

BRITANIA

ANNUAL REPORT

2024

FORM 56 - 1 ONE REPORT

BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED



BRITANIA

CRAFT
a life you love

- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------|
| 1 | จุดเด่นในรอบปี | 3 | สารจากประธานกรรมการบริษัท |
| 5 | สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 7 | รางวัลที่ได้รับ |

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

12 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

- 12 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ
- 12 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท
- 13 กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- 15 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
- 23 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานของบริษัท
- 24 ลักษณะการประกอบธุรกิจ
- 24 โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ
- 25 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์
 - 25 Brighton
 - 31 Britania
 - 68 Grand Britania
 - 83 Belgravia
 - 87 Branded Residence Villa
- 90 โครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

- 94 การตลาดและการแข่งขัน
- 134 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ
- 138 กรณียสิขที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
- 149 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ
- 152 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ
- 159 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
- 160 การออกหลักทรัพ์อื่น
- 164 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

166 การบริหารจัดการความเสี่ยง

- 166 นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง
- 171 ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- 187 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพ์

191 ความรับผิดชอบต่อสังคม

- 191 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน
- 197 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ
- 202 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม
- 214 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

238 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

- 242 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน
- 253 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน
- 265 การวิเคราะห์สภาพคล่อง
- 267 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ
- 272 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต
- 273 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

279 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

281 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

- 281 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
- 297 นโยบายและแนวปฏิบัติอื่นตามหลักการกำกับกิจการที่ดี
- 302 จรรยาบรรณธุรกิจ

304 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูล เกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

- 304 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 305 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ
- 309 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย
- 318 ผู้บริหาร
- 325 ข้อมูลบุคลากร
- 327 ข้อมูลบุคลากรอื่น ๆ ที่สำคัญ

330 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้าน การกำกับดูแลกิจการ

- 330 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา
- 339 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา
- 339 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

340 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการ ความเสี่ยง

- 340 การควบคุมภายใน
- 348 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

- 365 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต
- 370 งบการเงินกลุ่มบริษัท
- 377 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

- 415 เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการของบริษัทฯ
- 437 เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย
- 440 เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
- 442 เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาสินค้า
- 443 เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ของบริษัท
- 444 เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 449 เอกสารแนบ 7 แบบประเมินความพึงพอใจของระบบการควบคุมภายใน

จุดเด่นในรอบปี 2567

PRE-SALE

6,551 ล้านบาท



TOTAL REVENUES

3,860 ล้านบาท



TRANSFER

3,441 ล้านบาท



NET PROFIT

427 ล้านบาท



เดินทางธุรกิจภายใต้กลยุทธ์
"CRAFT FOR EVERLASTING GROWTH
รังสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง"



เปิดโครงการจำนวน 4 โครงการ
มูลค่าโครงการรวม 5,000 ล้านบาท

ได้รับคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในรายชื่อ SET
ESG Ratings ในระดับ "AA"
และได้รับคะแนนการประเมิน
การกำกับดูแลกิจการ (CGR)
5 ดาว หรือ "ดีเลิศ"



ได้รับรางวัลกลุ่ม Business
Excellence ประเภท Outstanding
Investor Relations Awards ประจำปี
2024



สารจากประธานกรรมการบริษัท

ปี 2567 เป็นอีกปีหนึ่งที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายจากหลากหลายเหตุการณ์ที่ส่งผลให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์เกิดการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการปรับลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายในช่วงไตรมาส 4 ของปี ซึ่งเป็นการปรับลดดอกเบี้ยครั้งแรกในรอบ 4 ปี อย่างไรก็ตาม ปัจจัยสำคัญต่าง ๆ เช่น เศรษฐกิจโลกชะลอตัว ปัญหาหนี้ครัวเรือนในระดับสูง และค่าครองชีพที่ปรับตัวสูงขึ้น ยังคงส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศถดถอย ดังนั้นในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ จึงได้ปรับกลยุทธ์และแผนการดำเนินงาน โดยมุ่งเน้นการบริหารจัดการต้นทุนให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น พัฒนาที่อยู่อาศัยให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค รวมถึงพิจารณาเปิดโครงการอย่างรอบคอบให้สอดคล้องกับแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจ ซึ่งช่วยให้บริษัทยังคงสามารถรักษาการดำเนินงานให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับภาวะตลาด ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้วางเป้าหมายและแผนงานในการเพิ่มการรับรู้ของผู้บริโภคต่อแบรนด์ของบริษัทฯ ให้มากขึ้นในปี 2568 เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันของบริษัทฯ และสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าให้มากยิ่งขึ้น

ด้านผลประกอบการการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้พัฒนาและเปิดจำหน่ายโครงการใหม่จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 5,000 ล้านบาท ทำให้ ณ สิ้นปี บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมทั้งสิ้น 18,613.25 ล้านบาท โดยมีรายได้รวม 3,860.23 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 426.62 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการระดมทุนจากตลาดตราสารหนี้ระยะยาว ด้วยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและสาธารณชน เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัท ทริส เรทติ้ง จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ระดับ “BBB” แนวโน้ม “STABLE” ซึ่งเป็นระดับ Investment Grade โดยสะท้อนถึงฐานะทางการเงินที่แข็งแกร่งและความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปีที่ผ่านมา การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นที่ยอมรับจากองค์กรต่าง ๆ ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ดังจะเห็นได้จากการได้รับการประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ประจำปี 2567 ในระดับ "ดีเลิศ" การได้รับคัดเลือกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยให้เป็นหนึ่งในรายชื่อหุ้นยั่งยืน (SET ESG Ratings) ประจำปี 2567 ในระดับ “AA” และการได้รับรางวัล “SET Outstanding Investor Relations Awards” ซึ่งเป็นรางวัลที่มอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีความโดดเด่นด้านการดำเนินงานกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ประจำปี 2567 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้รับคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นของประเทศไทย ในงาน “BCI Asia Awards 2024” อีกด้วย

สุดท้ายนี้ ผมขอขอบพระคุณลูกค้าผู้มีอุปการะคุณ พันธมิตรและคู่ค้าทางธุรกิจ ท่านผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและเพื่อนพนักงานทุกท่าน ที่มีส่วนร่วมกันสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีสถานะทางการเงินที่มั่นคง มีความยืดหยุ่นในการปฏิบัติงาน สามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ต่าง ๆ ที่ไม่เอื้ออำนวยในปีที่ผ่านมาได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นที่พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัย ปรับการดำเนินงานทางธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะตลาดที่ยังคงเผชิญกับความท้าทายทางเศรษฐกิจ ทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอกประเทศ โดยยึดหลักการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป



นายเมธา จันทรแจ่มจรัส

ประธานกรรมการบริษัท

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตลอดปี 2567 ที่ผ่านมา ภาพรวมของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลก หนี้ครัวเรือน โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินจากอัตราหนี้เสียที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศยังคงชะลอตัว เนื่องจากผู้บริโภคยังคงไม่มีความพร้อมทางการเงินสำหรับการซื้อทรัพย์สินราคาสูงดังเช่นที่อยู่อาศัย ทำให้บริษานิเอ และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ต้องปรับตัวและวางแผนกลยุทธ์เพื่อรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าว

จากผลการดำเนินงานในปี 2567 บริษัท บริษานิเอ จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตลอดจนพนักงานของบริษานิเอทุกคนที่ทุ่มเทให้กับการทำหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่นมาโดยตลอด ที่ทำให้บริษานิเอยังสามารถก้าวผ่านอุปสรรคต่าง ๆ มาได้ ด้วยการดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “Craft for Everlasting Growth รังสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง” และยังคงสามารถดำเนินกิจการได้อย่างต่อเนื่องแม้ในสภาวะเศรษฐกิจซบเซา อย่างไรก็ตาม บริษานิเอยังคงมีโอกาสดีโตจากการขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ ๆ ที่มีศักยภาพ ทั้งกรุงเทพฯ และปริมณฑล ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออกและภาคกลางในพื้นที่ที่มีโอกาสการเติบโตในอัตราที่สูง รวมถึงพื้นที่ที่มีการเติบโตทางเศรษฐกิจสูง ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต นอกจากนี้ การจับมือผนึกกำลังกับพันธมิตร ทั้งในรูปแบบร่วมลงทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับบริษัทต่างชาติและกลุ่มเจ้าของที่ดิน แสดงให้เห็นถึงการได้รับความไว้วางใจจากกลุ่มลูกค้า และสุดท้าย บริษานิเอยังคงมุ่งมั่นเรื่องนวัตกรรม การออกแบบและฟังก์ชันที่รองรับกระแสเมกะเทรนด์เพื่อการใช้ชีวิตได้อย่างสมบูรณ์แบบ และมุ่งมั่นสร้างรากฐานวัฒนธรรมองค์กรในการยกระดับการบริการที่เต็มเต็มความต้องการของผู้อยู่อาศัย เพื่อให้การส่งมอบสินค้าและบริการสำหรับลูกค้าและตลอดห่วงโซ่อุปทาน สามารถแสดงออกถึงแนวคิด CRAFT a life you love อันเป็น brand promise ที่บริษานิเอยังคงยึดมั่นตลอดมา

โดยสรุปจากการดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ “Craft for Everlasting Growth” รังสรรค์เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคง ในปี 2567 บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ มูลค่ารวมกว่า 5,000 ล้านบาท นำไปสู่การสร้างยอดขาย (Presale) รวม 6,551 ล้านบาท ด้านรายได้บริษัทมีรายได้รวม 3,860.2 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 426.6 ล้านบาท

ในปี 2568 บริษานิเอมีแผนเพิ่มการรับรู้และความเข้าใจในแบรนด์กับผู้บริโภคมากขึ้น รวมทั้งพัฒนาเอกลักษณ์ของการบริการที่สร้างความประทับใจจากการเข้าเยี่ยมชมโครงการของลูกค้า นอกจากนี้ บริษานิเอจะมีการนำเสนอแบบบ้านใหม่เพื่อการขยายตลาดให้ตอบโจทย์กลุ่มคนรุ่นใหม่ที่เน้นความคุ้มค่าและความทันสมัย พร้อมด้วยฟังก์ชันใหม่ ๆ เสริมด้วยความได้เปรียบด้านทำเลให้เป็นพื้นฐานความพร้อมเพื่อการแข่งขันในทุกรูปแบบ ซึ่งจะส่งผลถึงผลประโยชน์ที่ดีในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงยืนยันความตั้งใจที่จะมุ่งมั่นพัฒนาคุณภาพและการบริการแก่ทุกท่าน โดยเฉพาะในด้านการสร้างสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน พร้อมกับการพัฒนานวัตกรรมเทคโนโลยีที่มีบทบาทมากขึ้นในปัจจุบัน เพื่อรองรับความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม ตลอดจนคู่ค้าและพันธมิตรให้ครบทุกด้านและดีขึ้นกว่าเดิม โดยหวังว่าบริทาเนียจะเป็นหนึ่งในแบรนด์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทุกคนนึกถึง เพราะตลอดเวลาที่ผ่านมาบริทาเนียยังคงมุ่งพัฒนาสิ่งใหม่ ๆ ที่ดีที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้ใช้ชีวิตในแบบที่รัก สมดัง Brand Promise ของบริทาเนีย นั่นคือ “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก



ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



รางวัลที่ได้รับ

จากความมุ่งมั่นที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการผลิตภัณฑ์ที่ตรงต่อความต้องการของลูกค้า ทำให้ในปี 2567 บริษัทฯ ได้รับรางวัลต่าง ๆ ดังนี้

1. บริทาเนีย รับรางวัล Outstanding Investor Relations Awards ในงาน SET Awards 2024



ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI รับรางวัลกลุ่ม Business Excellence ประเภท Outstanding Investor Relations Awards ประจำปี 2024 สำหรับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ที่มีมูลค่าหลักทรัพย์ตามราคาตลาด สูงกว่า 3,000 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 10,000 ล้านบาท ในงานมอบรางวัล SET Awards 2024 จัดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและวารสารการเงินการธนาคาร

รางวัล Outstanding Investor Relations Awards เป็นรางวัลที่มอบให้แก่บริษัทจดทะเบียนที่มีความโดดเด่นด้านการดำเนินกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ ซึ่งจะพิจารณาจากการให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของทั้งองค์กรในการดำเนินกิจกรรม และความคิดเห็นของผู้ที่ต้องติดต่อกับนักลงทุนสัมพันธ์เป็นประจำอย่างนักวิเคราะห์และนักลงทุนสถาบัน

ทั้งนี้ SET Awards 2024 จัดขึ้นเพื่อยกย่องบริษัทที่มีความโดดเด่นทั้งในด้านผลการดำเนินงานและคุณภาพเป็นที่ยอมรับในระดับสากล สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการเป็นองค์กรที่ดี ที่ให้ความสำคัญกับหลัก ESG มิติสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล เพื่อนำไปสู่การเติบโตอย่างยั่งยืน

2. บริทาเนียได้รับคะแนนการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว



บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI นำโดย ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ได้รับคะแนนการประเมินการกำกับดูแลกิจการในระดับ 5 ดาว หรือ "ดีเลิศ" (Excellent CG Scoring) ประจำปี 2567 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) โดยการสนับสนุนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สะท้อนถึงความมุ่งมั่นในการเป็นองค์กรที่ดี ภายใต้วิสัยทัศน์ "Craft Best for All" ที่ให้ความสำคัญกับหลัก ESG มิติสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล

3. BRI คว้าผลการประเมินหุ้นยั่งยืน SET ESG Ratings ประจำปี 2567 ระดับ “AA” ต่อเนื่องเป็นปีที่ 2



บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจที่มุ่งมั่นขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน (ESG) ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติสังคม สิ่งแวดล้อม และบรรษัทภิบาล เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ควบคู่ไปกับการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ส่งผลต่อการพัฒนาความสามารถในการแข่งขันเพื่อเติบโตได้อย่างต่อเนื่องและเพิ่มมูลค่าให้กิจการ อันเป็นการขับเคลื่อนการปฏิบัติสู่การเจริญเติบโตอย่างมั่นคง ยั่งยืนในระยะยาว

4. บริทาเนีย ตอกย้ำความสำเร็จคว้ารางวัล BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2024



บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) คว้ารางวัลระดับเอเชียโดยมี นายธีรเดช เกิดสง่าพงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เป็นตัวแทนขึ้นรับรางวัล BCI Asia TOP 10 Developer Awards 2024 ในงาน BCI Asia Awards 2024 โดยบริษัทฯ ได้รับการคัดเลือกให้เป็น 1 ใน 10 บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น จากผลงานออกแบบโครงการที่โดดเด่น มีคุณภาพ และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งโครงการที่ได้รับรางวัล ได้แก่ โครงการบริทาเนีย บางนา กม.39

สำหรับงานมอบรางวัล BCI Asia Awards จัดขึ้นทุกปีทั้งหมด 7 ประเทศ ได้แก่ ฮองกง, อินโดนีเซีย, มาเลเซีย, ฟิลิปปินส์, สิงคโปร์, เวียดนาม และประเทศไทย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกาศเกียรติคุณให้แก่บริษัท ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีผลงานเป็นที่ยอมรับในวงกว้าง

5. บริทาเนีย ได้รับประกาศเกียรติคุณและเครื่องหมายเชิดชูเกียรติแก่ผู้ทำคุณประโยชน์แก่กรุงเทพมหานคร ประจำปี พ.ศ.2567



บริทาเนีย ได้รับประกาศเกียรติคุณและเครื่องหมายเชิดชูเกียรติแก่ผู้ทำคุณประโยชน์แก่กรุงเทพมหานคร ประจำปี พ.ศ. 2567 นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ตัวแทนรับมอบประกาศเกียรติคุณ และเครื่องหมายเชิดชูเกียรติแก่ผู้ทำคุณประโยชน์แก่กรุงเทพมหานคร ประจำปี พ.ศ. 2567 ณ ห้องรัตนโกสินทร์ ชั้น 1 ศาลาว่าการ กรุงเทพมหานคร จาก นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

บริทาเนีย ได้ทำคุณประโยชน์ให้แก่กรุงเทพมหานคร จัดทำโครงการ CRAFT PARK พัฒนาพื้นที่สาธารณะสีเขียวต้นแบบ ส่งเสริมสุขภาพดี เติบโตการใช้ชีวิตอย่างมีคุณภาพ สร้างการมีส่วนร่วมตั้งแต่การศึกษาความต้องการ ออกแบบและลงมือทำ เกิดเป็นความ CRAFT ในแบบฉบับที่ทุกคนร่วมกันสร้าง สู่การใช้ประโยชน์จากพื้นที่ร่วมกันอย่างยั่งยืน ณ ศูนย์บริการสาธารณสุข 8 บึงอรอด รุ่งเรือง (ช.อุดมสุข 18) เขตบางนา พื้นที่พัฒนารวม 211 ตารางวา

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) (เดิมชื่อว่า บริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดย บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 70.33 โดยบริษัทฯ ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.0 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท ซึ่งมีทุนชำระแล้ว 426.54 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก และทำเลที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เช่น จังหวัดอุดรธานี ขอนแก่น และภูเก็ต เป็นต้น ภายใต้ 5 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ (1) แบรินด์ “เบลเกรดเวีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (2) แบรินด์ “แกรนด์ บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด (3) แบรินด์ “บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม (4) แบรินด์ “โปรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และ (5) “กลุ่มแบรินด์ เดสซิเดนซ์ วิลล่า” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศ ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทฯ มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งมั่นและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อพัฒนาวิถีการอยู่อาศัย และยกระดับการใช้ชีวิต

พันธกิจ (Mission)

มุ่งส่งมอบคุณภาพของการอยู่อาศัย ประสิทธิภาพ และสิ่งแวดล้อม ที่ออกแบบด้วยแนวคิดสร้างสรรค์ และนวัตกรรมล้ำหน้า พร้อมการบริการที่อบอุ่น เอาใจใส่ดูแลลูกค้าสมาชิกสำคัญของครอบครัว เพื่อให้ท่านมั่นใจและสบายใจในวิถีชีวิตคุณภาพที่มีความสุขสูงสุด

เป้าหมาย (Goal)

เป้าหมายระยะสั้น

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างการรับรู้แบรนด์ BRITANIA และปรับปรุงอัตลักษณ์ให้เป็นที่รู้จัก พร้อมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย ความปลอดภัย และความสะดวกสบาย ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรให้เกิดความสมดุลด้วยแนวคิดการดำเนินงานอย่างยั่งยืน

เป้าหมายระยะกลางและระยะยาว

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรไปสู่การเติบโตแบบยั่งยืน และสามารถครองใจลูกค้า เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบชั้นนำของประเทศไทย โดยมีแผนการพัฒนาโครงการภายใน 5 ปี ให้ครอบคลุมกรุงเทพฯ และจังหวัดที่ใกล้เคียง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี นครปฐม สมุทรสาคร สมุทรสงคราม พระนครศรีอยุธยา ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น อุดรธานี และขอนแก่น และภาคใต้ เช่น ภูเก็ต เป็นต้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1) การเติบโตของการพัฒนาโครงการอย่างก้าวกระโดดและมีแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในปี 2559 บริษัทฯ ก่อตั้งและเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ บริเวณ กรุงเทพฯ ผังตะวันออกบริเวณถนนบางนา ภายใต้แบรนด์ “บริทาเนีย” ต่อมาบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจจึงเพิ่มความหลากหลายทางด้านผลิตภัณฑ์เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งบริษัทฯ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่ทั้งบริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น กรุงเทพฯ ผังตะวันตก กรุงเทพฯ ตอนเหนือ สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี พระนครศรีอยุธยา รวมไปถึงทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมในภาคตะวันออก เช่น ฉะเชิงเทรา ชลบุรี และระยอง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น อุดรธานี และ ขอนแก่น ภาคใต้ เช่น ภูเก็ต เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่พัฒนาอย่างก้าวกระโดดจาก 1 โครงการ ในปี 2560 เป็น 46 โครงการ ในปี 2567 (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567) จากการเติบโตของบริษัทฯ และการเพิ่มจำนวนโครงการไปยังทำเลศักยภาพต่าง ๆ บริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค จนมีอัตราเฉลี่ยการขายต่อ 1 โครงการที่ระยะเวลาประมาณ 1.5 ปี ซึ่งสามารถกล่าวได้ว่าผู้บริโภคได้ให้การยอมรับในแบรนด์ บริทาเนียเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ด้วยการให้ความสำคัญในการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่ยอมรับมากยิ่งขึ้น ด้วยการสื่อสารกับกลุ่มผู้บริโภคเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่น ผ่านรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการที่มีคุณภาพ อาทิ ดีไซน์ ฟังก์ชัน ระบบความปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลาง ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงการให้บริการหลังการขาย

บริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภายใต้อัปเดตแบรนด์ Brighton (“ไบรตัน”), Britania (“บริทาเนีย”), Grand Britania (“แกรนด์ บริทาเนีย”) Belgravia (“เบลกรเวีย”) ที่เป็นโครงการลักซ์ชัวรี พรีเมียม และกลุ่ม Branded Residence Villa (“แบรนด์ดีด์ เรสซิเดนซ์ วิลล่า”) ที่เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมและสามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้ทุกรูปแบบ (Life Style)

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ พัฒนาโครงการมาแล้วทั้งสิ้น จำนวน 46 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 59,435 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) โครงการที่ปิดแล้ว จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการ 3,706 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 42 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 55,729 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต 6 โครงการ มูลค่าโครงการ 7,500 ล้านบาท บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เองรวมทั้งมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มนายหน้าค้าที่ดิน เพื่อสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพิ่มเติมในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการร่วมทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับพันธมิตร รวมถึงเจ้าของที่ดินในทำเลศักยภาพตามโมเดลธุรกิจใหม่ “Landlord Joint Venture” ซึ่งช่วยลดการใช้เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ และเพิ่มโอกาสเข้าถึงที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพมากขึ้น

2) การออกแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการบริการทั้งก่อนและหลังการขายที่ใส่ใจลูกค้าอย่างเป็นกันเอง ทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) และก่อให้เกิดการบอกต่อและแนะนำอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าว

บริษัทฯ ออกแบบบ้านและให้บริการลูกค้าภายใต้แนวคิด Human Centric โดยศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย รวมทั้งศึกษาปัญหาต่าง ๆ (Customer Pain Point) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อเข้าใจการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย เพื่อออกแบบโครงการให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย โดยบริษัทฯ มีการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากผู้พักอาศัย ทำให้แบบบ้านมีการปรับเปลี่ยนตามยุคสมัย และสอดคล้องกับวิถีชีวิต เพื่อให้แบบบ้าน เน้นฟังก์ชันการใช้งาน เช่น

- บ้านลักซ์ชัวรี จะมีสระว่ายน้ำในบ้านให้ได้ระยะที่เหมาะสมกับการว่ายน้ำเพื่อการออกกำลังกาย
- บ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ออกแบบพื้นที่ outdoor สำหรับเป็นพื้นที่ครัวไทย ระบายอากาศโดยธรรมชาติ
- บ้านทาวน์โฮม เพิ่มพื้นที่รองรับผู้สูงอายุหรือแขกที่บริเวณชั้น 1 เพื่อเป็นพื้นที่ห้องนอน หรือปรับเป็นห้องทำงานได้
- บ้านพักตากอากาศ ออกแบบพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ให้ตอบโจทย์การพักผ่อนมากที่สุด

จากตัวอย่างข้างต้น ด้วยความใส่ใจและเข้าใจลูกค้า ทำให้เมื่อซื้อบ้านแล้วลูกค้าสามารถเข้าอยู่ได้เลย โดยไม่ต้องต่อเติม หรือ ปรับแก้ภายหลัง ทำให้เกิดความรู้สึก คุ่มค่าในการซื้อบ้าน นอกจากนี้ การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ชุมทางเข้าโครงการ อาคาร สโมสรขนาดใหญ่ พร้อมด้วยฟังก์ชันรองรับครบครัน สระว่ายน้ำระบบเกลือ อุปกรณ์ห้อง Fitness จำนวนมาก ห้องโยคะ ทำให้เกิดความภาคภูมิใจกับผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจซื้อบ้านของบริษัทฯ บริษัทฯ มีนโยบายการบริการหลังการขายแบบ ตลอดช่วงอายุการพักอาศัย (Long-Life Living After Sale Service) โดยครอบคลุมการบริการหลังการขายในหลายด้านทั้งช่วงภายใน ระยะเวลาประกัน และช่วงหลังระยะเวลาประกันแล้ว เช่น การรับประกันคุณภาพของโครงสร้างบ้านหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์นาน 5 ปี การให้คำปรึกษาและอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ระบบการแจ้งซ่อม และการติดตาม สถานะการซ่อมผ่าน Mobile Application เป็นต้น

อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีการมุ่งพัฒนา Living Solution Platform งานบริการที่ช่วยเติมเต็มการอยู่อาศัยของลูกค้าให้มีความ สะดวกสบายมากยิ่งขึ้น โดยเป็นพันธมิตรร่วมกับแบรนด์ชั้นนำที่มีศักยภาพในงานบริการด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย อาทิ บริการ ด้านสุขภาพ บริการด้านสัตว์เลี้ยง และเซอร์วิสงานให้บริการในการดูแลบ้านในด้านต่าง ๆ

จากความใส่ใจในการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายต่อลูกค้าผู้ซื้อบ้านทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ

3) การบริหารต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีระบบและมาตรฐาน ทำให้มีประสิทธิภาพในการสร้างกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

การบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อ ทำหน้าที่คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยฝ่ายวางแผนและบริหารงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ในการกำหนด คุณภาพและมาตรฐานของผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่ จะต้องใช้ โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาค่าแรงที่ได้มาตรฐานและเป็นธรรม และต้อง อ้างอิงจากงบประมาณประจำแต่ละโครงการ จากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้ง โดย ฝ่ายจัดซื้อจะตรวจสอบราคา การต่อรองราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ภายใต้ ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลายราย เพื่อสร้างอำนาจต่อรอง และบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กำไรของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่อง

