แบ่งออกเป็น 3 ระยะสำคัญ ดังนี้

ระยะที่ 1: การประเมินก่อนการลงทุน (Pre-Investment Stage)

ก่อนที่คณะกรรมการจัดหาที่ดินหรือคณะกรรมการลงทุนจะอนุมัติโครงการใหม่ ทีมบริหารความยั่งยืนและหน่วยงานความปลอดภัยต้องดำเนินการตรวจสอบข้อมูลเบื้องต้นของพื้นที่หรือพันธมิตร (Desktop Review) ในประเด็นต่อไปนี้

- การตรวจสอบประวัติและการปฏิบัติตามกฎหมาย (Compliance History): ตรวจสอบสถิติคดีความ ข้อร้องเรียนหรือการถูกลงโทษจากหน่วยงานภาครัฐเกี่ยวกับอุบัติเหตุร้ายแรงชั้นหยุดงาน หรือการเสียชีวิตในพื้นที่ใกล้เคียงหรือจากพันธมิตรที่คาดว่าจะร่วมทุน
- การประเมินสภาพแวดล้อมและกายภาพของพื้นที่ (Physical Hazards): ตรวจสอบความเสี่ยงของทำเลที่ตั้ง เช่น พื้นที่เสี่ยงภัยพิบัติทางธรรมชาติ โครงสร้างดิน หรือสิ่งปลูกสร้างเดิมที่อาจมีสารอันตราย (เช่น แร่ใยหิน) ซึ่งจะส่งผลต่อความปลอดภัยในระยะก่อสร้าง

ระยะที่ 2: การประเมินและคัดเลือกพันธมิตร/ผู้รับเหมา (Partner & Contractor Selection Stage)

เนื่องจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พึ่งพาการทำงานของผู้รับเหมาเป็นหลัก บริษัทจึงกำหนดเกณฑ์การทำ Due Diligence ด้าน OHS ในการคัดเลือกผู้รับเหมาสำหรับโครงการใหม่ โดยผู้รับเหมาต้องผ่านเกณฑ์ขั้นต่ำดังนี้

- ต้องมี นโยบาย OHS ที่เป็นลายลักษณ์อักษร และมีการบังคับใช้ครอบคลุมถึงแรงงานทุกคน (รวมถึงแรงงานข้ามชาติและผู้รับเหมาช่วง)
- ต้องเปิดเผย สถิติอุบัติเหตุย้อนหลัง 3 ปี เช่น อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (LTIFR) และต้องไม่มีสถิติการเสียชีวิต (Zero Fatality) ในรอบ 1 ปีที่ผ่านมา
- ต้องแสดงหลักฐาน ใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง และแผนการจัดการเจ้าหน้าที่ความปลอดภัยในการทำงาน (จป.) ตามที่กฎหมายกำหนดสำหรับโครงการขนาดนั้น ๆ

ระยะที่ 3: การประเมินหน้างานจริงและการวางแผนมาตรการ (Site Assessment & Action Plan)

เมื่อโครงการผ่านการอนุมัติขั้นต้น ทีมงานต้องลงพื้นที่สำรวจจริง (Site Audit) เพื่อจัดทำรายงานการประเมินความเสี่ยงและมาตรการตอบสนอง

- การระบุอันตรายและการประเมินความเสี่ยง (HIRA): วิเคราะห์กิจกรรมการก่อสร้างที่จะเกิดขึ้น (เช่น การขุดดินลึก การทำงานในที่สูง การใช้เครนขนาดใหญ่) เพื่อประเมินระดับความเสี่ยง
- การจัดทำมาตรการควบคุม (Control Measures): วางแผนงบประมาณและจัดหามาตรการป้องกันล่วงหน้า เช่น ระบบกันดินถล่ม นักร้านที่ได้มาตรฐานสากล แผนการจัดการจราจรและชุมชนรอบข้าง และแผนเผชิญเหตุฉุกเฉิน (Emergency Response Plan)

4. เกณฑ์การตัดสินใจและการรายงาน (Decision Criteria & Reporting)

- การจัดทำรายงาน: ผลการตรวจสอบวิเคราะห์สถานะด้าน OHS จะถูกสรุปเป็น "รายงานความเสี่ยง OHS สำหรับโครงการใหม่" เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร (Executive Committee) ควบคุมกับรายงานทางการเงิน
- เงื่อนไขปฏิเสธการลงทุน (Knock-out Criteria): บริษัทจะพิจารณาเรื่องการลงทุนหรือเปลี่ยนผู้ร่วมทุน/ผู้รับเหมาทันที หากพบว่ามีความเสี่ยง OHS ร้ายแรงที่ไม่สามารถแก้ไขหรือควบคุมได้ หรือคู่ค้ามีเจตนาละเลยการปฏิบัติตามกฎหมายความปลอดภัยอย่างรุนแรง

5. การทบทวนคู่มือ (Review)

- คู่มือแนวทางฉบับนี้จะได้รับการทบทวนเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายใหม่ มาตรฐานสากล (ISO 45001) และแนวปฏิบัติด้าน ESG ระดับสากล
- ประกาศเพื่อถือปฏิบัติโดยทั่วกัน ฝ่ายบริหารความยั่งยืนและธรรมาภิบาลองค์กร บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)