เพื่อให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบ ที่ตกลงไว้ และสามารถส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าได้ทันตามเวลา บริษัทฯ มีทีมวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างและควบคุมเวลาตามแผนการ ก่อสร้างที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีเจ้าหน้าที่ QC ในการตรวจสอบบ้านแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดก่อนการรับมอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ เลือกใช้การก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) สำหรับโครงการโดยส่วนใหญ่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ สอดคล้องกับรูปแบบของแต่ละประเภทโครงการ และลดระยะเวลาการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้แก่ ลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

4) การสนับสนุนจาก ORI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่ อาศัยแนวราบของกลุ่ม ORI ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเป็นบริษัทแกนนำ หลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI จะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากความแข็งแกร่งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมซึ่งกันและกันและ เติบโตไปด้วยกัน ในขณะเดียวกันบริษัทฯ อาจได้รับประโยชน์จากความสัมพันธ์และการประสานงานร่วมกันทางธุรกิจซึ่งเกิดจากการที่ บริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่ม ORI อาทิเช่น

- บริษัทฯ ได้รับความสนับสนุนด้านเงินกู้ยืมจาก ORI ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินในช่วงเริ่มต้นการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ORI มีอันดับความน่าเชื่อถือทางการเงินขององค์กรที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทฯ สามารถใช้ประโยชน์จากความสัมพันธ์ทางธุรกิจอันดีและยาวนานของกลุ่ม ORI ที่มีกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ขายวัสดุก่อสร้าง พันธมิตรทางธุรกิจ และลูกค้าต่าง ๆ
- บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง และ/หรือวัสดุก่อสร้าง ในปริมาณมาก เพื่อสร้างอำนาจต่อรอง และได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale)
- การเพิ่มขีดความสามารถในการดึงดูดกลุ่มคนที่มีความสามารถให้มาร่วมงานกับบริษัทฯ

5) กรรมการ ผู้บริหาร และทีมงานของบริษัทฯ มีประสบการณ์อยู่ในอุตสาหกรรมอย่างยาวนาน และมีความเป็นมืออาชีพ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารงานแบบมืออาชีพด้วยทีมงานที่มีคุณภาพและมีวิสัยทัศน์ โดยผู้บริหารของบริษัทฯ มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉลี่ยมากกว่า 10 ปี รวมทั้งกรรมการของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมั่นใจว่าการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีคุณภาพที่ได้มาตรฐาน เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมืออาชีพ

นอกจากนี้ พนักงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีความมุ่งมั่น มีความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ และมีความเข้าใจในการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามเทคโนโลยี โดยบริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในธุรกิจของบริษัทฯ และมุ่งมั่นสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ และบริการใหม่ที่สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าแนวทางดังกล่าวนี้ จะสามารถขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโต และสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน และทำให้บริษัทฯ สามารถรักษานักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและการพัฒนาที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

ปี	เหตุการณ์
2559	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด (ชื่อเดิม) ก่อตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ • บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 120.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
2560	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ เปิดขายโครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์ (Britania Srinakarin) เป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 149 หน่วย มูลค่าโครงการ 867.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2560 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนกันยายน 2562
2561	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา (Britania Mega Town-Bangna) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 472 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย บางนา กม.12 (Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 182 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,162.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนพฤศจิกายน 2563

ปี	เหตุการณ์
2562	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย วงแหวน-หทัยราษฎร์ (Britania Wongwaen-Hathairat) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 288 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,050.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2562 บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย คูคต สเตชัน (Britania Khukhot Station) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 138 หน่วย มูลค่าโครงการ 750.0 ล้านบาท และโครงการบริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ (Britania Bangna-Suvarnabhumi) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 485 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,700.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2562 บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42 (Britania Bangna-KM.42) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,500.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2562 บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 3 บริษัท จากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ) บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26) บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) (เพื่อพัฒนาโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9) <p>โดยในปี 2562 บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด จำนวน 1.0 ล้านหุ้นต่อบริษัท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัท</p> เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด เป็น บริษัท บริทาเนีย จำกัด เพื่อต่อยอดและสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริทาเนีย บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 30.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 120.0 ล้านบาท เป็น 200.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
2563	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย สายไหม (Britania Saimai) ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 297 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,400.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563 บริษัทฯ เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา (Grand Britania Wongwaen Ramintra) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 278 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ บริทาเนีย” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 8 – 20 ล้านบาท เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวเริ่มต้น ครอบครัวขนาดกลาง

ปี	เหตุการณ์
	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ ไบรตัน บางนา กม.26 (Brighton Bangna KM.26) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและ 3 ชั้น จำนวน 99 หน่วย มูลค่าโครงการ 350.0 ล้านบาท และโครงการ ไบรตัน คุคต (Brighton Khukhot) ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 224 หน่วย มูลค่าโครงการ 750.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายในเดือนกันยายน 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “ไบรตัน” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์ บ้านระดับราคา 2 – 4 ล้านบาท เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้า Young Worker กลุ่มคนรุ่นใหม่ Gen Y – Gen Z • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9 (Belgravia Exclusive Pool Villa Bangna) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 65 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,800.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือน ธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “เบลกราเวีย” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 20 – 50 ล้านบาท เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าระดับผู้บริหาร และเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ • บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200.0 ล้านบาท เป็น 300.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ • บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 15.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
2564	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทฯ เปิดโครงการ จำนวน 9 โครงการ รวมมูลค่า 7,750.0 ล้านบาท • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ ไบรตัน อมตะ สุขप्रะยูม (Brighton Amato-Sukprayoon) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 223 หน่วย มูลค่าโครงการ 650.0 ล้านบาท โดยเริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 • บริษัทฯ เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 (Grand Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 67 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (Grand Britania Ratchaphruek – Rama 5) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 246 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,100.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายรอบพิเศษในเดือนมีนาคม 2564 • บริษัทฯ เปิดขายโครงการในเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 107 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 62 หน่วย มูลค่าโครงการ 550.0 ล้านบาท,โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว จำนวน 96 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท,โครงการบริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 122 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท,โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 197 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท และโครงการไบรตัน บางปะกง ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 211 หน่วย 650.0 ล้านบาท • บริษัท บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 • บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 35 โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 29 กรกฎาคม 2564 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ • บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการโครงการบริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17

ปี	เหตุการณ์
	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการโครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ของบริษัทฯ มีมติ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทฯ ได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯ จากเดิมหุ้นละ 10.0 บาท เป็นหุ้นละ 0.50 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 30,000,000 หุ้น เป็น 600,000,000 หุ้น เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 128,570,000 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 300,000,000 บาท เป็น 428,570,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 257,140,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะมีรายละเอียดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 230,200,000 หุ้น เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบุคคลที่มีความสัมพันธ์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) นักลงทุนสถาบัน และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใด หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้ หรืออาจเป็นผลให้ (ก) บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ หรือ (ข) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 13,470,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท (“โครงการ ESOP”) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท (“โครงการ ESOP Warrant”)
	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ (“ESOP”) อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ESOP Warrant”) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของบริษัทฯ ให้แก่ นางสาวศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ ที่ จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่า ร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant

ปี	เหตุการณ์
	<ul style="list-style-type: none"> การออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไป สำหรับการดำเนินการด้านธุรกิจ และ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือชำระคืนหนี้ หรือเพื่อ วัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร แต่งตั้ง คุณทัฬห สิริโกศล (แทนคุณไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล) จิงขอนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณา แต่งตั้งคุณทัฬห สิริโกศล เป็นกรรมการชุดย่อย 3 ชุดดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> 1. ประธานกรรมการตรวจสอบ 2. กรรมการบริหารความเสี่ยง 3. กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน อนุมัติกรอบการเข้าร่วมทุนโครงการบริหารเนย บางแสนกับกลุ่มเจ้าของที่ดิน อนุมัติการร่วมทุนกับ LOFIS (THAILAND) สำหรับโครงการบริหารเนย พานทอง แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจาก นางสาวสุลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งความ ประสงค์ขอลาออก จากบริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) จิงขอนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณา แต่งตั้ง นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ประธานอำนวยการ บริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) เข้ารับตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่ บริหารบริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) แต่งตั้งประธานกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> - แต่งตั้งนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ เป็นประธานกรรมการบริหาร แทนนางสาวสุลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ทั้งนี้ ได้แต่งตั้ง นายบุญจันทร์ ลักษณะกุล เข้าเป็นคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนย จำกัด (มหาชน) แต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ 2 ท่าน แทนท่านเดิมที่ลาออก สืบเนื่องจากมีกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. นายสมสกุล แสงสุวรรณ 2. นางสาวสุลักษณ์ จันทรพิทักษ์ แต่งตั้งกรรมการบริษัทท่านใหม่ 2 ท่าน แทนกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> 1. นายพีระพงศ์ จรูญเอก และ 2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท <p>เดิม: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นางสาวสุลักษณ์ จันทรพิทักษ์ นายสมสกุล แสงสุวรรณ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p> <p>ใหม่: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์สหชาติโกคานันท์ นายพีระพงศ์ จรูญเอก กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p> แต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทภิบาลและเพื่อความยั่งยืน (Corporate Governance and Sustainable Committee)
2566	<ul style="list-style-type: none"> ปี 2566 บริษัทฯ เปิดโครงการ จำนวน 12 โครงการ รวมมูลค่า 16,850 ล้านบาท อนุมัติกรอบการเข้าร่วมทุนกับพันธมิตรและกลุ่มเจ้าของที่ดิน จำนวน 28 โครงการ รวมมูลค่า 26,500 ล้านบาท

ปี	เหตุการณ์
	<ul style="list-style-type: none"> เปิดขายโครงการ “บัลโค บางเทา บีช” (Balco Bangtao Beach) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด จำนวน 35 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,350 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2566 ซึ่งเป็นโครงการรูปแบบบ้านพักตากอากาศโครงการแรกจากแบรนด์ “แบรนด์เด็ต เรสซิเดนซ์ วิลล่า” (Branded Residence Villa) ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 19 – 60 ล้านบาท อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตรา 0.115 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 98,104,326.50 บาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด อนุมัติเพิ่มจำนวนกรรมการและแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> 1. นางอารดา จรูญเอก และ 2. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท <p>เดิม: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ นายพีระพงศ์ จรูญเอก กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p> <p>ใหม่: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p>
2567	<ul style="list-style-type: none"> ปี 2567 บริษัทฯ เปิดโครงการ จำนวน 4 โครงการ รวมมูลค่า 5,000 ล้านบาท อนุมัติกรอบการเข้าร่วมทุนกับพันธมิตรและกลุ่มเจ้าของที่ดิน จำนวน 7 โครงการ รวมมูลค่า 10,000 ล้านบาท แต่งตั้ง ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ เป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) แต่งตั้งประธานกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> แต่งตั้ง ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ เป็นประธานกรรมการบริหาร แทนนายธีรเดช เกิดสงวนวงศ์ ทั้งนี้ ได้แต่งตั้ง นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์ เข้าเป็นกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) อนุมัติแต่งตั้งกรรมการใหม่เพิ่มจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> 1. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน 2. ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท <p>เดิม: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p> <p>ใหม่: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นางสาวศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อร่วมกัน และประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”</p> อนุมัติการเพิ่มวงเงินการออกและเสนอขายหุ้นกู้ของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เพิ่มอีกจำนวน 1,500,000,000 บาท (หนึ่งพันห้าร้อยล้านบาท) อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตรา 0.03 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 25,592,433 บาท โดยบริษัทฯ จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่

1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. ใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ครบกำหนด	ไม่เกิน 500 ล้านบาท	ภายในปี 2567	เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ครบกำหนด BRI24NA
2. ใช้ชำระหนี้เงินกู้ระยะสั้น	ไม่เกิน 500 ล้านบาท	ภายในปี 2567	เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม
3. ใช้ในการดำเนินธุรกิจเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มเติม	ไม่เกิน 400 ล้านบาท	ภายในปี 2567	เพื่อชำระมัดจำและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน
4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน	ไม่เกิน 100 ล้านบาท	ภายในปี 2567	เพื่อใช้หมุนเวียนในกิจการ

2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นกู้ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2565 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 3,000,000,000 บาท (อายุโครงการ 2-3 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2565) ปี 2567 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500,000,000 บาท (อายุโครงการ 2-3 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567) และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติม สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้น กู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 รายละเอียดคำจำกัดความปรากฏตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้ประโยชน์ของผู้ถือหุ้น กู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	BRI
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย
เลขทะเบียนบริษัท	0107564000294
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10270
ที่อยู่สำหรับติดต่อ	อาคารอิริชทาวเวอร์ ชั้น 20 ไบเทคบางนา 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
เว็บไซต์	https://britannia.co.th
การติดต่อ	โทรศัพท์ : 1509
ทุนจดทะเบียน	428,570,000.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	426,540,550.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 853,081,100 หุ้น (ณ 31 ธันวาคม 2567)
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 0.50 บาท

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอยู่อาศัยแนวราบที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ และพื้นที่ที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นรูปแบบโครงการและการตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และการบริการหลังการขายที่เอาใจใส่ลูกค้าเสมือนเป็นคนในครอบครัว รวมถึงการใช้วัสดุที่มีมาตรฐานมุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม ด้วยการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อมเข้ามาใช้ภายในโครงการบ้านจัดสรรเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย พัฒนาโครงการเพื่อรองรับเมกะเทรนด์พลังงานสะอาด เช่น การติดตั้งติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป และ EV Charger และพัฒนาบ้านที่ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ผู้สูงอายุ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ภายใต้แนวคิด “Human Centric Marketing”

บริษัทฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน เช่น กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าที่พักอาศัยเป็นซื้อที่พักอาศัย กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ เป็นต้น ภายใต้ 5 แปรณหลัก ได้แก่ (1) โปรดัน (2) บริทาเนีย (3) แกรนด์ บริทาเนีย และ (4) เบลกราเวีย (5) กลุ่มแบรนด์ดี เรสซิเดนซ์ วิลล่า

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ พัฒนาโครงการมาแล้วทั้งสิ้น จำนวน 46 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 59,435 ล้านบาท สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 3,706 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 42 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 55,729 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต 6 โครงการ มูลค่าโครงการ 7,500 ล้านบาท

บริษัทฯ ใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบตั้งแต่การถมดินและปรับพื้นที่จนถึงเปิดขายโครงการประมาณ 8 - 12 เดือน (8 เดือนในกรณีที่บริษัทฯ สามารถเข้าถมดินและปรับพื้นที่ได้ก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์) โดยบริษัทฯ มีรูปแบบการเปิดขายโครงการ 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) เปิดขายก่อนการก่อสร้างบ้านหลังแรกแล้วเสร็จ (Pre-sales) และ (2) เปิดขายหลังจากก่อสร้างบ้านหลังแรกแล้วเสร็จ สำหรับการพิจารณารูปแบบการเปิดขายโครงการ บริษัทฯ มีการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ประกอบกัน และกำหนดรูปแบบการเปิดขายตามความเหมาะสมในแต่ละโครงการ เช่น สถานะการเปิดโครงการของคู่แข่งในละแวกใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการแข่งขันเพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า เป็นต้น

1.2.1 โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 - 31 ธันวาคม 2567 สามารถจำแนกตามแปรณต์ของโครงการ ได้ดังต่อไปนี้

รายได้จากการขาย	ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขาย						
- แปรณต์โปรดัน	524.00	8.32	406.62	6.94	213.61	5.53
- แปรณต์บริทาเนีย	2,528.02	40.16	2,169.86	37.02	1,555.71	40.30
- แปรณต์แกรนด์ บริทาเนีย	1,979.05	31.43	1,272.18	21.70	1,014.45	26.28
- แปรณต์เบลกราเวีย	373.14	5.93	425.57	7.26	63.69	1.65
รวมรายได้จากการขาย	5,404.21	85.84	4,274.23	72.92	2,847.47	73.76

รายได้จากการขาย	ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ค่าบริการโครงการ ⁽¹⁾	444.00	7.05	1,437.87	24.53	536.14	13.89
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	4.79	0.08	14.83	0.25	84.39	2.19
รายได้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน ⁽²⁾	417.23	6.63	113.04	1.93	362.06	9.38
รายได้อื่น ⁽³⁾	25.46	0.40	21.88	0.37	30.19	0.78
รายได้รวม	6,295.70	100.00	5,861.85	100.00	3,860.23	100.00

หมายเหตุ: ⁽¹⁾⁽²⁾ รายได้ค่าบริการโครงการ และ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นรายได้ที่เริ่มรับรู้ตั้งแต่ปี 2565

⁽³⁾ รายได้อื่นที่สำคัญ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมาณ รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ และพื้นที่ที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ทั่วประเทศ ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 5 แบรินด์หลัก ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้ดังนี้

- (1) โครงการภายใต้แบรนด์ ไบรตัน (Brighton)
- (2) โครงการภายใต้แบรนด์ บริทาเนีย (Britania)
- (3) โครงการภายใต้แบรนด์ แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania)
- (4) โครงการภายใต้แบรนด์ เบลกราเวีย (Belgravia)
- (5) โครงการภายใต้กลุ่มแบรนด์ เด็ด เรสซิเดนซ์ วิลล่า (Branded Residence Villa)

(1) โครงการภายใต้แบรนด์ ไบรตัน (Brighton)

แนวคิด:	ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีความทันสมัย เข้าใจในเทคโนโลยี ตอบโจทย์การใช้ชีวิต สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเล พื้นที่ปริมาณและจังหวัดโดยรอบกรุงเทพฯ ที่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย และเน้นการเดินทางที่สะดวกและคล่องตัว
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	กลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 – 35 ปี หรือกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มีความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติดและมองหาสิ่งใหม่ ๆ ที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของตนเองได้ โดยมีรายได้ต่อเดือน 30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์ ไบรตัน (Brighton) จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

โครงการ ไบรตัน คูด สเตชั่น



ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	20-1-580 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.87 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เทศโก้ โลตัส ลำลูกกา สาขาคลอง 2 - บิ๊กซี ลำลูกกา - ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต - เมเจอร์ รังสิต - โรงเรียนโชคชัยรังสิต - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2 - มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ - มหาวิทยาลัยรังสิต - โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์ - โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา - โรงพยาบาลสายไหม - โรงพยาบาลแพทย์รังสิต - โรงพยาบาลบางประกอก-รังสิต 2 - โรงพยาบาลเปาโล รังสิต - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนลำลูกกา - ถนนพหลโยธิน - ทางพิเศษอุดรรัถยา - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก

	<ul style="list-style-type: none"> - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต - รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก - สนามบินดอนเมือง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - สนามบาส - Brighton Café
จำนวนหลัง	224 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / บ้านแฝด
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 750 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563
ระยะเวลาที่ขายบ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26

BRIGHTON
BANGKOK KPHJ

BRIGHTEN UP YOUR FREEDOM

แบบบ้าน Briston หน้ากว้าง 7.9 ม.
พื้นที่ใช้สอย 130 ตร.ม. ที่ดิน 20.7 ตร.ว.

แบบบ้าน Bromley หน้ากว้าง 5.5 ม.
พื้นที่ใช้สอย 103 ตร.ม. ที่ดิน 17.2 ตร.ว.

3 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ

2 ห้องนอน 1 ห้องนอนพิเศษ 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ

Map showing the project location near the airport and surrounding roads.

ที่ตั้ง	ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	09-0-53.40 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.47 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดเสริมสุข - ตลาดจตุจักร บางบ่อ - ตลาดคลองด่าน - โรงเรียนโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ - โรงเรียนนวมินทร์ราชินูทิศ - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - โรงพยาบาลบางบ่อ - โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา-ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-Living Space - ฟิตเนส - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - สนามบาสเก็ตบอล
จำนวนหลัง	99 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 350 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ ไบรตัน อมตะ สุขประยูร



ที่ตั้ง	ซอยเทศบาล 6 ถนนสุขประยูร อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
พื้นที่โครงการ	23-1-50.90 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ชลบุรี - แจส วิลเลจ อมตะ - โฮมโปร ชลบุรี (อมตะ) - ไทวัสดุ - เทสโก้ โลตัส พันธ์นิคม - โรงเรียนพนัสพิทยาคาร - วิทยาลัยเทคโนโลยีภาคตะวันออก (อีเทค) - มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี - โรงพยาบาลวิภาวดีรามอมตะนคร <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนสุขประยูร - ถนนบ้านเก่า - ถนนสุขุมวิท - ถนนบายพาส ชลบุรี - ทางพิเศษกรุงเทพฯ - ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส - Co-Living Space

	<ul style="list-style-type: none"> - สวนสาธารณะ - สนามบาสเก็ตบอล - สนามเด็กเล่น
จำนวนหลัง	223 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ ไบรตัน บางปะกง



ที่ตั้ง	ถนนอนันตพรต ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	21-2-370 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.13 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - อำเภอเมืองบางปะกง - โรบินสัน ฉะเชิงเทรา - โลตัส บางปะกง <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p>

	<ul style="list-style-type: none">- คลับเฮ้าส์- สวนสาธารณะ- ฟิตเนส- สระว่ายน้ำน้ำ
จำนวนหลัง	211 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่ธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

(2) โครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania)

แนวคิด:	ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ สำหรับกลุ่มเริ่มต้นครอบครัว - กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเลพื้นที่กรุงเทพฯ ปริมณฑล ใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษ ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก และบนทำเลศักยภาพที่แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 - 40 ปี กลุ่มวัยทำงาน พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการ ขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ เองขึ้นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 - 130,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania) จำนวนทั้งสิ้น 27 โครงการ เป็นโครงการที่ปิดไปแล้ว จำนวน 3 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 24 โครงการ ได้แก่

โครงการ บริทาเนีย ศรีนครินทร์



ที่ตั้ง	ถนนหนามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	22-3-79.70 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	5.82 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เทสโก้ โลตัส ศรีนครินทร์ - บิ๊กซี ศรีนครินทร์ - โรบินสัน สมุทรปราการ - เซ็นทรัล บางนา - ไบเทคบางนา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนหนามแดง-บางพลี - ถนนศรีนครินทร์ - ถนนเทพารักษ์ - ถนนกาญจนาภิเษก - ถนนสุขุมวิท - ทางพิเศษพิเศษวงแหวนรอบนอก - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีสำโรง - รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - สนามบาสเก็ตบอล
จำนวนหลัง	149 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	30 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	867 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560
ระยะเวลาที่ขายหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560
สถานะโครงการ	ปิดโครงการแล้ว

โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.12



ที่ตั้ง	บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	39-2-84.70 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.38 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Index Living Mall บางนา - เซ็นทรัล บางนา - เมกะ บางนา - มหาวิทยาลัยรามคำแหง <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา - ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำน้ำ - สวนสาธารณะส่วนกลาง 2 สวน

	- ฟิตเนส
จำนวนหลัง	182 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	1,162 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562
สถานะโครงการ	ปิดโครงการแล้ว

โครงการ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น



ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	21-1-63.40 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.21 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เทสโก้ โลตัส ลำลูกกา คลอง 2 - บิ๊กซี ลำลูกกา - ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต - เมเจอร์ รังสิต - โรงเรียนโชคชัยรังสิต - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2 - มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ - มหาวิทยาลัยรังสิต

	<ul style="list-style-type: none"> - โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์ - โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา - โรงพยาบาลสายไหม - โรงพยาบาลแพทย์รังสิต - โรงพยาบาลบางประกอก-รังสิต2 - โรงพยาบาลเปาโล รังสิต - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนลำลูกกา - ถนนพหลโยธิน - ทางพิเศษอุดรรัถยา - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต - รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก - สนามบินดอนเมือง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Kids Room - สนามบาสเก็ตบอล - Function Room - Yoga Room
จำนวนหลัง	138 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 880 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563
สถานะโครงการ	ปิดโครงการแล้ว

โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา



ที่ตั้ง	ถนนวันครินทร์ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	55-3-61.20 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.41 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เมกะ บางนา - บิ๊กซี บางนา - เซ็นทรัล บางนา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา - ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษวงแหวนรอบนอก - รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - ห้องอบไอน้ำ (Steam Room) - Co-working space - Co-living space
จำนวนหลัง	472 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / บ้านแฝด
ค่าส่วนกลาง	45 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย วงแหวน จตุโชติ



ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	31-2-690 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.38 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดमारวย - ตลาดวงศ์กร - บิ๊กซี ลำลูกกา - บิ๊กซี สายไหม - ซาฟารีเวิลด์ - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม - โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ เตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ - มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น วิทยาเขตวัชรพล - โรงพยาบาลสายไหม - โรงพยาบาลภูมิพล <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนวงแหวนรอบนอก - ทางพิเศษรามอินทรา-จตุโชติ

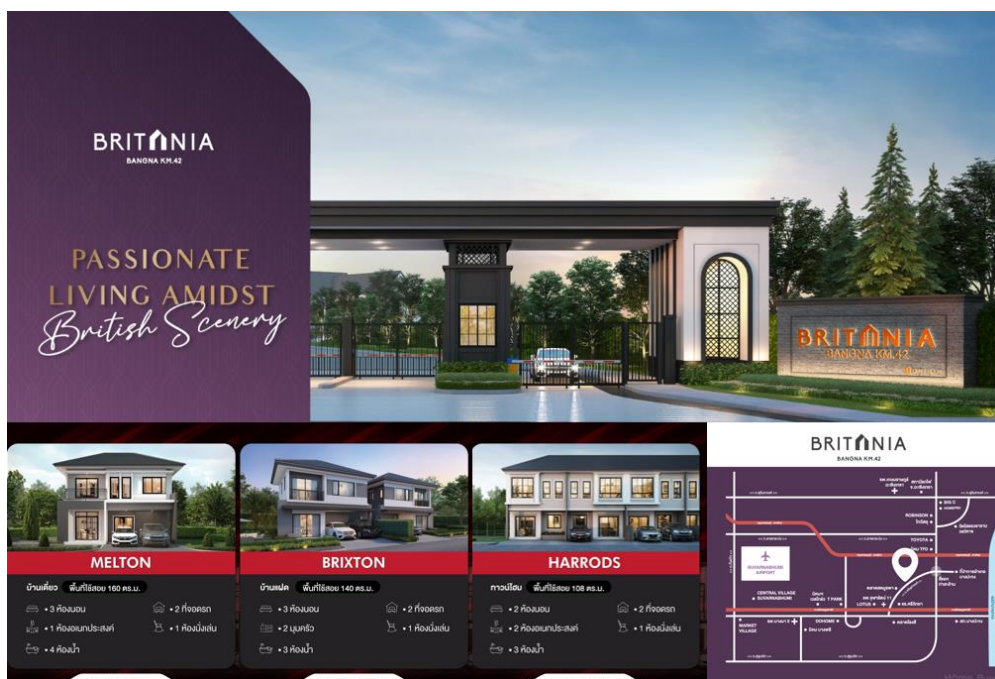
	<ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษคลองรัช - สระบุรี (ตัดใหม่) - สนามบินดอนเมือง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส
จำนวนหลัง	288 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / บ้านแฝด
ค่าส่วนกลาง	45 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,050 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.26



ที่ตั้ง	ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	99-0-20 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	5.97 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดเสริมสุข - ตลาดจตุจักร บางบ่อ - ตลาดคลองด่าน - โรงเรียนโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ - โรงเรียนนวมินทร์ราชินูทิศ - โรงเรียนสาธิตบางนา - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ - โรงพยาบาลบางบ่อ - โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา-ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Kids Room - Social lounge - Co-Living Space - Co-Working Space
จำนวนหลัง	485 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	28 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42



ที่ตั้ง	ถนนจรัญยานนท์ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	68-1-84.50 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.81 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดสดบุรพา - ตลาดสดโรงสี - เทสโก้ โลตัส บางปะกง - โรงเรียนศรีวิทยา - โรงเรียนมารดานฤมล - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11 อินเตอร์ - โรงพยาบาลบางปะกง - ที่ว่าการอำเภอบางปะกง - สำนักงานที่ดินบางปะกง <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา - ตราด - ถนนสิริโสธร - ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Kids Room

	<ul style="list-style-type: none"> - Social Lounge - Co-Working Space - Yoga Room
จำนวนหลัง	492 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์โฮม
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,850 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย สายไหม



ที่ตั้ง	ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	36-2-11.90 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.55 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - บิ๊กซี Market สายไหม - เอซี ฟลาซ่า - ตลาดวงศกร - ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2 - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม

	<ul style="list-style-type: none"> - โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์ - โรงพยาบาลสายไหม - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช กรมแพทย์ทหารอากาศ - โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนสายไหม - ถนนลำลูกกา - ถนนพหลโยธิน - ถนนสุขาภิบาล 5 - ถนนวัชรพล - ถนนเทพารักษ์ - ถนนรามอินทรา - ทางพิเศษฉลองรัช - ทางพิเศษอุดรรัถยา - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแยก คปอ. - สนามบินดอนเมือง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส - Kids Room - Lobby - Yoga Room - Function Room - สนามบาสเก็ตบอล - สวนสาธารณะ
จำนวนหลัง	297 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	37 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
ระยะเวลาที่ขายหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย ทิวานนท์ – ราชพฤกษ์



ที่ตั้ง	ถนนบางคูวัด ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	23-0-14.80 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.62 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - The Tree Avenue - โรบินสัน ศรีสมาน - เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ - อิมแพ็ค เมืองทองธานี - สนามบินดอนเมือง - โรงเรียนสาธิตปทุม - มหาวิทยาลัยรังสิต - โรงพยาบาลปทุมธานี - โรงพยาบาลกรุงสยามเซนต์คาร์ลอส <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนศรีสมาน - ถนนติวานนท์ - ถนนสรองประภา - ถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี - ทางพิเศษศรีรัช <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สวนสาธารณะ - Lobby - ฟิตเนส

	- Co-Meeting Room
จำนวนหลัง	122 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น



ที่ตั้ง	ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	25-3-81.50 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	5.24 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ - โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ - โรงพยาบาลเปาโล สมุทรปราการ - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศ สมุทรปราการ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนตำหรุ-บางพลี - ถนนสุขุมวิท - ถนนเทพารักษ์

	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนศรีนครินทร์ - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแพรงษา <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby
จำนวนหลัง	197 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 850 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ – นครินทร์



ที่ตั้ง	ซอยบางเลน 21 ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	19-3-17.30 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	8.09 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Home Pro ราชพฤกษ์ - The Walk ราชพฤกษ์ - สถานีรถไฟฟ้า บางพลู - Lotus Plusmall บางใหญ่

	<ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัล Plaza Westgate - ตลาดเจ้าพระยา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางกรวย-ไทรน้อย - ถนนบางใหญ่-บางคูวัด - ถนนกาญจนาภิเษก - ถนนนครินทร์ - ถนนราชพฤกษ์ - ถนนรัตนวิบูลย์ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lobby - สวนสาธารณะ - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส - Kids Room - Co-Working Space
จำนวนหลัง	99 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 750 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย อมตะ-พานทอง



ที่ตั้ง	ต.บ้านเก่า อ.บ้านเก่า จ.ชลบุรี
พื้นที่โครงการ	73-1-79.30 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mega Bangna - เซ็นทรัล Bangna - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ - โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ - โรงพยาบาลศิริรินทร์ - Assumption University - Huachiew Chalermprakiet University <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สวนสาธารณะว่ายน้ำ - Putting Golf - สวนสาธารณะ - สนามเด็กเล่น - Pet Zone - ฟิตเนส - Lobby
จำนวนหลัง	440 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,250 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า



ที่ตั้ง	ถ.อัจฉริยะพัฒนา 2 ตำบล ปลายบาง อำเภอบางกรวย นนทบุรี
พื้นที่โครงการ	34-2-86.20 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.86 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัล ปิ่นเกล้า, - เซ็นทรัล Westgate - Ikea บางใหญ่ - Home Pro ราชพฤกษ์ - รร.เทพศิรินทร์ นนทบุรี, - รร.เด่นหล้า - รพ.เกษมราษฎร์ - รพ.ธนบุรี 2 <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษศรีรัช-วงแหวนรอบนอก - ถนนบรมราชชนนี - ปิ่นเกล้า - รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน สถานีตลิ่งชัน <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - ฟิตเนส 24 ชั่วโมง - CO-HAPPY SPACE - CONFERENCE ROOM - JOGGING TRACK - PARK, PLAYGROUND

	<ul style="list-style-type: none"> - AUTO GATE - ติดตั้งกล้อง CCTV ในโครงการ - ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	106 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17

The advertisement for Britania Home project features two main house models: Regent and Brixton. Both are 140 sq.m. houses with 3 bedrooms, 2 bathrooms, and a parking space. The Regent model is priced at 10.1 million, and the Brixton model is priced at 12.5 million. Below the models, there is a list of house types and their prices:

House Type	Price (Million Baht)
3 Bed, 2 Bath, 1 Carport	1.3
3 Bed, 2 Bath, 1 Carport	1.5
4 Bed, 2 Bath, 1 Carport	12.7
5 Bed, 2 Bath, 1 Carport	15
3 Bed, 2 Bath, 1 Carport	2.2
4 Bed, 2 Bath, 1 Carport	2.7
5 Bed, 2 Bath, 1 Carport	10.9
6 Bed, 2 Bath, 1 Carport	11.5
7 Bed, 2 Bath, 1 Carport	11.8
8 Bed, 2 Bath, 1 Carport	15.5
3 Bed, 2 Bath, 1 Carport	1.3
4 Bed, 2 Bath, 1 Carport	2.1
5 Bed, 2 Bath, 1 Carport	7
6 Bed, 2 Bath, 1 Carport	7.2
7 Bed, 2 Bath, 1 Carport	11
8 Bed, 2 Bath, 1 Carport	17.6

The map shows the project location at Ban Bangna Road, near the intersection of Ban Bangna Road and Ban Bangna Road. The project is located in the vicinity of the MRT station and the Ban Bangna Road.

ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	47-1-48.50 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.75 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Market Village สุวรรณภูมิ - MEGA Bangna - เซ็นทรัล Village - โลตัส City Park บางพลี - มหาวิทยาลัยหัวเฉียว - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา

	<ul style="list-style-type: none"> - รพ.เซ็นทรัล พาร์ค - รพ.บางนา 2 - นิคมบางพลี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - สนามบินสุวรรณภูมิ - ถนนบางนา-ตราด - ถนนเทพารักษ์ - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Britania Club - Swimming Pool - Fitness - Function Room - Wellness Services Room - Basketball Court - Playground - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	228 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม. 17



ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	35-3-03.60 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.28 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Market Village สุวรรณภูมิ - MEGA Bangna - เซ็นทรัล Village - โลตัส City Park บางพลี - มหาวิทยาลัยหัวเฉียว - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา - รพ.เซ็นทรัล พาร์ค - รพ.บางนา 2 - นิคมบางพลี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - สนามบินสุวรรณภูมิ - ถนนบางนา-ตราด - ถนนเทพารักษ์ - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Britania Club - Swiming Pool - Fitness

	<ul style="list-style-type: none"> - Function Room - Wellness Services Room - Basketball Court - Playground - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	352 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริหาเนีย ระยอง

BRITANIA RAYONG

LIVE BEYOND Boundaries

Brightling
บ้านสไตล์คันทรีบ้านเดี่ยว
มีสระว่ายน้ำส่วนตัว

Kensington
บ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์น
มีสระว่ายน้ำส่วนตัว

Islington
บ้านเดี่ยวสไตล์โมเดิร์น
มีสระว่ายน้ำส่วนตัว

ไลฟ์สไตล์

- Global House ระยอง 6.5 นว.
- Big C ระยอง 9.7 นว.
- Passion ระยอง 10.0 นว.
- Central ระยอง 10.3 นว.
- Makro ระยอง 11.1 นว.
- Lotus ระยอง 12.0 นว.

โรงพยาบาล

- รพ. นวกร ระยอง 9.8 นว.
- รพ. ระยอง 11.3 นว.
- รพ. รุจโรจน์ ระยอง 11.6 นว.
- Memorial Hospital Sirindhorn 11.6 นว.
- รพ. ภูมิพล ระยอง 12.0 นว.
- รพ. ศรีระยอง 12.3 นว.

สถานศึกษา

- สส. เซนต์โยเซฟ ระยอง 9.4 นว.
- สส. อัสสัมชัญ ระยอง 9.6 นว.
- วิทยาลัยเทคโนโลยี IRPC 17.4 นว.

สถานที่สำคัญอื่นๆ

- อิมบิว R.I.L. 6.3 นว.
- ศูนย์ราชการ จ.ระยอง 8.7 นว.
- สถานีขนส่ง 11.7 นว.
- อิมบิว CPGC 12.4 นว.
- อิมบิว บางตาฬ 13.0 นว.

ที่ตั้ง	ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	24-1-51.20 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.76 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัล ระยอง - FN Outlet ระยอง - Global House ระยอง - บิ๊กซี ระยอง - บุญถาวร ระยอง

	<ul style="list-style-type: none"> - รร.ชุมชนวัดทับมา - รร.มัธยมตากสินระยอง - รพ.ศรีระยอง - รพ.มanggุระยอง <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนใหญ่บายพาส-ระยอง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Britania Club - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - ฟิตเนส - Co-Working Area - Kids Room - Playground - Outdoor Fitness - Basketball Court - Walking Track - Jogging Track - Pavilion - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	222 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย อุดร-ดุษฎี



ที่ตั้ง	ตำบลกุดสระ อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี
พื้นที่โครงการ	44-3-370 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.48 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนอุดรคริสเตียนศึกษา - โรงเรียนอุดรคริสเตียนวิทยา - โรงพยาบาลนอร์ทอีสเทอร์นวัฒนา - Tukcom Shopping Plaza - โลตัส อุดรธานี - เซ็นทรัล อุดรธานี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนใหญ่มิตรภาพ - สนามบินนานาชาติอุดรธานี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

จำนวนหลัง	122 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย มะลิวัลย์



ที่ตั้ง	ถนนมะลิวัลย์ ตำบลบ้านเป็ด อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น
พื้นที่โครงการ	48-3-29.7 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.67 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนอนุบาลสุรสวัสดิขอนแก่น - มหาวิทยาลัยขอนแก่น - โรงพยาบาลศรีนครินทร์ - โรงพยาบาลขอนแก่น - เซ็นทรัล ขอนแก่น - ตลาดบ้านคำไฮ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนมะลิวัลย์ - สนามบินนานาชาติขอนแก่น <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ

	<ul style="list-style-type: none"> - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	232 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,200 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2566
ระยะเวลาที่ขายหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย อยุธยา



ที่ตั้ง	ตำบลบ้านกรด อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา
พื้นที่โครงการ	51-1-48.36 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.23 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้โครงการ <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนปิ่นนวิทย์ - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลสุวรรณภูมิ ศูนย์หันตรา - โรงพยาบาลพระนครศรีอยุธยา - โรงพยาบาลราชธานี - เซ็นทรัล อยุธยา

	<ul style="list-style-type: none"> - บิ๊กซี อยุธยา - อยุธยาซิตี้ปาร์ค <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนถนนสายเอเชีย - ถนนปทุมธานี-บางปะหัน - ถนนโรจนะ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	239 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์



ที่ตั้ง	ตำบลแพรเทศาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	35-2-33.2 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.70 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสมุทรปราการ - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสุวรรณภูมิ - โรงพยาบาลบางนา 5 - โรงพยาบาลสินแพทย์เทพารักษ์ - Mega บางนา - โลตัส ศรีนครินทร์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษวงแหวนกาญจนาภิเษก <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Rooftop Seating - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	190 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,200 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

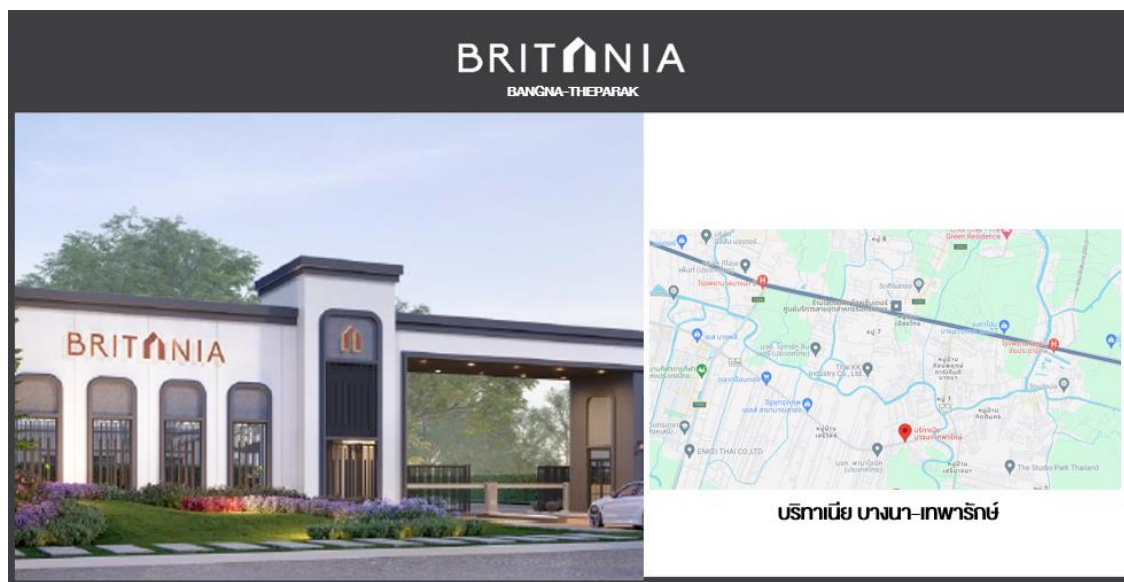
โครงการ บริทานี บางนา กม.39



ที่ตั้ง	ตำบลบางสมัคร อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	42-3-63.38 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	69 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โลตัส บางปะกง - โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์ - แม่น้ำบางปะกง - นิคมอุตสาหกรรมบางปะกง - ตลาดโรงสีบางวัว - วัดโสธรวรารามวรวิหาร <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา-ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษหมายเลข 7 <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ

	<ul style="list-style-type: none"> - ฟิตเนส - Jogging Track - Pet Zone - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	232 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,200 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2566
ระยะเวลาที่ขายหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์



ที่ตั้ง	ตำบลบางเสาธง อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	67-2-37.7 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.33 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - ตลาดสดแสงทองพลาซ่า - โลตัส บางบ่อ - โรงพยาบาลบางบ่อ

	<ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนสามัคคีวิทยา - โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ - นิคมอุตสาหกรรมบางพลี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนเทพารักษ์ - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	355 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,200 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย บางนา-ศรีวารี



ที่ตั้ง	ตำบลหนองปรือ อำเภอบางเสาธง จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	37-3-41.5 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.32 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - King Power ศรีวารี - โลตัส ลาดกระบัง - Makro บางพลี - เซ็นทรัล Village - โรงพยาบาลบางเสาธง - โรงพยาบาลบางนา 2 - มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ วิทยาเขตบางพลี - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษหมายเลข 7 - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร

	- กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	161 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

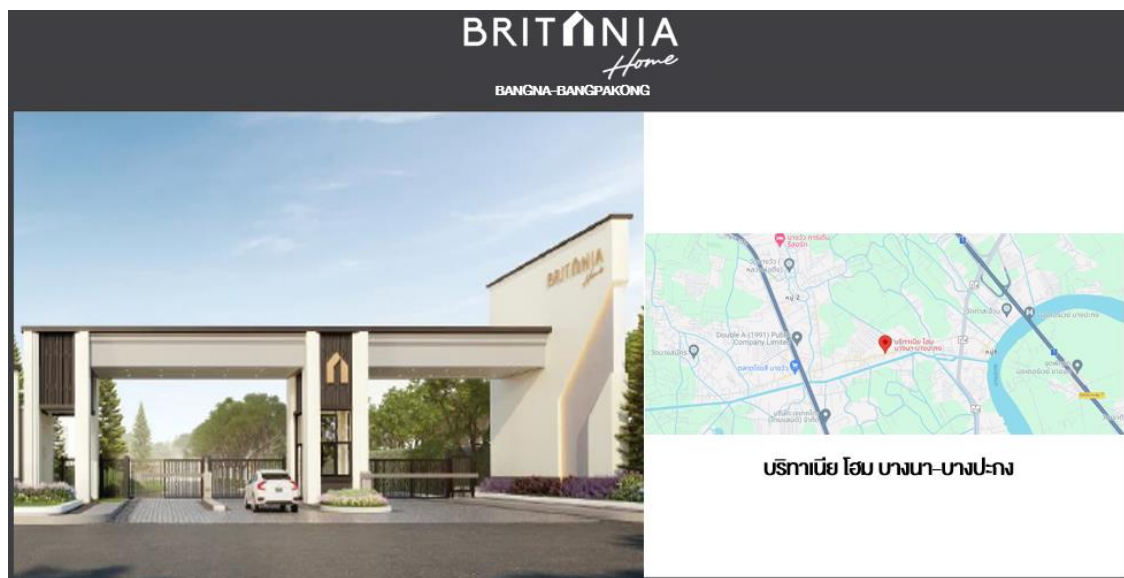
โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนภิเษก



ที่ตั้ง	ตำบลคลองพระอุดม อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	23-3-99.36 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.25 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ราชพฤกษ์ - โรงพยาบาลปากเกร็ด 2 - โรงเรียน สารสาสน์วิเทศราชพฤกษ์ - โรงเรียน เตรียมอุดมศึกษาน้อมเกล้าธนบุรี - อิมแพ็ค อารีน่า เมืองทองธานี - Makro บางบัวทอง - เซ็นทรัล เวสต์เกต <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษอุดรรัถยา - สถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง (สถานีคลองบางไผ่) <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	122 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง



ที่ตั้ง	ถนนจรัญยานนท์ อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	38-3-36.24 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.99 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - โลตัส บางวัว - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11 - โรงพยาบาลบางปะกง

	<ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนศรีวิทยา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ทางพิเศษหมายเลข 7 - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Lobby - Relax Room - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	200 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,250 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345



ที่ตั้ง	ตำบลบางคูวัด อำเภอเมืองปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	22-1-29.66 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.23 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนนานาชาติสิงคโปร์นนทบุรี - บิ๊กซี ปทุมธานี - โรงพยาบาลปทุมธานี - เซ็นทรัลแจ้งวัฒนะ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนราชพฤกษ์ 345 - ถนนชัยพฤกษ์ - ทางพิเศษอุดรรัถยา - รถไฟฟ้าสายสีชมพู ปากเกร็ด - สนามบินดอนเมือง <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Relax Room - Co-working space - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - Bike Lane - Pavilion - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	111 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2567
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต



ที่ตั้ง	ตำบลบางแม่นาง อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	79-3-34.44 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.20 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - อีเกีย บางใหญ่ - เซ็นทรัลเวสต์เกต - โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ รัตนาธิเบศร์ - โรงเรียนเทพศิรินทร์ นนทบุรี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางหลวงพิเศษ สายบางใหญ่ – กาญจบุรี - ทางพิเศษศรีรัช – วงแหวนรอบนอกกรุงเทพมหานคร - รถไฟฟ้าสายสีม่วง คลองบางไผ่ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - Relax Room - Co-working space - สนามเด็กเล่น - สนามบาสเก็ตบอล - สโมสร - Bike Lane - Pavilion - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

จำนวนหลัง	346 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,600 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2567
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2567
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

(3) โครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania)

แนวคิด:	ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์ของชีวิต สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง – ครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพัฒนาบ้านแฝด และบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม บนทำเลที่ตั้งที่ติดถนนสายหลัก บริเวณกรุงเทพฯ ปริมณฑล และทำเลศักยภาพต่าง ๆ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 30 - 45 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่าง ๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว โดยมีรายได้ต่อเดือน 130,000 - 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania) จำนวนทั้งสิ้น 11 โครงการ เป็นโครงการที่ปิดไปแล้ว จำนวน 1 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 10 โครงการ ได้แก่

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12

GRAND BRITANIA
BANGNA KM12

THE PRIDE OF LIVING

บ้านเดี่ยว
HARRINGTON 235 sq.m.

บ้านเดี่ยว
BATHWICK 235 sq.m.

บ้านเดี่ยว
SOMERSET 235 sq.m.

บ้านเดี่ยว	จำนวน
MARKET VILLAGE	2 คู.
MEGE BANGNA	6 คู.
CENTRAL VILLAGE	9 คู.
CENTRAL BANGNA	13.5 คู.

บ้านแฝด
(แบ่งได้หลายแบบ (แบบทาวน์, แบบบ้านเดี่ยว))

บ้านแฝด	จำนวน
แบบทาวน์	3 คู.
แบบเดี่ยว	6 คู.
แบบทาวน์	19 คู.

สถานพยาบาล

สถานพยาบาล	จำนวน
โรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ 3 คู.	3 คู.
โรงพยาบาลศิริราช 7 คู.	7 คู.
HEALTH CLUB คลินิก 12 คู.	12 คู.

สถานศึกษา

สถานศึกษา	จำนวน
THE AMERICAN SCHOOL	5 คู.
VERSO INTERNATIONAL SCHOOL	7 คู.
THAI-CHINESE INTERNATIONAL SCHOOL	8.2 คู.
THAI-SINGAPORE INTERNATIONAL SCHOOL	12 คู.
BERKELEY INTERNATIONAL SCHOOL	15 คู.
ASSUMPTION UNIVERSITY	25 คู.

แผนที่

ที่ตั้ง	บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	17-3-22.30 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	11.89 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - มาร์เก็ตวิลเลจ สุวรรณภูมิ - Att U Park - เมกะ บางนา - เซ็นทรัล บางนา - โรงเรียนนานาชาติ The American School of Bangkok - โรงเรียนนานาชาติไทย-จีน - โรงเรียนนานาชาติ Verso International - โรงเรียนนานาชาติ Concordian International - มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 1 - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์ - โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ - โรงพยาบาลศิริรินทร์ - โรงพยาบาลไทยนครินทร์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก - ถนนบางนา – ตราด - ทางพิเศษบูรพาวิถี - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำ Sky Pool - ฟิตเนส - Function Room - Wellness Service Room - Laundry Service Room - สวนสาธารณะ - สนามบาสเก็ตบอล
จำนวนหลัง	67 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 790 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	ปิดการขายแล้ว

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา



ที่ตั้ง	ถนนคู่ขนานวงแหวนรอบนอก แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	65-2-75.40 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	8.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - บิ๊กซี สายไหม - แฟชั่นไอส์แลนด์ - เซ็นทรัล รามอินทรา - ตลาดวงศกร - ตลาดเอซี สายไหม - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม - โรงเรียนนวมินทร์ทราชนิเทศ เบญจมาชาลัย - มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น - โรงเรียนสาธิตพัฒนา - โรงเรียนอินเตอร์เนชั่นแนลเกวลี - โรงพยาบาลสายไหม - Clinique The Grove หทัยราษฎร์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนสายไหม - ถนนจตุโชติ - ถนนลำลูกกา - ถนนรามอินทรา - ทางพิเศษรามอินทรา-อาจณรงค์ - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - ฟิตเนส - Co-Living Space - Meeting Room - Kids Room - Co-Working Space - สวนส่วนกลาง
จำนวนหลัง	278 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	30 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5



ที่ตั้ง	ถนนนครอินทร์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	50-2-230 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.14 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - The Walk ราชพฤกษ์ - Baan & Beyond ราชพฤกษ์ - The Crystal SB

	<ul style="list-style-type: none"> - ตลาดพระราม 5 - โรงเรียนเด่นหล้าพระราม 5 - โรงพยาบาลหู ตา คอ จมูก - โรงพยาบาลธนบุรี 2 - กระทรวงสาธารณสุข <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนราชพฤกษ์ - ถนนนครอินทร์ - ถนนกาญจนาภิเษก - ทางพิเศษศรีรัช-วงแหวนรอบนอก <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Co-Working Space - ฟิตเนส - Kids Room - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ - Meeting Room - สนามบาสเก็ตบอล - Play Ground
จำนวนหลัง	246 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50-70 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 185-255 ตร.ม.) - บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 38-50 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 150-160 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี



ที่ตั้ง	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	18-1-92.60 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	9.24 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สนามบินสุวรรณภูมิ - เซ็นทรัล Village สุวรรณภูมิ - เซ็นทรัล บางนา - Tesco Lotus บางนา - Paseo ตลาดกระบัง - โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย - โรงเรียนนานาชาติบางกอกพัฒนา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนสุขาภิบาล 2 - ถนนกิ่งแก้ว - ถนนบางนา-ตราด - ถนนพัฒนาการ - ถนนกาญจนาภิเษก - ถนนลาดกระบัง - ถนนร่มเกล้า - ทางพิเศษบูรพาวิถี <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ฟิตเนส - Yoga Room - Co-Working Space

	<ul style="list-style-type: none"> - Meeting Room - สระว่ายน้ำ - สวนสาธารณะ
จำนวนหลัง	107 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น



ที่ตั้ง	ช.นนทบุรี 20 ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตำบลบางกะสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	12-1-19.30 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	11.62 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัล Plaza รัตนาธิเบศร์ - บิ๊กซี รัตนาธิเบศร์ - สะพานพระนั่งเกล้า - ศูนย์ราชการนนทบุรี - ตลาดนกฮูก - เซ็นทรัล Plaza Westgate - สถานีรถไฟฟ้าแยกนนทบุรี 1 <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p>

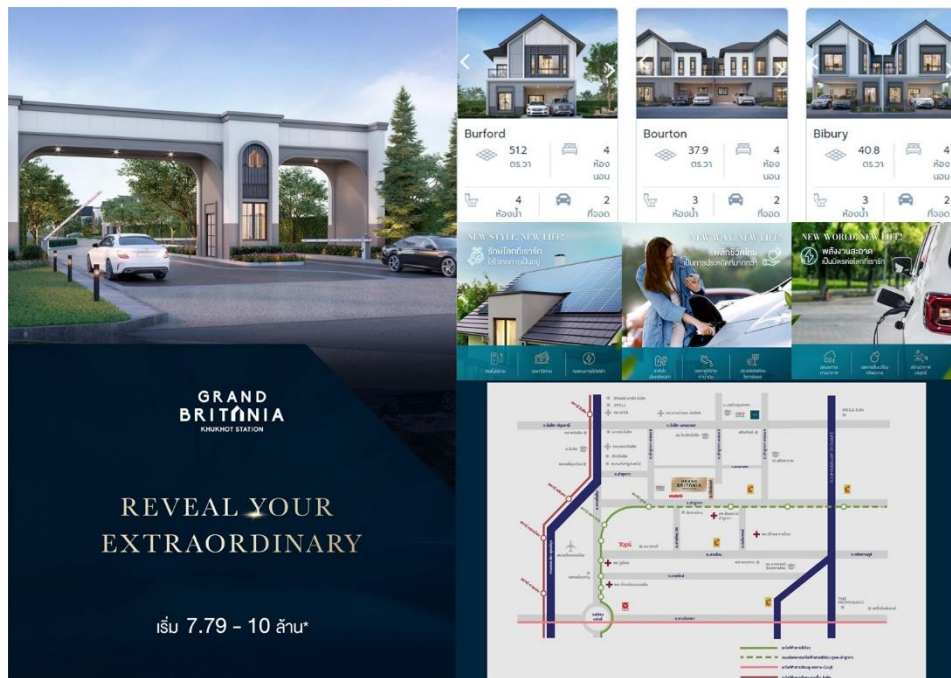
	<ul style="list-style-type: none"> - ถนนรัตนวิเบศร์ - ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี - ถนนติวานนท์ - ทางพิเศษศรีรัช - ถนนงามวงศ์วาน - ถนนประชาราษฎร์ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lobby - สวนสาธารณะ - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส
จำนวนหลัง	62 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 53-66 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 220 ตร.ม.) - ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 47ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 550 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร



ที่ตั้ง	ถนนพัฒนาชนบท 3 แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	20-2-51.40 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.96 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศร่มเกล้า อินเตอร์ - โรงเรียนเทพศิรินทร์ ร่มเกล้า - สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง - มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต - Paseo ลาดกระบัง - โรบินสัน ลาดกระบัง - ปีกซี ร่มเกล้า - Airport Link สถานีลาดกระบัง - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) - ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า - ถนนร่มเกล้า - ถนนเจ้าคุณทหาร - ถนนลาดกระบัง - ถนนกาญจนาภิเษก - ถนนพัฒนาการ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lobby - สวนสาธารณะ - สระว่ายน้ำ - ฟิตเนส - Co-Working Space
จำนวนหลัง	96 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 850 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น



ที่ตั้ง	ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	34-3-24.82 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	9.79 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Makro ลำลูกกา - Future Park รังสิต - เซียร์รังสิต - บิ๊กซี คลอง 4 - โลตัส คลอง 2 - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย - มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น กรุงเทพ-วังชล - มหาวิทยาลัยรังสิต - มหาวิทยาลัยกรุงเทพ - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - โรงพยาบาลสินแพทย์ - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษกาญจนาภิเษก - ทางพิเศษฉลองรัช - ทางพิเศษโทลล์เวย์ - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต - สนามบินดอนเมือง

	<p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - คลับเฮาส์ - ฟิตเนส - Co-Working Area - Kids Room - Hybrid Garden - Playground - Outdoor Fitness - Basketball Court - Night Gate ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
จำนวนหลัง	186 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35



ที่ตั้ง	ถนนบางนา-ตราด กม.35 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	73-3-560 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.82 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โลตัส บางบ่อ - เมกาบางนา - มาร์เก็ตวิลเลจ สุวรรณภูมิ - เซ็นทรัล วิลเลจ สุวรรณภูมิ - Siam Premium Outlets Bangkok - โรงพยาบาลบางบ่อ - โรงพยาบาล บางนา 2 - โรงพยาบาลรวมชัย - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11 - โรงพยาบาลเซ็นทรัล ปาร์ค <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนบางนา-ตราด กม. 35 - ทางพิเศษบูรพาวิถี - ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - Mini Golf - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - สระว่ายน้ำ - สนามเด็กเล่น - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	394 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,500 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

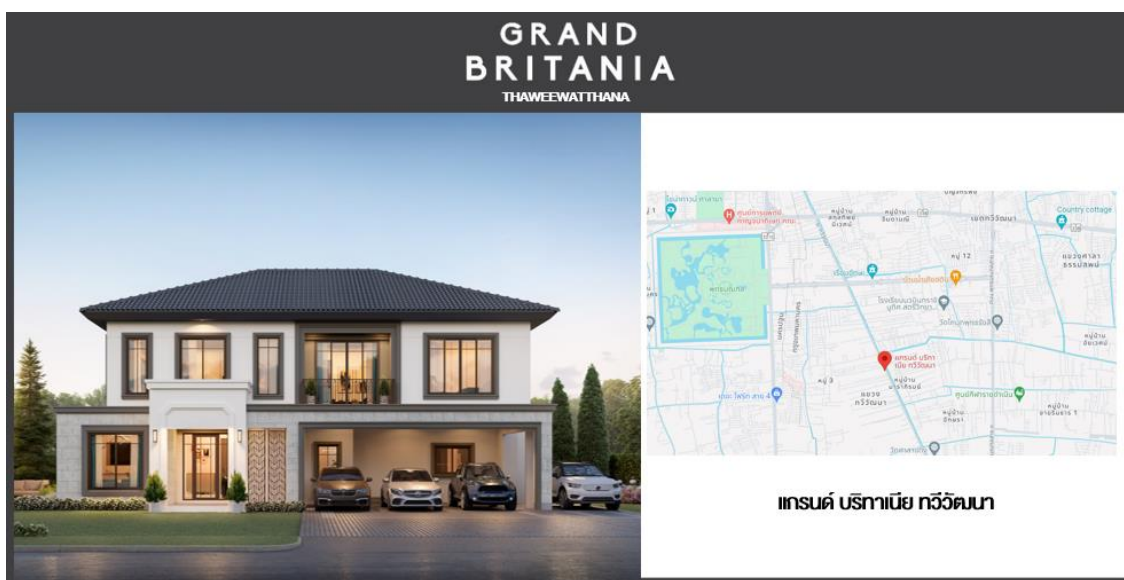
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน



ที่ตั้ง	แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	35-0-33.2 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	24.93 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัย ธนบุรี - มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี - โรงพยาบาลบางปะกอก 3 - บิ๊กซี สุขสวัสดิ์ - เซ็นทรัล พระราม 3 - ไอคอน สยาม <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนประชาอุทิศ - ถนนสุขสวัสดิ์ - ทางพิเศษวงแหวนกาญจนาภิเษก - โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วงใต้ (เตาปูน-ราษฎร์บูรณะ) <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - Exclusive Lounge - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - Mini Golf - Jogging Track - ฟิตเนส - Pavilion - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	90 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,600 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา



ที่ตั้ง	แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	46-0-97.5 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	23.11 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - มหาวิทยาลัยกรุงเทพธนบุรี - มหาวิทยาลัยมหิดล ศาลายา - ศูนย์การแพทย์กาญจนาภิเษก - ตลาดธนบุรี สนามหลวง 2 - ตลาดเวลิต์มาร์เก็ต - บิ๊กซี เพชรเกษม - โลตัส ศาลายา - แมคโคร ศาลายา - เซ็นทรัล ศาลายา <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนทวีวัฒนา - ถนนเพชรเกษม - สถานีรถไฟ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - Exclusive Lounge - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - Mini Golf - Jogging Track - ฟิตเนส - Pavilion - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	99 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ



ที่ตั้ง	ตำบลบางบัวทอง อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	29-2-68.7 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	16.4 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> - โรงเรียนนานาชาติเดนมาร์ก - โรงเรียนนานาชาติสิงคโปร์ - โรงเรียนสวนกุหลาบวิทยาลัยนนทบุรี - โรบินสันไลฟ์สไตล์ ราชพฤกษ์ - โลตัส นอร์ธ ราชพฤกษ์

	<ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัล เวสต์เกต - โรงพยาบาลวิภาวดี ปากเกร็ด - ศูนย์ราชการนนทบุรี <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - รถไฟฟ้า สถานีคลองบางไผ่ - เรือด่วนเจ้าพระยา (ท่าเรือปากเกร็ด-ธงชัย) - ทางพิเศษศรีรัชฯ ด้านแจ้งวัฒนะ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - Mini Golf - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - สระว่ายน้ำ - สนามเด็กเล่น - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	123 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

(4) โครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia)

แนวคิด:	ออกแบบผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ เป็นของตัวเอง โดยพัฒนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ซิวลี่ เน้นฟังก์ชันการอยู่อาศัยแบบครบครันสมัยใหม่ บนทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักในพื้นที่กรุงเทพฯ
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง โดยมีรายได้ต่อเดือน 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia) จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่

โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9



ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	23-3-97 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	28 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - โรบินสัน ลาดกระบัง - The Paseo - เมกะ บางนา - เซ็นทรัล บางนา - ซีคอน ศรีนครินทร์ - Paradise Park - โรงเรียนนานาชาติ Verso International - โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ - โรงเรียนนานาชาติ Bekeley International - โรงเรียนนานาชาติ Stamford International - โรงเรียนนานาชาติ Wellington College International - โรงพยาบาลศิริราช - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 9 แอร์พอร์ต - โรงพยาบาลวิภาวดี - โรงพยาบาลสมิติเวช ศรีนครินทร์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนอ่อนนุช - ทางพิเศษศรีรัช

	<ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษบูรพาวิถี - รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ สถานีลาดกระบัง - สนามบินสุวรรณภูมิ <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lounge - Kids Room - ฟิตเนส - สวนสาธารณะ - Spa Room
จำนวนหลัง	65 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
ค่าส่วนกลาง	60 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,800 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563
ระยะเวลาที่ขายบ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5



BELGRAVIA
EXCLUSIVE RATCHAPRUEK-RAMA 5



เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พรม 5

ที่ตั้ง	ถนนนครอินทร์ ตำบลบางขุนกอง อำเภอบางกรวย
พื้นที่โครงการ	18-3-80.4 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	เริ่มต้น 39 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เซ็นทรัลเวสต์วิลล์ - เดอะเชอเคิล ราชพฤกษ์ - โรงพยาบาลเกษมราษฎร์ ประชาชื่น - โรงเรียนอนุบาลเด่นหล้า - โรงเรียนนานาชาติดีบีเอส - มหาวิทยาลัยราชพฤกษ์ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางพิเศษศรีรัช - ถนนกาญจนาภิเษก - ถนนราชพฤกษ์ - รถไฟฟ้าสายสีแดง ดลิ้งชัน - รถไฟฟ้าสายสีม่วง ตลาดบางใหญ่ <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - สระว่ายน้ำระบบเกลือ - Mini Golf - สวนสาธารณะ - ฟิตเนส - สนามเด็กเล่น - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	35 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2567
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

(5) โครงการภายใต้กลุ่มแบรนด์ดี เรสซิเดนซ์ วิลล่า (Branded Residence Villa)

แนวคิด:	ออกแบบผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ เป็นตัวของตัวเอง โดยพัฒนา บ้านพักตากอากาศระดับลักซ์ซิวลี่ เน้นฟังก์ชันการพักผ่อนอย่างเต็มรูปแบบ บนทำเลที่ตั้งบนทำเลศักยภาพซึ่งแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :	ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง โดยมีรายได้ต่อเดือน 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์ ดี เรสซิเดนซ์ วิลล่า (Branded Residence Villa) จำนวนทั้งสิ้น 2 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่

โครงการ บัลโค บางเทา บีช



ที่ตั้ง	หาดบางเทา อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต
พื้นที่โครงการ	9-1-86.24 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	34.53 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bangtao Beach - Catch Beach Club - Boat Avenue Phuket - Laguna Golf Club - Bangkok Hospital Clinic Bangtao - Headstart Cherngtalay Campus <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - สนามบินนานาชาติภูเก็ต <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - สวนสาธารณะ - World Class Hospitality Service - Crafted Wellness & Medical Program - Mixed Use Area - สระว่ายน้ำ - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	35 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,350 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2566
ระยะเวลาที่ขายบ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ แบรินเค็ด เรสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่



ที่ตั้ง	ถนนธนรัชต์ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา
พื้นที่โครงการ	9-3-22.7 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	23.45 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้โครงการ <ul style="list-style-type: none"> - ฟาร์มโชคชัย - โรงพยาบาลกรุงเทพ ปากช่อง - โรงพยาบาลปากช่องนานา - แม็คโคร เขาใหญ่

	<ul style="list-style-type: none"> - อุทยานแห่งชาติเขาใหญ่ <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทางหลวงพิเศษ สายบางปะอิน - นครราชสีมา - ทางหลวง 3052 <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grand Club House - สวนสาธารณะ - World Class Hospitality Service - Crafted Wellness & Medical Program - Mixed Use Area - สระว่ายน้ำ - กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
จำนวนหลัง	19 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 350 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2567
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2569
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	แบรนด์	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	เดือน/ปี ที่เริ่ม เปิดขาย	การขาย						การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์				
				จำนวนหลังทั้งหมด		จำนวนหลังที่ขาย แล้ว		จำนวนหลังคงเหลือรอ ขาย		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้ว เสร็จ และ/ หรือสามารถ โอนกรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	จำนวนหลังที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนหลัง คงเหลือรอโอน กรรมสิทธิ์	
				หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท					หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
โครงการที่ปิดแล้ว																	
โครงการบริหารเนีย ศรีนครินทร์	BRITANIA	22-3-79.70	พ.ย 2560	149	867	149	867	-	-	100	ธ.ค. 2560		100	149	867	-	-
โครงการบริหารเนีย บางนา-กม.12	BRITANIA	39-2-84.70	ธ.ค. 2561	182	1,162	182	1,162	-	-	100	มี.ค. 2562		100	182	1,162	-	-
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย บางนา-กม.12	GRAND BRITANIA	17-3-22.30	เม.ย. 2564	67	797	67	797	-	-	100	มี.ค. 2564		100	67	797	-	-
โครงการบริหารเนีย คูคต สเตชั่น	BRITANIA	21-1-63.40	ต.ค. 2562	138	880	138	880	-	-	100	ม.ค. 2563		100	138	880	-	-
รวมโครงการที่ปิดแล้ว				536	3,706	536	3,706							536	3,706		
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์																	
โครงการบริหารเนีย เมกะทาวน์-บางนา	BRITANIA	55-3-61.22	ธ.ค. 2561	472	2,000	428	1,894	44	106	95	มี.ค. 2562	ธ.ค 2568	93	426	1,885	2	9
โครงการบริหารเนีย วงแหวน-จตุโชติ	BRITANIA	31-2-690	มี.ค. 2562	288	1,200	258	1,113	30	87	93	มี.ย. 2562	ธ.ค 2567	100	258	1,113	-	-
โครงการบริหารเนีย บางนา กม.26	BRITANIA	99-0-020	ต.ค. 2562	485	2,700	368	2,219	117	481	82	ธ.ค. 2562	ธ.ค 2568	86	367	2,214	1	6
โครงการบริหารเนีย บางนา กม.42	BRITANIA	68-1-84.50	พ.ย. 2562	492	1,966	488	1,942	4	24	99	ธ.ค. 2562	ธ.ค 2566	100	485	1,929	3	14
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน - รามอินทรา	GRAND BRITANIA	65-2-75.40	มี.ค. 2563	278	2,307	238	1,994	40	313	86	มี.ค. 2563	ก.ย. 2568	89	236	1,978	2	16
โครงการบริหารเนีย สายไหม	BRITANIA	36-2-11.90	มี.ค. 2563	297	1,400	177	862	120	538	62	มี.ค. 2563	ธ.ค 2568	67	175	845	2	17
โครงการไบรตัน คูคต สเตชั่น	BRIGHTON	20-1-580	ก.ย. 2563	224	850	209	808	15	42	95	ก.พ. 2564	ก.ย 2566	100	206	799	3	9
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ - พระราม 5	GRAND BRITANIA	50-2-230	เม.ย. 2564	246	2,338	203	2,029	43	309	87	มี.ค. 2564	ก.ย. 2568	84	200	2,001	3	28
โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9	BELGRAVIA	23-3-970	ธ.ค. 2563	65	1,800	39	1,105	26	695	61	มี.ค. 2564	ธ.ค 2568	86	39	1,105	-	-
โครงการไบรตัน บางนา กม.26	BRIGHTON	09-0-53.40	ก.ย. 2563	99	350	75	263	24	87	75	มี.ค. 2564	ธ.ค 2568	90	72	253	3	10

โครงการ	แบรนด์	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	เดือน/ปี ที่เริ่ม เปิดขาย	การขาย							การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
				จำนวนหลังทั้งหมด		จำนวนหลังที่ขาย แล้ว		จำนวนหลังคงเหลือรอ ขาย		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้ว เสร็จ และ/ หรือสามารถ โอนกรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	จำนวนหลังที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนหลัง คงเหลือรอโอน กรรมสิทธิ์	
				หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท					หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท
โครงการไบรตัน อมตะ-สุขะประยูร	BRIGHTON	23-1-50.90	ก.พ. 2564	223	650	172	555	51	95	85	มี.ค. 2564	ไตรมาส 4/2568	91	171	552	1	4
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี	GRAND BRITANIA	18-1-92.60	ธ.ค. 2564	107	700	26	219	81	481	31	มี.ค 2565	ไตรมาส 3/2569	69	23	200	3	19
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	GRAND BRITANIA	12-1-19.30	ธ.ค. 2564	62	550	36	364	26	186	66	มี.ค 2565	ไตรมาส 2/2568	91	35	355	1	8
โครงการบริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	BRITANIA	23-0-14.80	ธ.ค. 2564	122	700	33	217	89	483	31	ก.พ 2565	ไตรมาส 4/2568	54	32	211	1	6
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	GRAND BRITANIA	20-2-51.40	ธ.ค. 2564	96	850	55	606	41	244	71	ก.ค 2565	ไตรมาส 4/2568	83	55	606	-	-
โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น	BRITANIA	25-3-81.50	ธ.ค. 2564	197	850	76	366	120	538	43	ก.พ 2565	ไตรมาส 4/2568	57	73	353	3	13
โครงการไบรตัน บางปะกง	BRIGHTON	20-2-25.20	ธ.ค. 2564	211	650	91	297	120	353	46	มิ.ย 2565	ไตรมาส 4/2568	90	90	294	1	3
โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	BRITANIA	19-3-17.30	ก.พ. 2565	99	768	87	719	12	49	94	ก.พ. 2565	ไตรมาส 4/2567	100	90	294	1	3
โครงการบริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	GRAND BRITANIA	34-2-86.20	ส.ค. 2565	106	650	46	316	60	334	49	พ.ย. 2565	ไตรมาส 2/2570	61	86	710	1	9
โครงการบริทาเนีย ระยอง	BRITANIA	24-1-51.20	พ.ย. 2565	222	1,100	28	178	194	922	16	พ.ย. 2565	ไตรมาส 3/2571	18	46	316	-	-
โครงการบริทาเนีย อุดรคูขี้	BRITANIA	44-3-370	ธ.ค. 2565	122	650	27	187	95	463	29	ก.พ. 2566	ไตรมาส 3/2570	37	28	178	-	-
โครงการบริทาเนีย มะลิวัลย์	BRITANIA	48-3-29.7	มี.ค. 2566	232	1,200	34	255	198	945	21	พ.ค. 2566	ไตรมาส 4/2571	29	26	182	1	5
โครงการบริทาเนีย อยุธยา	BRITANIA	51-1-48.36	มิ.ย. 2566	239	1,400	19	133	220	1,267	9	ก.ย. 2566	ไตรมาส 4/2571	15	32	240	2	14

โครงการ	แบรนด์	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	เดือน/ปี ที่เริ่ม เปิดขาย	การขาย							การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
				จำนวนหลังทั้งหมด		จำนวนหลังที่ขาย แล้ว		จำนวนหลังคงเหลือรอ ขาย		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้ว เสร็จ และ/ หรือสามารถ โอนกรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	จำนวนหลังที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนหลัง คงเหลือรอโอน กรรมสิทธิ์	
				หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท					หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท
โครงการบริหาเนีย วังแหวน-เทพารักษ์	BRITANIA	35-2-33.2	มิ.ย. 2566	190	1,200	13	100	177	1,100	8	ส.ค. 2566	ไตรมาส 3/2571	20	17	119	2	14
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วังแหวน	GRAND BRITANIA	35-0-33.2	ก.ย. 2566	90	1,600	12	246	78	1,354	15	พ.ย. 2566	ไตรมาส 4/2571	22	13	100	-	-
โครงการบริหาเนีย บางนา-เทพารักษ์	BRITANIA	67-2-37.7	ก.ย. 2566	355	2,200	36	238	319	1,962	11	ต.ค. 2566	ไตรมาส 3/2570	14	9	190	3	56
โครงการบริหาเนีย บางนา-ศรีวารี	BRITANIA	37-3-41.5	พ.ย. 2566	161	1,400	23	223	138	1,177	16	พ.ย. 2566	ไตรมาส 3/2571	23	35	230	1	8
โครงการบริหาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนา ภิเษก	BRITANIA	23-3-99.36	พ.ย. 2566	122	650	14	83	108	567	13	พ.ย. 2566	ไตรมาส 4/2570	24	20	194	3	29
โครงการบริหาเนีย โสม บางนา-บางปะกง	BRITANIA	38-3-36.24	ธ.ค. 2566	200	1,250	14	91	186	1,159	7	ธ.ค. 2566	ไตรมาส 4/2570	13	13	77	1	6
โครงการบิลด์ บางเทา บีช	BRANDED RESIDENCE VILLA	9-1-86.24	ธ.ค. 2566	35	1,350	11	380	24	970	28	ธ.ค. 2568	ไตรมาส 4/2571	0	-	-	11	380
โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345	BRITANIA	22-1-29.66	พ.ค. 2567	111	650	3	22	108	628	3	พ.ค. 2567	ไตรมาส 4/2570	21	2	14	1	8
โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต	BRITANIA	79-3-34.44	มิ.ย. 2567	346	2,600	2	14	344	2,586	1	มิ.ย. 2567	ไตรมาส 4/2570	6	2	14	-	-
โครงการบริหาเนีย อมตะ-พานทอง ⁽³⁾	BRITANIA	73-1-79.30	มิ.ย. 2565	440	2,250	116	698	324	1,552	31	มิ.ย. 2565	ไตรมาส 4/2570	53	113	673	3	25
โครงการบริหาเนีย โสม บางนา กม.17 ⁽³⁾	BRITANIA	47-1-48.50	ส.ค. 2565	228	1,500	65	449	163	1,051	30	ก.ย. 2565	ไตรมาส 3/2570	29	63	437	2	13
โครงการบริหาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ⁽³⁾	BRITANIA	35-3-03.60	ส.ค. 2565	352	1,100	94	349	258	751	32	ต.ค. 2565	ไตรมาส 3/2570	33	93	346	1	4
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น ⁽³⁾	BRITANIA	18-2-400	ก.ย. 2565	186	1,500	38	343	148	1,157	23	ต.ค. 2565	ไตรมาส 2/2570	31	38	343	-	-

โครงการ	แบรนด์	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	เดือน/ปี ที่เริ่ม เปิดขาย	การขาย							การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
				จำนวนหลังทั้งหมด		จำนวนหลังที่ขาย แล้ว		จำนวนหลังคงเหลือรอ ขาย		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้ว เสร็จ และ/ หรือสามารถ โอนกรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ	จำนวนหลังที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนหลัง คงเหลือรอโอน กรรมสิทธิ์	
				หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท					หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 (3)	BRITANIA	48-3-04.10	พ.ย. 2565	394	2,500	41	278	353	2,222	11	ธ.ค. 2565	ไตรมาส 3/2571	18	40	271	1	7
โครงการบริทาเนีย บางนา กม.39 (3)	BRITANIA	42-3-63.38	มิ.ย. 2566	232	1,200	19	114	213	1,086	10	ส.ค. 2566	ไตรมาส 4/2571	21	19	114	-	-
โครงการแบรนด์ด์ เรสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่ (3)	BRANDED RESIDENCE VILLA	9-3-22.7	มี.ค. 2567	19	350	2	47	17	303	13	ธ.ค. 2569	ไตรมาส 4/2571	0	-	-	2	47
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา (3)	GRAND BRITANIA	46-0-97.5	ก.ย. 2566	99	2,000	10	222	89	1,778	11	พ.ย. 2566	ไตรมาส 3/2571	25	10	222	-	-
โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้ง วัฒนะ	GRAND BRITANIA	29-2-68.7	ธ.ค. 2566	123	1,400	3	30	120	1,370	2	ธ.ค. 2566	ไตรมาส 4/2570	25	3	30	-	-
โครงการเบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์- พระราม 5	BELGRAVIA	18-3-80.4	ธ.ค. 2567	35	1,400	-	-	35	1,400	0	ธ.ค. 2567	ไตรมาส 4/2570	14	-	-	-	-
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์				9,238	59,435	4,265	26,277	4,973	33,158					4,199	25,476	66	802
โครงการในอนาคต (2)				676	7,500												
รวมโครงการทั้งหมด				9,914	66,935	4,265	26,277	4,973	33,158					4,199	25,476	66	802

หมายเหตุ: (1) เป็นประมาณการเวลาเบื้องต้นในการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ซึ่งอาจมีเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระยะเวลาในการขายบ้านของโครงการ การส่งมอบงานของผู้รับเหมา เป็นต้น

(2) โครงการในอนาคตเป็นโครงการที่จะเปิดขายในปี 2568 ซึ่งยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย และอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเพิ่มเติม โดยเบื้องต้นมีแผนเปิดโครงการจำนวน 6 โครงการ มูลค่าประมาณ 7,500 ล้านบาท

(3) โครงการการดังกล่าวมีลักษณะเป็นการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตร

ขายโครงการประมาณ 8 - 12 เดือน (8 เดือนในกรณีที่บริษัทฯ สามารถเข้าถมดินและปรับพื้นที่ได้ก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์) โดยบริษัทฯ มีรูปแบบการเปิดขายโครงการ 2 รูปแบบ ได้แก่ (1) เปิดขายก่อนการก่อสร้างบ้านหลังแรกแล้วเสร็จ (Pre-sales) และ (2) เปิดขายหลังจากก่อสร้างบ้านหลังแรกแล้วเสร็จ สำหรับการพิจารณารูปแบบการเปิดขายโครงการ บริษัทฯ มีการวิเคราะห์ปัจจัยแวดล้อมต่าง ๆ ประกอบกัน และกำหนดรูปแบบการเปิดขายตามความเหมาะสมในแต่ละโครงการ เช่น สถานะการเปิดโครงการของคู่แข่งในละแวกใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการแข่งขันเพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า เป็นต้น

หลังจากเปิดขายโครงการ บริษัทฯ จะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านให้แล้วเสร็จทีละโซน เพื่อรองรับการเสนอขายเป็นรายโซนจนครบทุกโซน โดยทั่วไปบริษัทฯ มีสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 1.5 – 2.0 เท่าของจำนวนบ้านที่คาดว่าจะขายได้ และสามารถปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมของแต่ละโครงการ

ทั้งนี้ เมื่อลูกค้าสนใจซื้อบ้าน ลูกค้าจะต้องชำระค่าจอง และค่าทำสัญญาซื้อขาย ตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น หากลูกค้าผิดเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายของแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปฏิบัติภายในของบริษัทฯ ต่อไป

2) การตลาดและการแข่งขัน

(1) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และการบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

ทำเลที่ตั้งของโครงการ

BRITANIA PROJECTS LAUNCH 2024

4 PROJECTS

TOTAL VALUE 5,000 MB.

BRITANIA HIGHLIGHT 2024

BRANDED RESIDENCE VILLA KHAO YAI

BRITANIA RATCHAPHUREK 345

BRITANIA WESTGATE

BELGRAVIA EXCLUSIVE RATCHAPHUREK - RAMA 5

BRITANIA CRAFT a life you love

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรกในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งโครงการต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ และเดินทางสะดวก โดยบริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งโครงการในเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง

ใกล้ทางพิเศษหรือถนนสายหลัก ใกล้ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สำคัญในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งแวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล และห้างสรรพสินค้าต่าง ๆ เป็นต้น

บริษัทฯ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออกบริเวณถนนบางนา กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกบริเวณถนนราชพฤกษ์ ทวีวัฒนา สมุทรปราการ นนทบุรี และปทุมธานี เป็นต้น อย่างไรก็ตาม นอกจากพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทฯ ยังได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น ฉะเชิงเทรา ระยอง พระนครศรีอยุธยา และชลบุรี ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ เช่น อุดรธานี และขอนแก่น เป็นต้น และภาคใต้ เช่น ภูเก็ต เป็นต้น ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูงแห่งหนึ่ง จากการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม เช่น การขยายเส้นทางถนนและทางพิเศษ และการขยายเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากเป็นแหล่งงานคุณภาพสูงจากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเน้นการผลิตเพื่อการส่งออกอันเป็นปัจจัยพื้นฐานของประเทศ ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรม TFD นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 16 โครงการ ดังนี้

โครงการ	จังหวัด	นิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้
บริหานีย์ บางนา กม.26	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์
ไบริตัน บางนา กม.26	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์
บริหานีย์ บางนา กม.42	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรม TFD
ไบริตัน อมตะ-สุขประยูร	ชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
ไบริตัน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์นิคมอุตสาหกรรม TFD
บริหานีย์ แพรกษา สเตชั่น	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมแพรกษา
แกรนด์ บริหานีย์ บางนา -บางพลี	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์
เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโม่โพลิส
แกรนด์ บริหานีย์ บางนา-สุวรรณภูมิ	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโม่โพลิส
บริหานีย์ ดิวานนท์-ราชพฤกษ์	ปทุมธานี	<ul style="list-style-type: none"> สวนอุตสาหกรรมบางกะดี
บริหานีย์ อมตะ-พานทอง	ชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร
บริหานีย์ ระยอง	ระยอง	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด
บริหานีย์ บางนา กม.39	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม TFD
บริหานีย์ โฮม บางนา-บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์

		<ul style="list-style-type: none">▪ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี▪ นิคมอุตสาหกรรม TFD
บริษัทยา บางนา-เทพารักษ์	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none">▪ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี▪ นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์
บริษัทยา วงแหวน-เทพารักษ์	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none">▪ นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์▪ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี▪ นิคมอุตสาหกรรม TFD

การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) และเน้นให้แต่ละโครงการมีความโดดเด่น เพื่อดึงดูดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 ที่มีการออกแบบโครงการโดยการประยุกต์ความสวยงามของสถาปัตยกรรมแบบคลาสสิก มาผสมผสานกับสถาปัตยกรรมปัจจุบัน ตามแบบฉบับย่านที่อยู่อาศัยที่น่าหลงใหล และมีระดับของย่านเบลกราเวีย ประเทศอังกฤษ มาประยุกต์ให้เข้ากับการตกแต่งห้องและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารที่หรูหรา ทำให้ลูกค้ามีความประทับใจ และต้องการเป็นเจ้าของเพื่อสะท้อนความเป็นเอกลักษณ์และสไตล์ของตนเอง เป็นต้น



การเจาะกลุ่มลูกค้าด้วยกลยุทธ์น่านน้ำสีน้ำเงิน (Blue Ocean Strategy)

บริษัทฯ มีนโยบายการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจด้วยกลยุทธ์น่านน้ำสีน้ำเงิน (Blue Ocean Strategy) ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่กำหนดขึ้นมาเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันในตลาดหรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แบบดั้งเดิมโดยบริษัทฯ จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ ขึ้นมาโดยใช้นวัตกรรม (Innovation) หรือความคิดสร้างสรรค์ใหม่ ๆ เพื่อสร้างความแตกต่างทางด้านผลิตภัณฑ์ และสร้างความได้เปรียบทางการแข่งขัน

จากกลยุทธ์ดังกล่าว บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างทางด้านผลิตภัณฑ์ โดยการออกแบบรูปแบบโครงการที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) มีความโดดเด่น น่าดึงดูดต่อลูกค้า เพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีอยู่ในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ปัจจุบัน

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนขยายการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ไปยังพื้นที่ที่มีผู้ประกอบการเข้าไปพัฒนาโครงการน้อยราย เพื่อสร้างตลาดใหม่ และสร้างกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ ๆ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพแห่งใหม่ ซึ่งได้รับการสนับสนุนจากอุตสาหกรรมที่เปลี่ยนแปลงไป และนโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ โดยมีรายละเอียดดังนี้

การขยายตัวของความเป็นเมืองในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล: การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดผังเมือง ส่งเสริมให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมมากขึ้น จากบริเวณที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเป็นพื้นที่สีเขียวหรือการเกษตรกรรมเท่านั้น นอกจากนี้ การขยายโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ช่วยเพิ่มความสะดวกในการเดินทาง รวมทั้งแนวโน้มการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของภาคเอกชนที่เพิ่มสูงขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของความเป็นเมือง เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น จะช่วยให้ความต้องการที่อยู่อาศัย รวมถึงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น

นโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ: ภาครัฐมีแผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศอย่างต่อเนื่องในอนาคต โดยภายในกรุงเทพฯ ปี 2567 มีการเริ่มต้นโครงการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย สายสีส้มตะวันตก (บางขุนนนท์ - มินบุรี), โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยาย (ศรีรัช - เมืองทองฯ) และ โครงการรถไฟฟ้าสายสีม่วง (เตาปูน - วงแหวนกาญจนาภิเษก) และยังมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีแดง ส่วนต่อขยาย ช่วงรังสิต - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์อยู่ระหว่างการเร่งผลักดันอนุมัติโครงการใหม่ ในปี 2568 อีกด้วย นอกจากนี้ยังมีการผลักดันโครงการมอเตอร์เวย์ M6 และ M18 เชื่อมต่อไปยังจังหวัดนครราชสีมา และ กาญจนบุรี รวมถึงมีการร่วมทุนกับภาคเอกชนพัฒนาท่าเรือสำราญขนาดใหญ่ในฝั่งอันดามันและอ่าวไทยตอนบน ส่งผลบริเวณโดยรอบโครงการลงทุนดังกล่าวมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากกลยุทธ์ดังกล่าวเป็นอย่างมาก อันเห็นได้จากการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดี จากโครงการที่ผ่านมา

การออกแบบบ้านและการให้บริการภายใต้แนวคิด Human Centric

บริษัทฯ ออกแบบบ้านและให้บริการลูกค้าภายใต้แนวคิด Human Centric โดยศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย รวมทั้งศึกษาปัญหาต่าง ๆ (Customer Pain Point) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อเข้าใจการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตในสมัยใหม่ (Life's Style) การใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาตามช่วงอายุทุกเพศ ทุกวัย (Universal Design)

ในการออกแบบโครงการ บริษัทฯ คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดของบ้านในแต่ละโครงการ โดยทีมออกแบบของบริษัทฯ ได้พัฒนา และออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย รวมถึงพัฒนาการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาต่าง ๆ จากการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องจากประสบการณ์ของผู้พักอาศัย เช่น (1) การออกแบบครัวไทยที่เชื่อมต่อกับบริเวณภายนอกบ้าน เพื่อจัดปัญหาเรื่องกลิ่นไม่พึงประสงค์ โดยลูกค้าสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีโดยไม่ต้องก่อสร้างเพิ่มเติม (2) การออกแบบพื้นที่ชั้น 1 เป็นห้องนอนผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์ได้ เพื่อความสะดวกและปลอดภัย ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนตัว Privacy Space สำหรับครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่ (3) การออกแบบสระว่ายน้ำภายในบ้านให้มีขนาดที่เหมาะสมเพื่อการออกกำลังกายได้จริงตามพฤติกรรมรักสุขภาพมากขึ้น เป็นต้น จากตัวอย่างข้างต้น โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ สามารถตอบโจทย์การดำเนินชีวิตแบบครอบครัวของกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่มที่อาจเปลี่ยนแปลงไปได้เป็นอย่างดี

นอกจากนี้ เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจในการซื้อบ้านของบริษัทฯ บริษัทฯ มีนโยบายการบริการหลังการขายแบบช่วงอายุการพักอาศัย (Long-Life Living After Sale Service) โดยครอบคลุมการบริการหลังการขายในหลายด้านทั้งช่วงภายในระยะเวลาประกัน และช่วงหลังระยะเวลาประกันแล้ว เช่น การรับประกันคุณภาพของบ้านหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์ การให้คำปรึกษาและอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ระบบการแจ้งซ่อม และการติดตามสถานะการซ่อมผ่าน Application เป็นต้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์เพื่อมุ่งเน้นการสร้าง ความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และสร้างความภักดี (Loyalty) ต่อบริษัทฯ โดยฝ่ายงานดังกล่าวจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ตั้งแต่การให้คำปรึกษาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) อื่น ๆ เช่น การบริการให้คำปรึกษาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน และการช่วยประสานงานในการจัดหาผู้บริการตกแต่งภายใน บริการดูแลทำความสะอาดบ้าน เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายจะเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ

การพัฒนาด้านนวัตกรรมการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด B Genius Mode

บริษัทฯ ได้ศึกษาและนำประสบการณ์ที่สะสมมาใช้ในการออกแบบและพัฒนาโครงการให้เต็มไปด้วยความสมบูรณ์แบบของการใช้ชีวิตที่ครบครัน ภายใต้แนวคิดการออกแบบ Modern British Luxury Style ซึ่งไม่เพียงแต่การออกแบบรูปแบบภายนอกที่สะท้อนภาพลักษณ์ของผู้อยู่อาศัย บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตภายในบ้าน โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่สามารถตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของทุกเพศทุกวัย และทุกกิจกรรมในแต่ละวัน เพื่อสร้างความสะดวกสบายและตอบโจทย์การใช้ชีวิตตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเพิ่มความสมบูรณ์แบบของการอยู่อาศัยด้วยนวัตกรรมที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ โดยบริษัทฯ มีนวัตกรรมการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด B Genius Mode ดังนี้

B Smart Design

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย โดยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Human-Centric Design) เช่น

- พื้นที่ใช้งานอเนกประสงค์ (Multi-Purpose Space) ที่รองรับการใช้งานที่หลากหลาย ปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- ครีวไทย (Thai Kitchen) แยกเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับผู้รักการทำอาหารในสังคมของคนไทย
- การออกแบบพื้นที่ทางลาดเข้าบ้านสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องใช้รถเข็น
- พื้นเป็นแบบ stepless ระหว่างพื้นที่ภายในบ้าน และห้องน้ำ เพื่อความปลอดภัย และลดการเกิดอุบัติเหตุในการใช้งานของผู้สูงอายุ
- การออกแบบให้มีหน้าต่างขนาดใหญ่ (wide window) ขยายช่องเปิด ให้ยกจากระดับพื้นในห้องประมาณ 20 cm. เพื่อสำหรับหากเกิดเหตุฉุกเฉินสามารถ ขนย้ายผู้ป่วยได้ และยังเป็นการเปิดมุมมองให้เห็นสวนหน้าบ้าน

B Smart Home Automation

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยภายในบ้านผ่าน Application ด้วยการติดตั้งระบบ Smart Home Security ได้แก่

- ระบบกลอนประตูดิจิทัล (Digital Door Lock) ซึ่งจะทำให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอุ่นใจตลอด 24 ชั่วโมง โดยเป็นระบบที่สามารถรองรับการใส่รหัส (Pin Code) การสแกนลายนิ้วมือ (Fingerprints) และบัตรผ่าน (Card)
- ระบบสัญญาณกันขโมย ติดที่ประตูหน้าต่าง (Door & Window Magnetic Sensor) ซึ่งเป็นระบบรักษาความปลอดภัยชั้นล่างของบ้าน และจะส่งการเมื่อมีการบุกรุกทางประตูหน้าต่างให้ไซเรนดัง รวมถึงมีการแจ้งเตือนผ่าน Mobile Application
- ระบบตรวจจับความเคลื่อนไหว (Motion Sensor) เมื่อผู้อยู่อาศัยออกจากบ้าน สามารถตั้งค่าระบบเซ็นเซอร์ เพื่อตรวจจับการบุกรุกได้
- ระบบกล้องวงจรปิดภายในบ้าน (IP Camera) ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถดูกล้องวงจรปิดผ่าน Mobile Application เพื่อดูแลสมาชิกภายในบ้าน หรือตรวจจับรักษาความปลอดภัยได้
- ระบบ SMART SWITCH เปิด ปิด ไฟ ผ่าน APPLICATION ทางมือถือ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย
- ระบบ IR REMOTE ควบคุม สั่งงาน อุปกรณ์ที่รับสัญญาณรีโมท เช่น เครื่องปรับอากาศ โทรทัศน์ ผ่าน APPLICATION ทางมือถือ เพื่อการใช้ชีวิตที่สะดวกสบาย และรวดเร็วมากยิ่งขึ้น
- ระบบ SMOKE DETECTOR เซ็นเซอร์ตรวจจับควัน แจ้งเตือนให้ผู้อยู่อาศัย ทราบถึงเหตุฉุกเฉิน กรณีเกิดกลุ่มควัน หรือประกายไฟภายในจุดที่เกิดเหตุดังกล่าว

นอกจากนี้ บางโครงการยังมีการเพิ่มเทคโนโลยีเพื่อตอบรับการอยู่อาศัยยุคใหม่ เช่น (1) ระบบ Solar Attic ซึ่งเป็นระบบระบายความร้อนใต้หลังคาจากพลังงานโซลาร์เซลล์ (2) การติดตั้งระบบ NANO-E-X เครื่องฟอกอากาศแบบฝังฝ้าในห้องนั่งเล่น ชั้น 1 เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย (3) การติดตั้งระบบ ERV หมุนเวียน และแลกเปลี่ยนอากาศระหว่างภายใน และภายนอก รวมถึงการกรอง

อากาศ และฝุ่น PM2.5 เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย และ (4) การติดตั้งระบบ FRESH AIR ระบบเติมอากาศบริสุทธิ์ (ออกซิเจน) เหมือนนำธรรมชาติเข้ามาไว้ภายในบ้านของผู้อยู่อาศัย

B Smart Community

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ทุกคนสามารถใช้งานร่วมกันได้ ภายใต้ชื่อ "Club Britania" เพื่อให้เป็นสถานที่สำหรับการทำกิจกรรมและต้อนรับแขกที่มาเยือน เช่น การจัดสรรพื้นที่สวนขนาดใหญ่ ลานกิจกรรม สนามบาส พื้นที่ Co-Living Space ที่ใช้รับรองแขกที่มาเยือน การจัดประชุมที่ Co-Working Space เป็นต้น ซึ่งพื้นที่กิจกรรมบางส่วนสามารถส่งจองพื้นที่ใช้งานส่วนกลางผ่าน Mobile Application ได้

"Club Britania" จึงเป็นอีกหนึ่งหัวใจสำคัญที่ทำให้ "บ้านบริทาเนีย" เป็น "มากกว่าที่อยู่อาศัย" แต่เป็นสังคมของการ "sharing" ในคอมมูนิตีระดับคุณภาพ ที่เติมเต็มชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ

B Smart Home Services

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริการอย่างครบครัน เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้รับความสะดวกสบายเสมือนมีคนดูแลส่วนตัว เช่น แม่บ้าน ช่างเทคนิค และคนสวน เป็นต้น โดยผู้อยู่อาศัยสามารถเรียกใช้บริการอย่างมั่นใจและง่ายดายด้วยการจองผ่าน Mobile Application ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีเวลาในการทำกิจกรรมอื่น ๆ ได้อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิจัย และการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ มีหน้าที่กำหนดรูปแบบ และออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมทั้งสร้างความพึงพอใจสูงสุดในการใช้ชีวิตด้านที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภค

ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ บริษัทฯ จะรวบรวมข้อมูลการสำรวจความพึงพอใจ และความต้องการของลูกค้าภายหลังจากการเข้าซื้อบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ที่ฝ่ายงานต่าง ๆ รวบรวมไว้ เช่น ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนาโครงการ และฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ เป็นต้น โดยทีมงานฝ่ายออกแบบผลิตภัณฑ์นำผลลัพธ์จากการประเมิน และกลั่นกรองข้อมูลต่าง ๆ ดังกล่าวที่ได้รับนำไปพัฒนา และปรับปรุงผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ทั้งทางด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้าน ประโยชน์พื้นที่ใช้สอย การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ให้เหมาะสมกับความต้องการ และการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

B Smart Technology

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับ Renewable Energy หรือ พลังงานหมุนเวียน ซึ่งเป็นแหล่งพลังงานทดแทนจากธรรมชาติที่ปลอดภัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยได้นำเทคโนโลยีที่สามารถช่วยลดการใช้พลังงานที่ก่อมลพิษทางอากาศเข้ามาใช้ภายในโครงการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมความยั่งยืน ได้แก่

- Solar Roof เป็นหนึ่งในพลังงานทางเลือก ที่ไม่เกิดการเผาไหม้และไม่ปล่อยมลพิษทำลายสิ่งแวดล้อม สามารถลดการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายของลูกค้าได้ในระยะยาว
- การออกแบบให้มี EV Charger รองรับสำหรับลูกค้าบ้านที่ใช้รถไฟฟ้า และมีจุดให้บริการในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการพัฒนาโครงการต่าง ๆ บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยจะเริ่มพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้โครงการของบริษัทฯ สามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว รวมไปถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะสามารถแบ่งออกเป็น 5 แบนด์หลัก ตามลักษณะรูปแบบของโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท / เดือน)
BRIGHTON	กลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 – 35 ปี หรือกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มีความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติดและมองหาสิ่งใหม่ ๆ ที่สามารถตอบโจทย์การชีวิตของตนเองได้	30,000 - 50,000 บาท ขึ้นไป
BRITANIA	กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 – 40 ปี เจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่าง ๆ ตนเองชื่นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 – 130,000 บาท ขึ้นไป	50,000 - 130,000 บาท ขึ้นไป
GRAND BRITANIA	กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 30 - 45 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่าง ๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์แบบของชีวิต มอองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว	130,000 – 500,000 บาท ขึ้นไป
BELGRAVIA	ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง	500,000 บาท ขึ้นไป
BRANDED RESIDENCE VILLA	ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง	500,000 บาท ขึ้นไป

นอกเหนือจากที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทฯ ยังได้คำนึงถึงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานภายในกรุงเทพมหานครฯ โดยการพัฒนาโครงการตามทำเลที่มีการขยายตัวของเครือข่ายรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ เพื่อให้ตอบโจทย์ด้านความสะดวกสบายและการเดินทางของลูกค้า รวมถึงการขยายโครงการใหม่ ๆ ออกไปในพื้นที่ศักยภาพตามหัวเมืองในต่างจังหวัด ได้แก่ พระนครศรีอยุธยา ราชบุรี อุดรธานี และ ภูเก็ต เป็นต้น โดยมุ่งเน้นไปยังจังหวัดหลักของประเทศไทยที่มีอุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยและกำลังซื้อเพิ่มมากขึ้น ทั้งกลุ่มลูกค้าชาวไทยและกลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติ เพื่อรองรับการปรับนโยบายการถือครองสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบของต่างชาติที่อาจเกิดขึ้นได้ในอนาคต

นอกจากนี้ยังมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทพนักงานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งต้องการที่พักอาศัยในทำเลที่เดินทางไปมาสะดวกระหว่างโรงงาน และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตที่ทันสมัย รวมทั้งกลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยที่มองหาที่พักอาศัยที่ไม่วุ่นวาย มีความปลอดภัยสูง แต่ยังคงความสะดวกในการเดินทางเข้ามาทำงานภายในนิคมอุตสาหกรรม และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่มีระดับอีกด้วย เช่น โครงการบริทาเนีย บางนา กม.26 ซึ่งที่ตั้งโครงการใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ โดยนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีพนักงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจำนวนมาก เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรม	จังหวัด	จำนวนพนักงาน (คน)	โครงการ	ระยะทางจาก โครงการ (กิโลเมตร)
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	สมุทรปราการ	13,129 คน	ไทรตัน บางนา กม.26	8.0
			บริทาเนีย บางนา กม.26	8.1
			แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี	9.9

			บริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์	6.1
นิคมอุตสาหกรรม เวลโกร์ว	ฉะเชิงเทรา สมุทรปราการ	20,444 คน	ไทรตัน บางนา กม.26	10.9
			บริทาเนีย บางนา กม.26	10.9
			บริทาเนีย บางนา กม.42	8.3
			บริทาเนีย โสม บางนา-บางปะกง	7.7
			บริทาเนีย โสม บางนา กม.17	10.2
			บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17	10.2
			แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี	3.9
			บริทาเนีย บางนา กม.39	7.2
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	69,322 คน	ไทรตัน อมตะ-สุขประยูร	9.1
			บริทาเนีย อมตะ-พานทอง	6.2
นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด	ระยอง	5,040 คน	บริทาเนีย ระยอง	15.5

แหล่งข้อมูล: กรมโรงงานอุตสาหกรรม

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายโดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนที่ดิน ราคาตลาด และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทฯ จะกำหนดราคาขายในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดขายโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดราคาขายของบ้านแต่ละหลังแตกต่างกันโดยขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของบ้าน ทิศนัยภาพ ขนาดที่ดิน รวมถึงระยะเวลาในการเปิดการขายโครงการ ได้แก่ ช่วงเปิดขายใหม่ ช่วงปิดโครงการ เป็นต้น ซึ่งโดยทั่วไปราคาขายช่วงปิดโครงการ จะสูงกว่าราคาขายช่วงเปิดขายใหม่ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในทำเลที่ใกล้เคียงกัน โดยบริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายต่อหลังที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า การออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสมและความคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ รวมไปถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายไว้

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้า รวมถึงความรู้เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี ทีมขายของบริษัทฯ จะรับรองลูกค้าทั้งที่เข้ามาแวะเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย และบ้านตัวอย่าง ณ ที่ตั้งโครงการ รวมทั้งทางโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อสอบถามรายละเอียด หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเว็บไซต์ <https://britannia.co.th/> และระบบเครือข่ายสังคมออนไลน์ที่บริษัทฯ สามารถใช้สื่อสารกับกลุ่มลูกค้าได้ อาทิ Facebook Line Instagram Tiktok รวมไปถึงเว็บไซต์ Google Ads Online Banner และ Online Influencer ต่าง ๆ เพื่อให้ลูกค้าสามารถศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ ตลอดจนบริษัทฯ ยังทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออฟไลน์รูปแบบต่าง ๆ เช่น ป้ายโฆษณา รถโฆษณาประชาสัมพันธ์ การออกบูธประชาสัมพันธ์ การแจกแผ่นพับ (Brochure) หนังสือพิมพ์และนิตยสารต่าง ๆ การออกงานมหกรรมบ้านและคอนโด เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ ยังมีการประชาสัมพันธ์โปรโมชั่นแคมเปญส่งเสริมการขายที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา เพื่อเป็นการจูงใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เกิดความสนใจในสินค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ของแถม การให้ส่วนลดเงินสด เป็นต้น

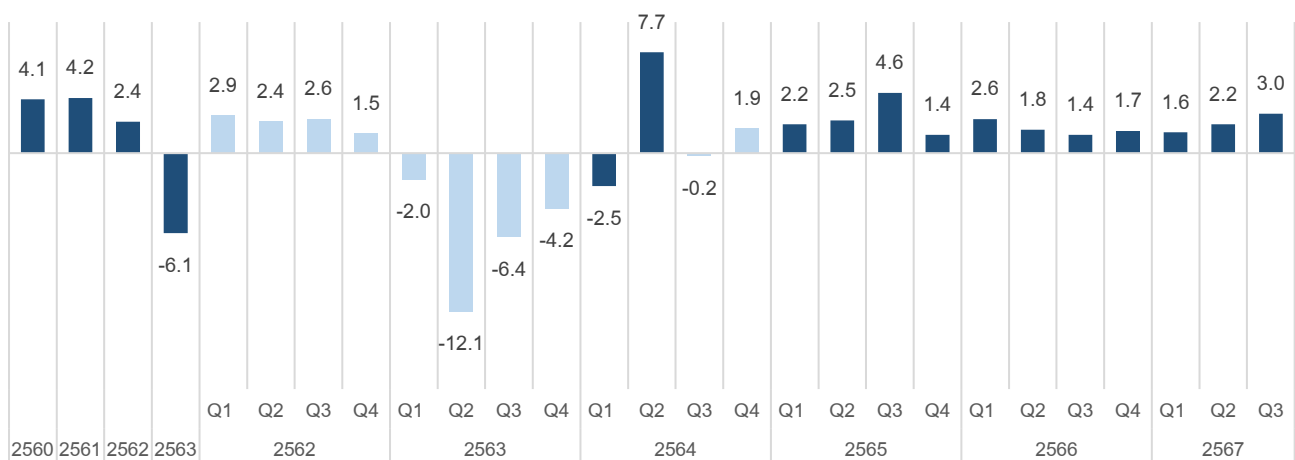
(2) ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สามของปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 3.0 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.2 ในไตรมาสที่สองของปี 2567 (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทย ในไตรมาสที่สามของปี 2567 ขยายตัวจากไตรมาสที่สองของปี 2567 ร้อยละ 1.2 (QoQ_SA) รวม 9 เดือนแรกของปี 2567 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.3 ในขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาล และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัวเป็นครั้งแรกในรอบ 6 ไตรมาส การส่งออกสินค้าและบริการ และการอุปโภค รัฐบาลขยายตัวในเกณฑ์สูง การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลง ด้านการผลิต สาขาที่พักรวม และบริการด้านอาหาร สาขาการขนส่ง ขยายปลีกและการซ่อมฯ สาขาขนส่ง และสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวต่อเนื่อง ส่วนสาขาอสังหาริมทรัพย์กลับมาขยายตัว เป็นครั้งแรกในรอบ 4 ไตรมาส โดยภาพรวมเศรษฐกิจไทยในปี 2567 มีแนวโน้มที่จะขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 1.9 ในปี 2566 อัตราเงินเฟ้อคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.3 -3.3 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ การขยายตัวของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้ คาดว่าการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.0 และร้อยละ 2.8 ตามลำดับ การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาครัฐจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 6.5 มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.3 -1.3 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.6 ของ GDP (ที่มา : สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

แผนภูมิ 1: อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product (“GDP”)) (ร้อยละ)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2567 สินเชื่อระบบธนาคารพาณิชย์ (รวมเครือข่าย) หดตัวที่ร้อยละ 2.0 จากระยะเดียวกันปีก่อน โดยหลักจากการชำระคืนหนี้ที่อยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะการจ่ายคืนหนี้ของภาครัฐและธุรกิจขนาดใหญ่ แม้การให้สินเชื่อใหม่ยังมีต่อเนื่องในธุรกิจขนาดใหญ่ในภาคบริการ อสังหาริมทรัพย์ พาณิชย์ และสินเชื่ออุปโภคบริโภคประเภทสินเชื่อส่วนบุคคล และสินเชื่อที่อยู่อาศัยแต่มีแนวโน้มชะลอตัวลง ขณะที่สินเชื่อในภาคธุรกิจที่เผชิญปัญหาความสามารถในการแข่งขันยังคงหดตัว โดยเฉพาะในกลุ่มปิโตรเคมี อิเล็กทรอนิกส์ และยานยนต์ ทั้งนี้ ยอดคงค้างสินเชื่อด้วยคุณภาพ (Non-Performing Loan: NPL หรือ stage 3) ไตรมาส 3 ปี 2567 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 553.4 พันล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน NPL ต่อสินเชื่อรวมที่ร้อยละ 2.97 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลของฐานสินเชื่อที่ปรับลดลง จากทั้งสินเชื่อธุรกิจและสินเชื่ออุปโภคบริโภค โดยธนาคารพาณิชย์ยังบริหารจัดการคุณภาพหนี้และให้ความช่วยเหลือลูกหนี้อย่างต่อเนื่อง สำหรับสัดส่วนสินเชื่อที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านเครดิตต่อสินเชื่อรวม (significant increase in credit risk: SICR หรือ stage 2) อยู่ที่ร้อยละ 6.86 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน จากสินเชื่อธุรกิจ ซึ่งส่วนใหญ่

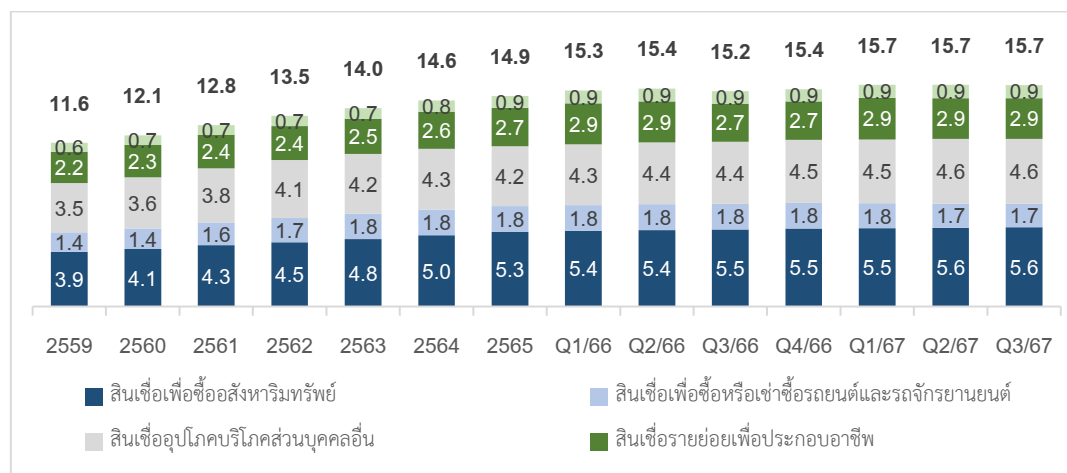
เป็นผลจากการจัดชั้นเชิงคุณภาพของธนาคารพาณิชย์ โดยธุรกิจยังสามารถชำระคืนหนี้ได้ตามเงื่อนไขสัญญา และสินเชื่อที่อยู่อาศัย สำหรับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2567 ปรับดีขึ้นจากระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้านี้ จากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการวัดมูลค่าตราสารทางการเงิน ขณะที่รายได้ดอกเบี้ยสุทธิลดลง ทั้งนี้ หากเทียบไตรมาสก่อน กำไรสุทธิปรับลดลง โดยหลักจากการลดลงของรายได้เงินปันผลตามปัจจัยฤดูกาล แม้ค่าใช้จ่ายสำรองปรับลดลง

อย่างไรก็ตาม ยังต้องติดตามความสามารถในการชำระหนี้ของธุรกิจ SMEs และครัวเรือนบางกลุ่มที่รายได้ฟื้นตัวไม่เต็มที่และมีภาระหนี้สูง รวมถึงธุรกิจในกลุ่มที่เผชิญปัญหาเชิงโครงสร้างและความสามารถในการแข่งขันที่ปรับลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ NPL ยังมีแนวโน้มทยอยปรับเพิ่มขึ้น แต่ยังคงอยู่ในระดับที่สามารถบริหารจัดการได้และไม่เกิดการเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดด (NPL cliff) โดยคาดการณ์ว่ามีแนวโน้มที่จะปรับตัวดีขึ้น เนื่องจากมีอัตราการให้สินเชื่อ และการชำระหนี้เพิ่มมากขึ้นเล็กน้อยในไตรมาส 2 และ 3 ของปี 2567

แผนภูมิ 2: การให้สินเชื่อเพิ่ม เทียบการชำระคืนหนี้ในระบบธนาคารพาณิชย์



แผนภูมิ 3: เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ (ล้านล้านบาท)



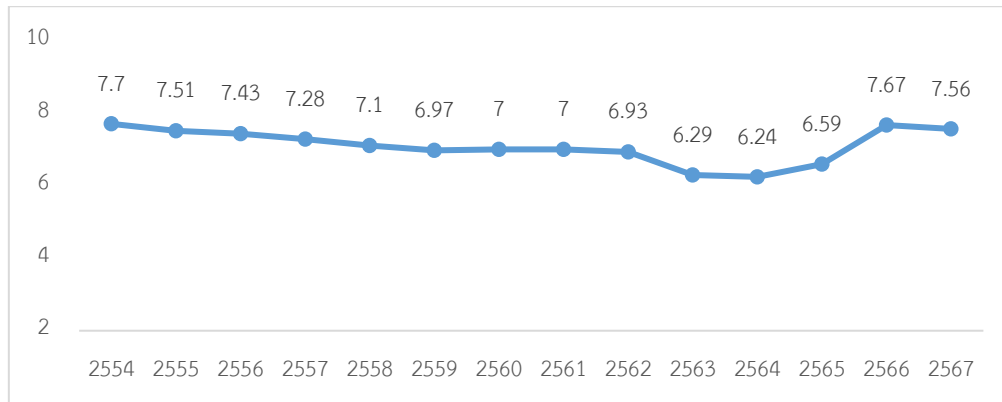
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ: สินเชื่ออุปโภคบริโภคส่วนบุคคลอื่น ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อการศึกษา สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคอื่น และสินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับของธนาคารแห่งประเทศไทย สินเชื่ออื่น ๆ ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อหลักทรัพย์และเงินให้กู้ยืมที่ไม่สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ได้

เมื่อวันที่ 16 ตุลาคม 2567 คณะกรรมการฯ มีมติ 5 ต่อ 2 เสียง ให้ลดอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 2.50 เป็นร้อยละ 2.25 ต่อปี โดยให้มีผลทันที เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวใกล้เคียงกับที่ประเมินไว้ที่ร้อยละ 2.7 และ 2.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยมีแรงขับเคลื่อนสำคัญมาจากภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนซึ่งได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจ รวมถึงการส่งออกที่ปรับดีขึ้นตามความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ทั้งนี้ เศรษฐกิจฟื้นตัวแตกต่างกันในแต่ละภาคส่วน โดยการส่งออกสินค้าและการผลิตภาคอุตสาหกรรมบางกลุ่ม รวมถึง SMEs ยังถูกกดดันจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง

ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2567 และ 2568 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 1.2 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อพื้นฐานคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 0.5 และ 0.9 ในปี 2567 และ 2568 ตามลำดับ โดยอัตราเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับต่ำส่วนหนึ่งเป็นผลจากปัจจัยเชิงโครงสร้าง อาทิ การแข่งขันด้านราคาที่อยู่ในระดับสูงจากสินค้านำเข้า ทั้งนี้ อัตราเงินเฟ้อคาดการณ์ในระยะปานกลางยังอยู่ในระดับที่สอดคล้องกับกรอบเป้าหมายและอัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะทยอยกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในช่วงปลายปี 2567

แผนภูมิ 4: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ที่จดทะเบียนในประเทศไทย (ร้อยละ)

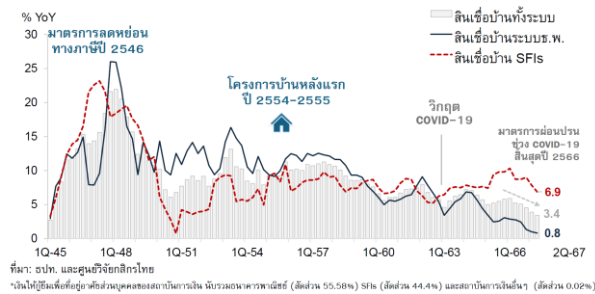


ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 24 ธันวาคม 2567

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) และ ศูนย์วิจัยกสิกร ระบุว่าอัตราการเติบโตของสินเชื่อบ้านและจำนวนหนี้เสีย (Non-Performing Loan-NPLs) ยังคงเป็นปัญหาต่อเนื่องใน โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ว่าในสิ้นปี 2567 จะมีสัดส่วนหนี้เสีย สินเชื่อบ้านของระบบธนาคารพาณิชย์ไทยเพิ่มขึ้นสูงกว่าระดับร้อยละ 3.90 ของสินเชื่อรวม เทียบกับร้อยละ 3.71 ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 ส่งผลกระทบให้สินเชื่อบ้านในระบบสถาบันการเงินไทยยังคงชะลอตัวสอดคล้องกับภาวะอ่อนแอของตลาดที่อยู่อาศัยในภาพรวม โดยมีอัตราการเติบโตเพียงร้อยละ 0.8 YoY ในไตรมาส 2/2567 ซึ่งมีความสอดคล้องกับผลสำรวจหนี้สินครัวเรือนประจำไตรมาสที่ 3/2567 ซึ่งระบุว่าสินเชื่อบ้านของกลุ่มธนาคารพาณิชย์ในปี 2567 มีอัตราเติบโตต่ำที่สุดในรอบ 23 ปี และ ชะลอตัวต่อเนื่องตลอด 6 ไตรมาสที่ผ่านมา หลังมาตรการผ่อนปรนในช่วงโควิด-19 ทยอยสิ้นสุดลง โดยมูลค่าสินเชื่อบ้านต่อบัญชีเพิ่มสูงขึ้นสะท้อนถึงระดับรายได้ของผู้ที่ขยับสูงขึ้น และคาดการณ์ว่าสินเชื่อใหม่ยังคงเน้นกลุ่มตลาดกลาง-บนและตลาดรีไฟแนนซ์มากขึ้น ส่งผลต่อส่วนแบ่งตลาดสินเชื่อบ้านใหม่ทั้งหมดร้อยละ 21.3 ณ สิ้นไตรมาส 2/2567 เทียบกับร้อยละ 13.6 ณ สิ้นปี 2563

แผนภูมิ 5: ยอดคงค้างของสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของ

สถาบันการเงินไทย



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย และศูนย์วิจัยกสิกรไทย

แผนภูมิ 6: สัดส่วนการปล่อยสินเชื่อใหม่

ในไตรมาสที่ 2/2567



ภาพรวมตลาดสินเชื่อบ้านยังมีปัญหาจากภาวะหนี้เสียที่เพิ่มขึ้น ปัจจุบันตัวเลขหนี้ครัวเรือน ณ ไตรมาสที่ 2/2567 อยู่ที่ร้อยละ 89.6 ยอดคงค้าง 16.32 ล้านล้านบาท ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ คาดว่า อาจส่งผลให้ภาพรวมดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ปี 2567 จะมีการลดลงร้อยละ -0.1 หรืออยู่ที่ระดับ 87.5 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) แต่อย่างไรก็ตาม หากปัจจัยทั้งด้านอุปสงค์และอุปทานมีการปรับตัวดีกว่าที่คาดการณ์ไว้ในกรณีฐาน (Base Case) ดัชนีฯ อาจะปรับเพิ่มมาอยู่ที่ระดับ 96.3 หรือขยายตัวได้ถึงร้อยละ 9.9 ในกรณี Best Case แต่ในทางกลับกัน หากปัจจัยเหล่านี้มีการปรับเป็นลบที่รุนแรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ ดัชนีฯ ก็อาจจะปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ระดับ 78.8 หรือลดลงได้ถึงร้อยละ -10.0

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

สำหรับทิศทางภาพรวมดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2567 แม้ว่าจะมีปัจจัยบวกจากมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยที่ไม่เกิน 7.00 ล้านบาท ที่ครอบคลุมทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสองสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แต่ด้วยปัญหาการชะลอตัวทางเศรษฐกิจในภาพรวมของประเทศ และยังคงต้องเผชิญกับปัจจัยลบต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง เช่น การยกเลิกการผ่อนคลายมาตรการ LTV ของ ธปท. , ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงมีอัตราส่วนที่สูงกว่า ร้อยละ 90 ของ GDP ซึ่งเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สถาบันการเงินต้องเพิ่มความเข้มงวดในการพิจารณาปล่อยสินเชื่อ และพบการปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มที่มีรายได้น้อย-ปานกลาง และ ภาวะดอกเบี้ยนโยบายยังทรงตัวอยู่ในระดับสูงที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งมีผลต่อความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยให้ลดลงโดยตรง ในขณะที่ค่าครองชีพมีแนวโน้มสูงขึ้น ภาระค่าใช้จ่ายมากขึ้น แต่ในขณะเดียวกันมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 มีผลช่วยทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในไตรมาส 2 และ ไตรมาส 3 ติดลบน้อยลง โดยเห็นได้จากไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวนหน่วยและมูลค่าการโอน กรรมสิทธิ์ ติดลบร้อยละ -13.8 และ ร้อยละ -13.4 แต่ในไตรมาส 2 การโอนกรรมสิทธิ์ ติดลบน้อยลง โดยจำนวนหน่วย และมูลค่าติดลบร้อยละ -4.5 และร้อยละ -5.7 และในไตรมาส 3 การโอนกรรมสิทธิ์จำนวนหน่วยและมูลค่าติดลบ ร้อยละ -4.5 และมูลค่าลดลงร้อยละ -5.4

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 24 กันยายน 2567 ระบุว่าตลาดที่อยู่อาศัยประเภทโครงการบ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าหน่วยที่มีการเสนอขายประเภทบ้านจัดสรร มีจำนวนทั้งสิ้น 138,943 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.6 มูลค่า 946,967 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าประเภทของบ้านจัดสรรที่มีการเสนอขายจำนวนมากที่สุดได้แก่ ทาวน์เฮาส์จำนวนมากที่สุด ถึง 68,106 หน่วย แต่ปรับตัวลดลงร้อยละ -1.5 รองลงมาคือ บ้านเดี่ยวมีจำนวนถึง 44,399 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.1 และ บ้านแฝดจำนวน 24,437 หน่วยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 ในขณะที่อาคารพาณิชย์มีจำนวนเพียง 2,001 หน่วยและปรับตัวลดลง ร้อยละ -14.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ในด้านที่อยู่อาศัยโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าในระหว่างการสำรวจมีจำนวน 9,230 หน่วย ลดลงร้อยละ -18.0 แต่มีมูลค่า 88,450 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยพบว่าบ้านจัดสรรที่เปิดตัวใหม่ที่มีมากที่สุดได้แก่ บ้านเดี่ยว โดยมีจำนวนถึง 4,096 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 25.6 รองลงมาเป็นทาวน์เฮาส์ 3,549 หน่วย ปรับตัวลดลงร้อยละ -36.0 และบ้านแฝด จำนวน

1,540 หน่วย ปรับตัวลดลงร้อยละ -30.4 ส่วนอาคารพาณิชย์มีการเปิดเพียง 45 หน่วย ลดลงร้อยละ -81.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) วิเคราะห์แนวโน้มอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยภาพรวมในปี 2567 และ 2568 โดยระบุว่าทิศทางตลาดที่อยู่อาศัยยังคงฟื้นตัวได้ไม่เต็มที่ซึ่งเป็นผลมาจากสถานะเศรษฐกิจ, จำนวนหนี้เสีย, ความเข้มงวดของการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน และอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมถึงต้นทุนการก่อสร้างที่ยังคงมีราคาสูง ส่งผลให้ราคาที่อยู่อาศัยปรับตัวสูงขึ้นแปรผกผันกับค่าเฉลี่ยรายได้ของประชากร ส่วนภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล 3 ไตรมาสแรก ปี 2567 จากผลสำรวจศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 พบว่า มีที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) สะสมจำนวน 46,901 หน่วย มูลค่า 363,292 ล้านบาท จำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -27.6 แต่มีมูลค่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 โดยจำนวนหน่วยลดลงทุกประเภท ยกเว้น บ้านเดี่ยวที่มีการเปิดขายใหม่เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 ในขณะที่มูลค่าเปิดขายใหม่ก็ลดลงทุกประเภท ยกเว้นบ้านเดี่ยวที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และอาคารชุดที่เพิ่มขึ้น ร้อยละ 14.3

สำหรับภาพรวมครึ่งแรกของปี 2567 ไบอัญญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนรวม 144 โครงการ 22,197 หน่วย ซึ่งลดลงทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ -7.1 และ ร้อยละ -5.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับครึ่งแรกของปี 2566 ที่มีจำนวน 155 โครงการ จำนวน 23,397 หน่วย

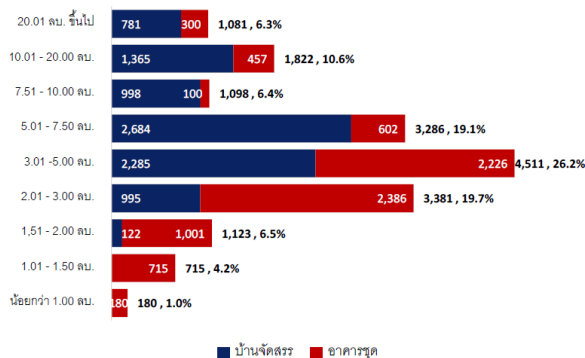
สถานการณ์ที่อยู่อาศัยแยกรายประเภทในช่วงครึ่งแรกปี 2567 (ไตรมาส 1-2/2567) ณ วันที่ 18 กันยายน 2567 มีดังนี้

ในด้านประเภทที่อยู่อาศัย พบว่า ทาวน์เฮ้าส์มีจำนวนมากที่สุดคือ 9,769 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.0 โดยลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) รองลงมาได้แก่ บ้านเดี่ยวมีจำนวน 7,817 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 35.2 เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.1 บ้านแฝด จำนวน 3,925 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 17.7 ลดลงร้อยละ -12.9 ที่ดินเปล่าจัดสรร จำนวน 262 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.2 ลดลงร้อยละ -78.6 และอาคารพาณิชย์จำนวน 424 หน่วย มีสัดส่วนร้อยละ 1.9 เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.9

- บ้านเดี่ยว (Detached houses): หน่วยที่อยู่อาศัยโครงการที่ได้รับไบอัญญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2567 ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวเป็นจำนวน 4,624 หน่วย หรือคิดเป็นร้อยละ 34.6
- บ้านแฝด (Twin houses): จำนวนหน่วยโครงการที่ได้รับไบอัญญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 3,925 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.7 ลดลงร้อยละ -12.9
- ทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses): ที่อยู่อาศัยแนวราบประเภททาวน์เฮ้าส์เป็นประเภทที่มีจำนวนหน่วยที่ที่ได้รับไบอัญญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยจำนวนมากที่สุดในครึ่งปี 2567 โดยมีจำนวน 9,769 หน่วย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.0 ซึ่งลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY)

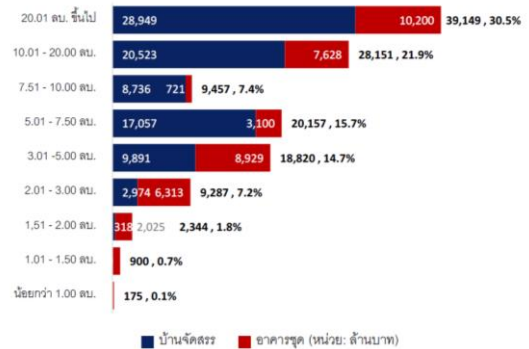
ในด้านระดับราคา ในไตรมาส 2 ปี 2567 พบว่าจำนวนหน่วยเปิดตัวใหม่ส่วนใหญ่อยู่ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 26.2 รองลงมาคือระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาท และระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 19.7 และร้อยละ 19.1 ตามลำดับ ส่วนด้านมูลค่าพบว่าระดับราคามากกว่า 20.01 ล้านบาท มี สัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 30.5 รองลงมาได้แก่ ระดับราคา 10.01-20.00 และระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 21.9 และร้อยละ 15.7 ตามลำดับ

แผนภูมิ 7 : จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่แยก
ตามระดับราคา ไตรมาสที่ 2/2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

แผนภูมิ 8 : จำนวนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่แยก
ตามระดับราคา ไตรมาสที่ 2/2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ : เป็นข้อมูลเบื้องต้นจากการสำรวจ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

ในขณะเดียวกันตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มที่จะได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น การผลักดันมาตรการพิเศษเพื่อแก้ไขปัญหาหนี้เสีย ในปี 2568 ด้วยการจัดตั้งโครงการ “คุณสู้ เราช่วย” เพื่อช่วยเหลือลูกหนี้สินเชื่อบ้าน รถ และ SMEs ขนาดเล็กที่มีวงเงินหนี้ไม่สูงมาก เพื่อเร่งแก้ไขปัญหาหนี้สินครัวเรือนและสินเชื่อเพื่อเพิ่มกำลังซื้อ โดยปรับโครงสร้างหนี้แบบลดค่างวดและพักภาระดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา 3 ปี พร้อมทั้งตั้งเป้าในการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งเงินงวดในการผ่อนชำระจะอยู่ในระดับที่เหมาะสมสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลางและการปล่อยสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำสำหรับกลุ่มผู้ประกอบการอาชีพประจำ-อาชีพอิสระที่มีรายได้มากกว่า 25,000 บาท/เดือน เพื่อกระตุ้นกลุ่มคนที่มีความต้องการในการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจริง (Real Demand) และสนับสนุนให้คนไทยมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง รวมถึงมีการคาดการณ์ว่ามาตรการการลดทั้งค่าธรรมเนียมการโอนและการจองอสังหาริมทรัพย์โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 ซึ่งผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 อาจมีการขยายระยะเวลามาตรการดังกล่าวต่อเนื่องออกไปในปี 2568 และยังคงมีการประกาศมาตรการอื่น ๆ รวมถึงปัจจัยสนับสนุนที่คาดว่าจะมีแนวโน้มส่งผลดีต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์

โดยรายละเอียดปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การขยายตัวของความเป็นเมือง ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

- 1.1 กฎหมายและข้อกำหนดผังเมือง: การขยายเขตพื้นที่ปลดล็อกข้อกำหนดผังเมือง ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมมากขึ้น จากบริเวณที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวหรือการเกษตรกรรมเท่านั้น
- 1.2 การขยายขอบเขตของโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล: เมื่อการเดินทางจากระอบนอกกรุงเทพฯ สะดวกขึ้น ส่งผลให้การอยู่อาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น จากปัจจัยด้านราคาต่อหน่วย ของที่อยู่อาศัยใจกลางกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น
- 1.3 สถานที่สำคัญบริเวณชานเมือง: การมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ระดับ Regional Mall อยู่บริเวณรอบ ๆ กรุงเทพฯ ที่สามารถรองรับการใช้บริการจากลูกค้าได้เป็นวงกว้าง อีกทั้งยังมีมหาวิทยาลัยชั้นนำที่มีวิทยาเขตขนาดใหญ่อยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบของกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของแหล่งการศึกษาไปยังพื้นที่รอบนอก ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้การขยายตัวของเมืองขยายตัวออกไปมากยิ่งขึ้น

2. การพัฒนาของระบบคมนาคมที่สำคัญของประเทศ

- 2.1 โครงการก่อสร้างและพัฒนาสนามบินเฟสใหม่: โครงการพัฒนาท่าอากาศยานดอนเมืองระยะที่ 3 โครงการพัฒนาอาคารผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เฟส 2 และแผนการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา
- 2.2 โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนานบิน 3 สนามบิน: แผนพัฒนาระบบรถไฟไปยังพื้นที่ EEC รองรับการค้าขายตัวทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ตะวันออกของประเทศ
- 2.3 การพัฒนาโครงข่ายถนน ส่วนต่อขยายจากกรุงเทพฯ: การพัฒนาโครงข่ายถนน ให้มีความสะดวกสบาย และรวดเร็วมากขึ้น จะส่งผลให้การพัฒนาเมืองขยายออกไปชนเมืองมากยิ่งขึ้น เช่น โครงการพัฒนาถนนวงแหวนรอบนอกรอบที่ 3 ถนนมอเตอร์เวย์ บางใหญ่ – กาญจนบุรี และมอเตอร์เวย์ บางปะอิน - โคราซ

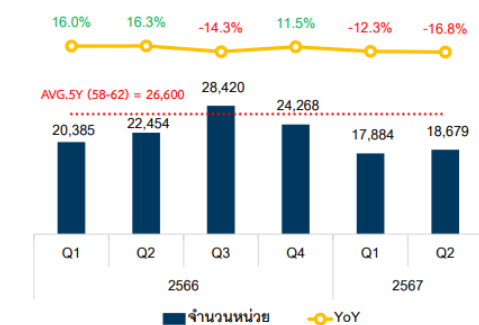
3. การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

- 3.1 การพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคม และระบบสาธารณูปโภค: เพื่อรองรับภาคอุตสาหกรรมและการขยายตัวของเมืองมากขึ้น อาทิ การพัฒนารถไฟความเร็วสูง การพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 เป็นต้น
- 3.2 ส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมเป้าหมาย 12 ประเภท: อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมการบินและโลจิสติกส์ เป็นต้น
- 3.3 การพัฒนาชุมชน: เสริมสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน การสร้างความเข้าใจกับหน่วยงานส่วนกลาง รวมถึงสถาบันการศึกษาในพื้นที่

อุปทานตลาดที่อยู่อาศัย

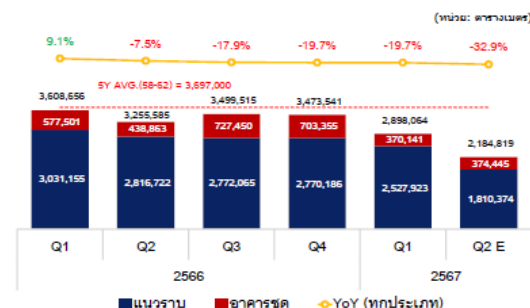
ในไตรมาสที่ 2/2567 พบว่ายังมีการชะลอตัวของอุปทานตลาดที่อยู่อาศัย ซึ่งพบว่าจำนวนหน่วยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน และพื้นที่อนุญาตก่อสร้างอยู่อาศัยมีจำนวนลดลง โดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศมีจำนวนหน่วยลดลงร้อยละ -16.8 ซึ่งทางศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ระบุว่าพื้นที่ที่ได้รับอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยยังคงลดลง ร้อยละ -32.9 โดยเป็นการลดลงทั้งแนวราบและอาคารชุด ร้อยละ -35.7 และ -14.7 ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ก็ลดลงทั้งหน่วยและมูลค่าร้อยละ -23.9 และ -0.4 ตามลำดับ

แผนภูมิ 9: จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 2/2567



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิ 10: พื้นที่อนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาสที่ 2/2567



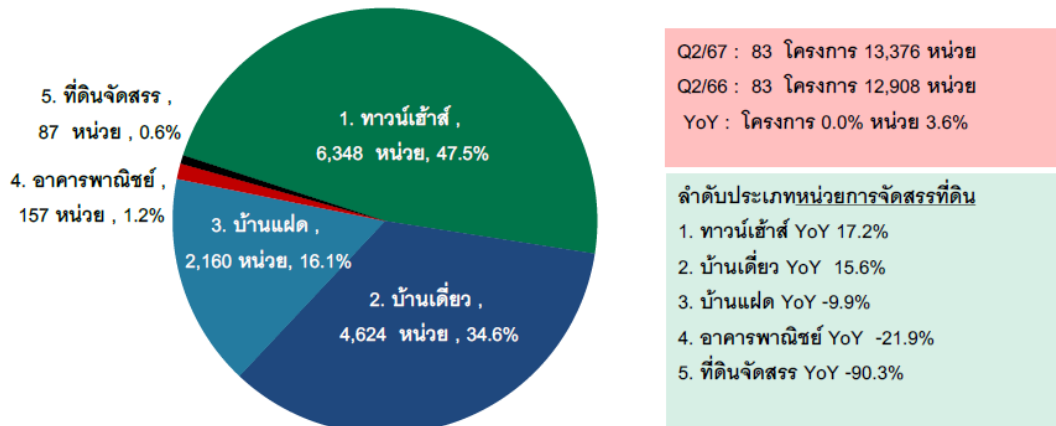
ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หมายเหตุ : E หมายถึง ตัวเลขประมาณการ

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 18 กันยายน 2567

โดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในไตรมาส 2 ปี 2567 นี้ จะกระจายตัวอยู่ในพื้นที่ กรุงเทพฯ – ปริมาณมากที่สุด จำนวน 83 โครงการ 13,376 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 71.6 ของจำนวนหน่วยทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งพบว่าเป็นทาวน์เฮ้าส์มากที่สุด จำนวน 6,348 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 47.5 ของจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรทั้งหมด รองลงมาคือ บ้านเดี่ยว จำนวน 4,624 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.6 และ บ้านแฝด จำนวน 2,160 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.1 ตามลำดับ

แผนภูมิ 11: สัดส่วนจำนวนหน่วยในโครงการที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณ ไตรมาสที่ 2 ปี 2567

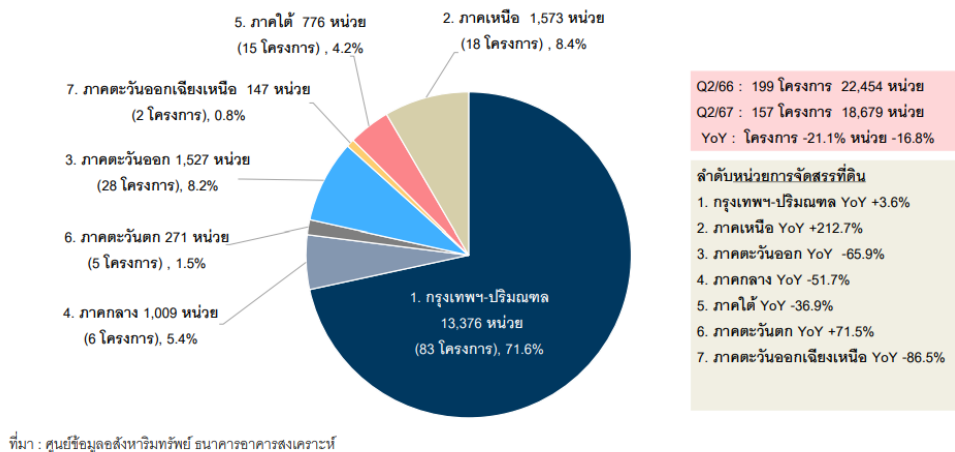


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 18 กันยายน 2567

รองลงมาคือ ภาคเหนือ มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 18 โครงการ 1,573 หน่วย โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.4 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 212.7 ภาคตะวันออก มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน จำนวน 28 โครงการ 1,527 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 8.2 ซึ่งลดลงร้อยละ -65.9 ภาคกลาง มีใบอนุญาตจัดสรร ที่ดินจำนวน 6 โครงการ 1,009 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 5.4 ซึ่งลดลงร้อยละ -51.7 ภาคใต้มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 15 โครงการ 776 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 4.2 ซึ่งลดลงร้อยละ - 36.9 ภาคตะวันตก มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 5 โครงการ 271 หน่วย โดยมีสัดส่วนร้อยละ 1.5 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.5 และ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 2 โครงการ 147 หน่วย โดยมีสัดส่วนน้อยที่สุดเพียง ร้อยละ 0.8 ซึ่งลดลงร้อยละ - 86.5 ตามลำดับ ทั้งนี้เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 สำหรับประเภทที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในครั้งแรก ปี 2567 ส่วนใหญ่เป็นบ้านเดี่ยวมีสัดส่วนมากที่สุดร้อยละ 39.9 รองมาเป็นทาวน์เฮ้าส์มีสัดส่วนร้อยละ 39.4 บ้านแฝดมีสัดส่วนร้อยละ 18.0 ที่ดินเปล่าจัดสรรมีสัดส่วนร้อยละ 1.4 และอาคารพาณิชย์มีสัดส่วนร้อยละ 1.3 ตามลำดับ

แผนภูมิ 12: สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาสที่ 2/2567



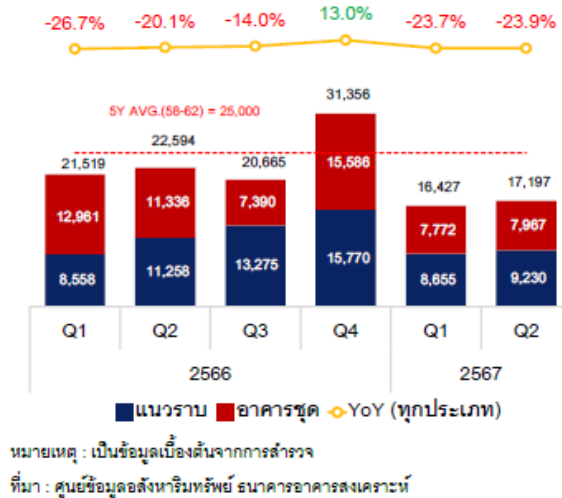
เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ พบว่า ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2567 โครงการ บ้านจัดสรรมีการเปิดตัวใหม่จำนวน 73 โครงการ 9,230 หน่วย มีมูลค่าโครงการรวม 88,450 ล้านบาท ลดลง ทั้งจำนวนโครงการ และจำนวนหน่วย โดยลดลงร้อยละ -13.1 และร้อยละ -18.0 ตามลำดับ ขณะที่มูลค่าโครงการรวม เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 84 โครงการ 11,258 หน่วยและมีมูลค่า โครงการรวม 82,659 ล้านบาท ส่วนโครงการอาคารชุดมีการเปิดตัวใหม่จำนวน 18 โครงการ 7,967 หน่วย มูลค่า โครงการรวม 39,991 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยและมูลค่าโครงการรวมร้อยละ -10.0 ร้อยละ -29.7 และ ร้อยละ -13.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 20 โครงการ 11,336 หน่วย และมีมูลค่าโครงการรวม 46,337 ล้านบาท สะท้อนว่าที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ประเภทบ้านจัดสรร มีระดับราคาสูงขึ้นทำให้มูลค่ารวมของโครงการเพิ่มขึ้น แม้ว่าจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยลดลงก็ตาม

แผนภูมิ 13: โครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมณฑล ไตรมาสที่ 2 ปี 256

ประเภท	โครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q2/2566	Q2/2567	YoY	Q2/2566	Q2/2567	YoY	Q2/2566	Q2/2567	YoY
บ้านจัดสรร	84	73	-13.1%	11,258	9,230	-18.0%	82,659	88,450	7.0%
อาคารชุด	20	18	-10.0%	11,336	7,967	-29.7%	46,337	39,991	-13.7%
รวม	104	91	-12.5%	22,594	17,197	-23.9%	128,996	128,440	-0.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิ 14: จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2567



โดยทำเลที่ตั้งโครงการบ้านจัดสรร ที่เปิดตัวใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรก ครึ่งแรกปี 2567 ได้แก่ 1) บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย คลองหลวง ส่วนใหญ่เปิดขายบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาทมากที่สุด 2) ลำลูกกา-ธัญบุรี ส่วนใหญ่เปิดขายบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 2.01-3.00 ล้านบาทมากที่สุด 3) คลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด 4) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ ส่วนใหญ่เปิดขายทาวน์เฮ้าส์ ในระดับราคา 3.01-5.00 ล้านบาทมากที่สุด และ 5) เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด ส่วนใหญ่เปิดขายบ้านเดี่ยว ในระดับราคา 5.01-7.50 ล้านบาทมากที่สุด ซึ่งทั้ง 5 ทำเลดังกล่าวเป็น ทำเลรอบนอกของกรุงเทพมหานครและปริมณฑลซึ่งมีการขยายโครงสร้างพื้นฐานและสิ่งอำนวยความสะดวกออกไปอย่างต่อเนื่อง

แผนภูมิ 15: ทำเลที่มีโครงการบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่มากที่สุด 5 อันดับแรกในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาสที่ 2 ปี 2567

อันดับ	ทำเล	จำนวน หน่วยที่เปิด ขายใหม่	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ระดับราคา ที่เปิดขาย มากที่สุด	ประเภท ที่เปิดขาย มากที่สุด
1	บางใหญ่-บางบัวทอง-บางกรวย-ไทรน้อย	2,831	20,081	5.01 - 7.50 ลบ.	บ้านเดี่ยว
2	ลำลูกกา-ธัญบุรี	2,159	16,409	2.01 - 3.00 ลบ.	บ้านเดี่ยว
3	คลองสามวา-มีนบุรี-ลาดกระบัง	1,842	16,812	3.01 - 5.00 ลบ.	ทาวน์เฮ้าส์
4	เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์	1,824	7,326	3.01 - 5.00 ลบ.	ทาวน์เฮ้าส์
5	เมืองนนทบุรี-ปากเกร็ด	1,754	23,894	5.01 - 7.50 ลบ.	บ้านเดี่ยว

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยสรุปแล้วในครึ่งแรกของปี 2567 พื้นที่อนุญาตก่อสร้างของแนวราบลดลงร้อยละ -14.1 โดยลดลงในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มากที่สุด รองลงมาลดลงในภาคเหนือ ภาคกลาง ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออก ภาคใต้ และภาค ตะวันตก ตามลำดับ ซึ่งหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ยังคงมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องโดยคาดว่าจะลดลงจากเดิมราวร้อยละ -2 YoY ถึง -4 YoY ในปี 2568 แต่อย่างไรก็ตามด้านอุปสงค์ยังคงมีแนวโน้มหดตัวในอัตราที่สูงกว่า ส่งผลให้มีหน่วยที่อยู่อาศัยเหลือขายในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑลในปี 2568 ขยายตัวราวร้อยละ 2 YoY จนถึง ร้อยละ 4 YoY

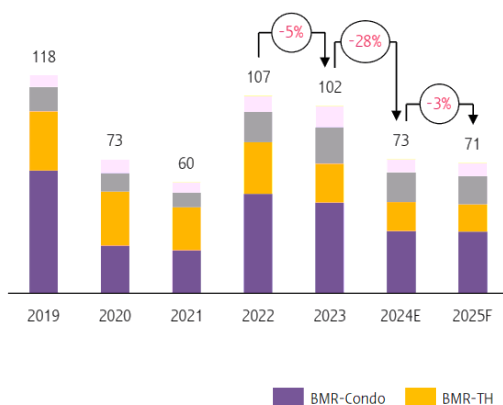
ในส่วนของไตรมาสที่ 3/2567 ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ณ วันที่ 18 พฤศจิกายน 2567 ระบุว่า ผลสำรวจโครงการที่อยู่ระหว่างการขาย (ไม่รวมบ้านมือสอง) ในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมณฑล จากการสำรวจ พบว่า ในไตรมาส 3 ปี 2567 มี

อุปทานที่อยู่อาศัยที่เสนอขายรวมทั้งหมด (Total Supply) 229,182 หน่วย มูลค่า 1,394,630 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.0 และร้อยละ 23.1 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยในจำนวนนี้เป็นที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ (New Supply) จำนวน 13,277 หน่วย มูลค่า 115,047 ล้านบาท ลดลง ร้อยละ -35.8 และร้อยละ -21.3 ตามลำดับ โดยมีหน่วยขายได้ใหม่ (New Sales) จำนวน 13,382 หน่วย มูลค่า 81,143 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -26.7% และร้อยละ -35.8 ตามลำดับ หน่วยเหลือขาย (Remaining Supply) มีจำนวนสูงถึง 215,800 หน่วย มูลค่า 1,313,487 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.2 และร้อยละ 27.3 ตามลำดับ โดยหน่วย เหลือขายเพิ่มขึ้นทุกระดับราคา ยกเว้นราคาต่ำกว่า 1.00 ล้านบาท และราคา 1.51 – 2.00 ล้านบาท ที่หน่วยเหลือขายลดลง อัตราดูดซับ (Absorption Rate) ลงมาอยู่ที่ร้อยละ 1.9 ต่อเดือน ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกัน ของปีก่อนที่มีอัตราดูดซับร้อยละ 2.8 ต่อเดือน ทำให้จำนวนเดือนที่คาดว่าจะขายหมดเพิ่มขึ้นจาก 32 เดือน เป็น 49 เดือน

อุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจธนาคารไทยพาณิชย์ (SCB EIC) ณ วันที่ 24 ตุลาคม 2567 มองว่าตลาดบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดในปี 2567 และ 2568 ยังคงมีแนวโน้มหดตัวต่อเนื่องโดยเฉพาะในตลาดมือหนึ่ง โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 พบว่าด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ -4.5 และร้อยละ -5.7 ตามลำดับ นอกจากนี้ภาวะสินเชื่อที่อยู่อาศัยบุคคลปล่อยใหม่ทั่วประเทศลดลงร้อยละ -10.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน และมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวน 86,998 หน่วย มูลค่า 243,404 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.5 และร้อยละ -5.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2566 โดยจำนวนหน่วยน้อยกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤต COVID - 19 (ปี 2558 – 2562) ซึ่งจำนวนหน่วยมีค่าเฉลี่ย 90,133 หน่วย ในขณะที่มูลค่าสูงกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤต COVID -19 (ปี 2558– 2562) ซึ่งมีมูลค่าเฉลี่ย 199,023 ล้านบาท แสดงให้เห็นว่าในไตรมาสนี้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาที่สูงขึ้น โดยมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราคาเฉลี่ย 2.80 ล้านบาทต่อหน่วย ซึ่งสูงกว่าระดับราคาโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงก่อนวิกฤต COVID- 19 ที่มีระดับราคาเฉลี่ย 2.21 ล้านบาทต่อหน่วย

แผนภูมิ 16: อัตราที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ใน
กรุงเทพฯ และ ปริมณฑล (พันหน่วย)



แผนภูมิ 17: อัตราที่อยู่อาศัยคงเหลือในกรุงเทพฯ
และ ปริมณฑล (พันล้านบาท)



ที่มา : การวิเคราะห์โดย SCB EIC จากข้อมูลของ AREA

ด้านอุปสงค์มีมูลค่ายอดโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 452,136 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -9.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนที่มีมูลค่าจำนวน 499,316 ล้านบาท แต่ยังคงพบว่า ในกลุ่มที่อยู่อาศัยราคาสูงเป็นกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยที่ยังมีกำลังซื้ออยู่ในกลุ่มระดับราคาที่มีมากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไป โดยที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มระดับราคาไม่เกิน 10.00 ล้านบาท ลดลงทุกระดับราคา ในขณะที่อาคารชุดกลุ่มที่ระดับราคาไม่เกิน 3.00 ล้านบาท มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น แต่อาคารชุดในกลุ่มระดับราคาเกิน 3.00 ล้านบาทขึ้นไปมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลง การชะลอตัวของการซื้อที่อยู่อาศัยจะเห็นได้ชัดจากจังหวัดหลักที่สำคัญมีการขยายตัวลดลงทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า เช่น

กรุงเทพมหานคร ชลบุรี สมุทรปราการ และ นนทบุรี แต่มีข้อสังเกตว่ามูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์บางจังหวัด เช่น ภูเก็ต และสงขลา เป็นจังหวัดที่ยังคงมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า

แผนภูมิ 18: มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับ ในครึ่งแรกของปี 2567

ระดับราคา	H1/2566			H1/2567 P			YoY			สัดส่วน		
	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม
≤ 1.00 ลบ.	16,961	6,866	23,827	15,622	7,313	22,935	↓ -7.9%	↑ 6.5%	↓ -3.7%	4.9%	5.5%	5.1%
1.01 - 1.50 ลบ.	21,651	7,653	29,304	19,675	8,246	27,921	↓ -9.1%	↑ 7.7%	↓ -4.7%	6.2%	6.2%	6.2%
1.51 - 2.00 ลบ.	32,791	12,249	45,040	26,558	13,591	40,149	↓ -19.0%	↑ 11.0%	↓ -10.9%	8.3%	10.2%	8.9%
2.01 - 3.00 ลบ.	82,867	25,208	108,075	63,473	28,288	91,761	↓ -23.4%	↑ 12.2%	↓ -15.1%	19.9%	21.2%	20.3%
3.01 - 5.00 ลบ.	72,927	27,727	100,654	62,881	25,801	88,682	↓ -13.8%	↓ -6.9%	↓ -11.9%	19.7%	19.3%	19.6%
5.01 - 7.50 ลบ.	41,893	19,404	61,296	39,237	14,869	54,106	↓ -6.3%	↓ -23.4%	↓ -11.7%	12.3%	11.1%	12.0%
7.51 - 10.00 ลบ.	22,143	10,035	32,178	19,810	8,607	28,417	↓ -10.5%	↓ -14.2%	↓ -11.7%	6.2%	6.4%	6.3%
> 10.00 ลบ.	64,222	34,719	98,941	71,412	26,753	98,165	↑ 11.2%	↓ -22.9%	↓ -0.8%	22.4%	20.0%	21.7%
ทั่วประเทศ	355,456	143,860	499,316	318,667	133,469	452,136	↓ -10.3%	↓ -7.2%	↓ -9.4%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น

ในขณะที่อุปสงค์ของตลาดที่อยู่อาศัยยังคงมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากกำลังซื้อต่างชาติที่ยังคงเป็นส่วนสำคัญในการช่วยพยุงตลาดที่อยู่อาศัยไม่ให้หดตัวลงไปมาก โดยเฉพาะกำลังซื้อจากชาวจีนที่ยังคงมีสัดส่วนมากที่สุดราวร้อยละ 50 โดยเฉพาะในกลุ่มตลาดที่อยู่อาศัยระดับปานกลาง-บน ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมถึงจังหวัดท่องเที่ยวสำคัญอย่าง ภูเก็ต เชียงใหม่ และชลบุรี สอดคล้องกับการคาดการณ์จากวิจัยกรุงศรีถึงการขยายตัวของตลาดที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดสำคัญของประเทศไทย ได้แก่ จังหวัดเชียงใหม่, ชลบุรี, ขอนแก่น, นครราชสีมา, ภูเก็ต และระยอง ซึ่งเป็นผลต่อเนื่องมาจากการขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวและการขยายตัวของเขตนิคมอุตสาหกรรม โดยปี 2568 มีแนวโน้มว่าภาคที่อยู่อาศัยจะได้รับแรงสนับสนุนจากนโยบายกระตุ้นอสังหาฯของภาครัฐบาล ที่มีโอกาสช่วยกระตุ้นอุปสงค์ในตลาดที่อยู่อาศัยได้

แผนภูมิ 19: จังหวัดที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรกในครึ่งปี 2567

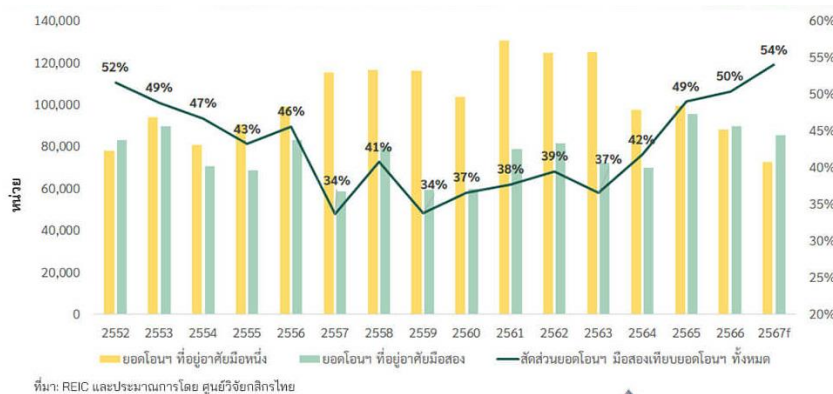
ลำดับ จังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วน จำนวน	YoY หน่วย			มูลค่า (ลบ.)			สัดส่วน มูลค่า	YoY มูลค่า		
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		แนวราบ	อาคารชุด	รวม	แนวราบ	อาคารชุด	รวม		แนวราบ	อาคารชุด	รวม
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	15,403	23,461	38,864	24.3%	↓ -10.8%	↓ -7.5%	↓ -8.9%	91,541	79,486	171,027	37.8%	↓ -0.7%	↓ -15.8%	↓ -8.3%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	8,827	6,456	15,283	9.6%	↓ -9.9%	↓ -5.5%	↓ -8.1%	24,245	15,930	40,176	8.9%	↓ -5.6%	↓ -15.5%	↓ -9.8%
3	สมุทรปราการ	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	6,379	4,615	10,994	6.9%	↓ -25.1%	↑ 29.3%	↓ -9.0%	24,112	7,322	31,434	7.0%	↓ -22.2%	↑ 66.3%	↓ -11.2%
4	นนทบุรี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	6,074	3,408	9,482	5.9%	↓ -17.0%	↓ -5.5%	↓ -13.2%	25,143	4,898	30,041	6.6%	↓ -11.8%	↓ -20.6%	↓ -13.3%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพฯ-ปริมณฑล	7,827	5,059	12,886	8.1%	↓ -16.9%	↑ 48.8%	↑ 0.5%	21,852	6,621	28,473	6.3%	↓ -15.8%	↑ 57.3%	↓ -5.6%
6	ภูเก็ต	ภาคใต้	2,673	1,872	4,545	2.8%	↑ 1.5%	↑ 29.8%	↑ 11.5%	11,478	5,686	17,164	3.8%	↑ 13.8%	↑ 23.9%	↑ 16.9%
7	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	4,506	1,801	6,307	3.9%	↓ -9.2%	↑ 22.4%	↓ -2.0%	13,026	3,248	16,275	3.6%	↓ -2.9%	↑ 14.4%	↑ 0.1%
8	ระยอง	ภาคตะวันออก	4,462	468	4,930	3.1%	↓ -15.6%	↓ -11.2%	↓ -15.2%	9,886	672	10,558	2.3%	↓ -18.5%	↓ -29.4%	↓ -19.3%
9	สงขลา	ภาคใต้	2,435	878	3,313	2.1%	↓ -17.5%	↑ 281.7%	↑ 4.1%	5,291	1,801	7,092	1.6%	↓ -18.8%	↑ 557.2%	↑ 4.4%
10	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	2,993	311	3,304	2.1%	↓ -14.1%	↓ -30.0%	↓ -15.9%	6,052	778	6,830	1.5%	↓ -17.7%	↓ -27.3%	↓ -18.9%
จังหวัดอื่นๆ			46,411	3,633	50,044	31.3%	↓ -14.5%	↑ 26.1%	↓ -12.5%	86,042	7,026	93,067	20.6%	↓ -16.2%	↑ 15.9%	↓ -14.4%
รวมทั่วประเทศ			107,990	51,962	159,952	100.0%	↓ -14.2%	↑ 4.4%	↓ -9.0%	318,667	133,469	452,136	100.0%	↓ -10.3%	↓ -7.2%	↓ -9.4%
YOY			-14.2%	4.4%	-9.0%					-10.3%	-7.2%	-9.4%				

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ปริมาณหน่วยโอนกรรมสิทธิ์สะสม 2 ไตรมาสแรก หรือ รอบครึ่งแรก ปี 2567 ของบ้านใหม่ ลดลงร้อยละ -12.4 และบ้านมือสอง ลดลงร้อยละ -6.9 โดยราคากลุ่มของบ้านใหม่การโอนกรรมสิทธิ์ในระดับราคา 1.01-1.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 ในขณะที่บ้านมือสองกลุ่มระดับราคา 5.01-7.50 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 เป็นที่น่าสังเกตว่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ลดลงร้อยละ -14.2 ขณะที่ อาคารชุดโดยภาพรวมมีอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 ทั้งนี้ เป็นการเพิ่มขึ้นของอาคารชุดมือสองร้อยละ 11.8 ในขณะที่อาคารชุดใหม่ลดลงร้อยละ -1.5 โดยเป็นการลดลงในกลุ่มระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุดถึงร้อยละ -33.5 ขณะที่อาคารชุดใหม่มีการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นในกลุ่มราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาทมากที่สุดถึงร้อยละ 15.8 รองลงมาคือระดับราคา 1.51-

2.00 ร้อยละ 14.2 และระดับราคา 1.01 - 1.50 ร้อยละ 4.6 สอดคล้องกับข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (REIC) และ การประมาณการโดยศูนย์วิจัยกสิกรไทยที่คาดการณ์ว่าสัดส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสองในกรุงเทพฯ และ ปริมณฑล มีแนวโน้มที่จะขยายตัวสูงขึ้นมากกว่าตลาดที่อยู่อาศัยมือหนึ่ง โดยที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมยังคงได้รับความนิยมเนื่องจากทำเลที่ตั้ง และ ราคาที่กลุ่มตลาดกลาง-ล่างสามารถเอื้อมถึงได้มากกว่าที่อยู่อาศัยแนวราบในทำเลเดียวกัน โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ในครึ่งแรกของปี 2567 เพิ่มขึ้นในกลุ่มอาคารชุดราคาตั้งแต่ 1 - 3 ล้านบาท และที่อาศัยแนวราบมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ขยายตัวอยู่ในกลุ่มตลาดราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป

แผนภูมิ 20: สัดส่วนยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยจากบุคคลธรรมดา และนิติบุคคล (ร้อยละ)



การแข่งขันที่อยู่อาศัยแนวราบ

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีคู่แข่งหลายราย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการใช้ชีวิตของลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่ใช้สอย ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทฯ เชื่อว่าทำเลที่ตั้งของโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนต่อขยายของชุมชนเมืองจากเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตามแนวขยายตัวของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง และระบบขนส่งมวลชนที่ขยายตัวจากกรุงเทพฯ ในทุกทิศทาง ตั้งอยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อซึ่งสามารถเชื่อมต่อถนนหลัก หรือทางพิเศษที่สำคัญ รวมทั้งทุกโครงการของบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะให้เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

แบรนด์ของบริษัทฯ	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
แบรนด์ ไบรตัน	ทาวนิโฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว	โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชัน (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾	สิริเพลส รังสิต-คลอง 2 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.9-2.9 ล้านบาท) indy รังสิต-คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.3-2.9 ล้านบาท) โลโอ ลำลูกกา-คลอง 2

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท ละลิน พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5-3.1 ล้านบาท) Golden Town พหลโยธิน-ลำลูกกา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1-2.9 ล้านบาท)
		โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾	อณาสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4-4.8 ล้านบาท) วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5-4.3 ล้านบาท) ไลโอ บลิสซ์ เทพารักษ์-บางบ่อ บริษัท สลิค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.7-2.3 ล้านบาท) ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.7 ล้านบาท)
		โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾	โครงการ แฟมิลี่ ซิตี้ พานทอง บริษัท ไลฟ์ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.8 ล้านบาท) The Hyde Ville พานทอง บริษัท แพลน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.6 ล้านบาท) ประภัสสร อมตะ-สุขประยูร บริษัท ประภัสสรพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.0 ล้านบาท) วิลล่า โคโมะ พานทอง-อมตะ บริษัท บ้านอยู่สบาย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)
		โครงการ ไบรตัน บางปะกง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾	มายกรีน ท่าเสาอาน บริษัท ไททาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.75 ล้านบาท) คิวาลัย บางสมคร บริษัท จักรพรรดิ คิวาลัย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.39 ล้านบาท)
แบรนด์ บริหาเนีย	ทาวนโฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว	โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท) ⁽¹⁾	วิลลาจิโอ ศรีนครินทร์ บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0 ล้านบาท) พฤษาวิลล์ บริษัท พฤษา เรย์ลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท) เอเวอร์ซิตี บริษัท เอเวอร์ซิตี จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท) วิลลาจิโอ 2 ศรีนครินทร์-บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.19 ล้านบาท) ศุภาลัย วิลล์ บางนา-ศรีนครินทร์ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.32 ล้านบาท) แกรนด์โอ บางนา กม.5 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.77 ล้านบาท)
		โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-จตุโชติ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3 ล้านบาท) ⁽¹⁾	พลีโน งามอินทรา จตุโชติ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท) เวิร์ฟ สายไหม บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.1-5.9 ล้านบาท) แกรนด์ พลีโน วงแหวน งามอินทรา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.9 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>ฮาปีเทีย ออบิต หทัยราษฎร์ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.4 ล้านบาท)</p> <p>เดอะแพลนท์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5 บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.26 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>สราญสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.9-13.9 ล้านบาท)</p> <p>โมเดิร์น บางนา-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.8-6.6 ล้านบาท)</p> <p>บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.5 ล้านบาท)</p> <p>เพฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.5-7.0 ล้านบาท)</p> <p>ชวนชื่น ไพร่ม วิลเลจ บางนา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.6 ล้านบาท)</p> <p>วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5-4.3 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย บางนา กม. 42 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>มายกรีน@ท่าสะพาน (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1 ล้านบาท)</p> <p>มายกรีน@เวลโกรว์ (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.5 ล้านบาท)</p> <p>มารวย ริเวอร์ไซด์ บริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.4 ล้านบาท)</p> <p>Pave มอเตอร์เวย์ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.5 ล้านบาท)</p> <p>M Village บริษัท มณีรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริทาเนีย สายไหม (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>ศุภาลย์ พรีเมี่ยม พหลโยธิน 54/1 บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0-6.6 ล้านบาท)</p> <p>Pleno พหลโยธิน 54/1 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท)</p> <p>เวิร์ฟ สายไหม-พหลโยธิน บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.1-5.9 ล้านบาท)</p> <p>คาซ่า ซิตี้ วัชรพล เพิ่มสิน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.7-5.3 ล้านบาท)</p> <p>แกรนด์ พลัส วัชรพล-สุขาภิบาล 5 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8-6.5 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>Centro ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.29-9 ล้านบาท)</p> <p>Centro ชัยพฤกษ์ - 345 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.8-5.0 ล้านบาท)</p> <p>เวนิว ดิวนนท์-รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7.39 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>สราญสิริ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8.7 ล้านบาท)</p> <p>อณาสิริ กรุงเทพ – ปทุมธานี บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.8-6.5 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>อินดี้ ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 2.8-3.3 ล้านบาท)</p> <p>พลินี ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 2.3 ล้านบาท)</p> <p>โกลดัน ทาวน์ 2 รามอินทรา-วงแหวน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3.2-4.1 ล้านบาท)</p> <p>VILLAGIO บางนา – เทพารักษ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 3.99 ล้านบาท)</p> <p>เอเรสท์ แพรกษา บริษัท รสีกา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.9-6.0 ล้านบาท)</p> <p>เลอ นีโอ โพร้ม เลคไซด์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท น้อมบุญ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.9-5.6 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>อัญญา ราชพฤกษ์-นครินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 6.9 ล้านบาท)</p> <p>มันชนา ราชพฤกษ์ นครินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8.6-18.1 ล้านบาท)</p> <p>เดอะ ซิตี้ ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 17.9 ล้านบาท) เซนโทร (ราชพฤกษ์ 2) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.9-11.0 ล้านบาท) คาซ่า แกรนด์ ราชพฤกษ์-พระราม 5 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.5-7.9 ล้านบาท)
		โครงการ บริทาเนีย อมตะ พานทอง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾	เดอะแกรนด์ กรีนเนอรีโฮม บริษัท เอ-เวสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 2.38- 3.34 ล้านบาท) ดาร์วิน แกรนด์ วิลเลจ บริษัท ลิ่งค์ทาวน์โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3 - 4 ล้านบาท) อีสทาวน ชลบุรี-อมตะนคร บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ (ราคาเฉลี่ย 1.69-2.29 ล้านบาท) โลโอ บลิสซ์ ชลบุรี-อมตะนคร บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.79-2.79 ล้านบาท)
		โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾	มิติดี ชัยพฤกษ์ วงแหวน บริษัท สัมมารักษ์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 6.5-7.9 ล้านบาท) บ้านกลางเมือง ดี อิตีชั่น ปิ่นเกล้า-บรมฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7.9-12.5 ล้านบาท) อินนิซิโอ 4 ปิ่นเกล้า-วงแหวน บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.59-5.69 ล้านบาท)
		โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾	บ้านริมสวน ชินเนอรี บริษัท สวนหลวงบ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.8-6.9 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการ บริหาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.7 ล้านบาท) ⁽¹⁾	THE TRUST สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.2-6.2 ล้านบาท) ศุภาลัย พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.7-7.0 ล้านบาท) Villaggio บางนา – เทพารักษ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8-7.0 ล้านบาท)
		โครงการ บริหาเนีย ระยอง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.3 ล้านบาท) ⁽¹⁾	Zenbura บายพาส 36-ระยอง บริษัท วานา เรียดดี้ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.99 ล้านบาท) ศุภาลัย พรีเมี่ยม ระยอง บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.31 ล้านบาท) ดี ไอคอน มาบตาพุด บริษัท โยม แอนด์ แอสเสท (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69 ล้านบาท)
		โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾	สิวลี อุดรธานี บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 4.40 ล้านบาท) อภิทาวน์ อุดรธานี บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 3.99 ล้านบาท) ศุภาลัย ไพร์ด อุดรธานี บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 4.16 ล้านบาท)
		โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾	อณาสิริ มะลิวัลย์ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.89 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>สิวลี ถนนมะลิวัลย์ ขอนแก่น บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.25 ล้านบาท)</p> <p>อภิทวนน์ ขอนแก่น บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.59 ล้านบาท)</p> <p>ศุภาลย์ ปาล์มสปริงส์ บึงแก่นนคร บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.7-9.7 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย อยุธยา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>อณาสิริ อยุธยา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.6-5.2 ล้านบาท)</p> <p>วิลลาจิไอ 2 อยุธยา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.6-7.5 ล้านบาท)</p> <p>อภิทวนน์ อยุธยา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.69 ล้านบาท)</p> <p>สิวลี 3 อยุธยา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>เดอะ แพลนท์ ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท พกฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.79 ล้านบาท)</p> <p>บ้านเฟื่องฟ้า 2 บริษัท เจ.ซี.อาร์. แลนด์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.63 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.39 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>Burasiri Bangna บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.59 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>Pave Bangna บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.29-7.09 ล้านบาท)</p> <p>Chuanchuen Prime Village Bangna KM.29 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.64 ล้านบาท)</p> <p>V-COMPOUND BANGNA บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.29 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย บางนา-เทพารักษ์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>สรณสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.09-8.59 ล้านบาท)</p> <p>โมเดน บางนา-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.89-6.69 ล้านบาท)</p> <p>บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.59 ล้านบาท)</p> <p>เพฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.29-7.09 ล้านบาท)</p> <p>ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.64 ล้านบาท)</p> <p>วีคอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.29 ล้านบาท)</p>
		โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>พานารา บางนา-สุวรรณภูมิ บริษัท แคลลิสโต้ โฮลดิ้งส์ จำกัด</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11 ล้านบาท)</p> <p>ลลิต เดอะเพรสทีจ อ่อนนุช-สุวรรณภูมิ (วัดศรีวารีย์) บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.1 ล้านบาท)</p> <p>สราญสิริ ศรีวารีย์ 2 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.9 ล้านบาท)</p> <p>ศุภาลย์ ไพร์ด บางนา-ลาดกระบัง บริษัท ศุภาลย์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)</p>
		<p>โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนา ภิเชก (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾</p>	<p>อนาสิริ ราชพฤกษ์-346 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.59-6.32 ล้านบาท)</p> <p>เซนโทร ราชพฤกษ์-345 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.49-10.99 ล้านบาท)</p> <p>เอสเกต พรีเมียม ราชพฤกษ์-346 เปี่ยมสุข พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.90-9.99 ล้านบาท)</p> <p>เดอะ โมดิช ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเชก บริษัท สิริมันตรา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4 ล้านบาท)</p>
		<p>โครงการ บริหาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾</p>	<p>มาย-กรีน @ บางนา-บางปะกง บริษัท ไททาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.79 ล้านบาท)</p> <p>บ้านสุขใจ บางปะกง บริษัท สุขใจ เรียว เอสเตจ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.29 ล้านบาท)</p> <p>เอ็ม วิลเลจ บางปะกง</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท มณีรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.98 ล้านบาท)
แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย	บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว	โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน ราม อินทรา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.3 ล้านบาท) ⁽¹⁾	ชัยพฤกษ์ ทางพิเศษรามอินทรา – จตุโชติ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8-8.0 ล้านบาท) Casa Vile วงแหวน จตุโชติ 5-7 ล้านบาท บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.0-7.0 ล้านบาท) Centro วงแหวน จตุโชติ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.6-9.0 ล้านบาท) แกรนด์โอ รามอินทรา วงแหวน บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.0 ล้านบาท)
		โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์- พระราม 5 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	ชีวารมย์ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท) เศรษฐสิริ พระราม 5 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 16.0 ล้านบาท) Anya ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.4 ล้านบาท) The City สะพานเจษฎาภิดินทร์ฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 19.5 ล้านบาท) The City ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 15.0 ล้านบาท) แอริ พระราม 5 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.5 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>Centro สวนผัก 2</p> <p>บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.0 ล้านบาท)</p>
		<p>โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.6 ล้านบาท)⁽¹⁾</p>	<p>SENSE บางนา – สุวรรณภูมิ</p> <p>บริษัท เรียวแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</p> <p>(ราคาเฉลี่ย 4.29-7.15 ล้านบาท)</p> <p>โกลเด้น นีโอ 2 บางนา-กิ่งแก้ว</p> <p>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59-8.69 ล้านบาท)</p> <p>Anya บางนา-รามคำแหง2</p> <p>บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.89-8 ล้านบาท)</p>
		<p>โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.1 ล้านบาท)⁽¹⁾</p>	<p>Perfect Place รัตนาธิเบศร์ สถานีไทรมา</p> <p>บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99-14 ล้านบาท)</p> <p>อนาปุ๊ก ธนาฮาภิเษต สะพานมหาเจษฎาบดินทรานุสรณ์-ราชพฤกษ์</p> <p>บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59 ล้านบาท)</p> <p>Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ 2</p> <p>บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.49 - 11.99 ล้านบาท)</p> <p>Venue Flow พระราม 5</p> <p>บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ย 9.99-15 ล้านบาท)</p> <p>มันทนา ราชพฤกษ์ นครอินทร์</p> <p>บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8-18 ล้านบาท)</p> <p>Anya ราชพฤกษ์ นครอินทร์</p> <p>บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>(ราคาเฉลี่ย 5.85- 8.49 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพฯ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>The City พระราม 9 - รามคำแหง บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 14 - 25 ล้านบาท)</p> <p>Golden Neo พระราม 9 – กรุงเทพฯ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 – 8.69 ล้านบาท)</p> <p>Centro พระราม 9 – กรุงเทพฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.9 – 15 ล้านบาท)</p> <p>มณฑนา มอเตอร์เวย์-กรุงเทพฯตัดใหม่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 - 20 ล้านบาท)</p> <p>สิวลี ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.49 - 15 ล้านบาท)</p> <p>The Palm กรุงเทพฯ-ว้าววน บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 12 - 20 ล้านบาท)</p> <p>Perfect Place พระราม 9 -กรุงเทพฯ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท)</p> <p>Venue พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7 - 15 ล้านบาท)</p> <p>Bangkok Boulevard พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 12 - 25 ล้านบาท)</p> <p>Casa Ville รามคำแหง – วังแขวน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	เดอะ แพลนท์ ซิมพลีส พหลโยธิน-สายไหม บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.99 – 8.0 ล้านบาท) บ้านลิลิ รามอินทรา – วัชรพล บริษัท ลิลิ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 4 - 8 ล้านบาท) โนเบิล เกเบิล คันไซ วัชรพล บริษัท โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 5.3 ล้านบาท)
		โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾	วิคทอรี การ์เด็น วิลล์ มอเตอร์เวย์ บริษัท แพทโก้ แพลตินัม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.19 ล้านบาท) มายกรีน @บางสมศรี บริษัท ไอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-3.3 ล้านบาท) เอ็ม วิลเลจ บางปะกง บริษัท มณีรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-2.93 ล้านบาท) บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.65-14.36 ล้านบาท) เพฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.59-6.99 ล้านบาท) ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.09-5.99 ล้านบาท) เทพสิริ วิลล่า บางปะกง บริษัท ศรีเทพไทยพัฒนา จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3.3-4.7 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วง แหวน (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 21.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾	เดอะ ซิตี้ สุขสวัสดิ์ 64 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.2-11.6 ล้านบาท) มณฑนา 100+ บางขุนเทียนชายทะเล บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 14.6-16.9 ล้านบาท) เซนโทร พระราม 2-พุทธบูชา 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.89 ล้านบาท) สราญสิริ เทียนทะเล 30 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.99-12.78 ล้านบาท)
		โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 22.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾	เดอะ ซิตี้ บรมราชชนนี-ทวีวัฒนา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.9-14.5 ล้านบาท) ศุภาลัย เอเลแกนซ์ บรมราชชนนี 121 บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 20.0-24.39 ล้านบาท) นันทวัน ปิ่นเกล้า-กาญจนาภิเษก บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 30 ล้านบาท) ศุภาลัย พรีเมา วิลล่า ปิ่นเกล้า-พุทธมณฑลสาย 2 บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.6-25.89 ล้านบาท)
		โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้ง วัฒนะ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾	สราญสิริ ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.35 ล้านบาท) เซนโทร ชัยพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ 3 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.5 ล้านบาท) ชัยพฤกษ์ แจ้งวัฒนะ

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.55 ล้านบาท)
แบรนด์ เบลเกรดเวีย	บ้านเดี่ยว	โครงการ เบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 33.4 ล้านบาท) ⁽¹⁾	Grand Bangkok Boulevard บางนา อ่อนนุช บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) Baan Issara บางนา บริษัท ชาญอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 40.0-60.0 ล้านบาท) Perfect Master Piece สุขุมวิท77 พรีอเพอร์ตี เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) VIVE บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) The Grand Lux บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท) Two Grande Monaco บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท) Grand Bangkok Boulevard East พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 29.0-40.0 ล้านบาท) มณีนทนา อ่อนนุช วงแหวน 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.0-25.0 ล้านบาท)
แบรนด์ แบรนด์เต็ด เรสซิ เดนซ์ วิลล่า	บ้านพักตาก อากาศ	โครงการ บัลโค บีช บางเทา (ราคาเริ่มต้น 41.1 ล้านบาท)	แกรนด์ วิว เรสซิเดนซ์ลากูน บริษัท ปาสัก โปรเจกต์ส จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 28 ล้านบาท) ลักซ์ไฟร์ดบาย วิลญาวิลล่า

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>บริษัท วิไลญา วิลล่า ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 15.7 ล้านบาท)</p> <p>ฟิฟท์เอเลเมนต์ ข้อมูล บริษัท อาร์ต เฮาส์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 16.5 ล้านบาท)</p>
แบรนด์ เบลกราเวีย	บ้านเดี่ยว	โครงการ เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (ราคาเริ่มต้น 40.3 ล้านบาท)	<p>เดอะ ซิตี้ พระราม 5 นครอินทร์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 14.9-21.9 ล้านบาท)</p> <p>บางกอก บูเลอวาร์ด ซิกเนเจอร์ พระราม 5 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 29.9-58.9 ล้านบาท)</p> <p>มนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 27.3-42.6 ล้านบาท)</p> <p>นันทวัน ปิ่นเกล้า กาญจนภิเษก บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 27.9-69.0 ล้านบาท)</p> <p>แกรนด์ บางกอก บูเลอวาร์ด ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 31.9-48.0 ล้านบาท)</p> <p>นิยาม บรมราชชนนี บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 32.9 ล้านบาท)</p> <p>เดอะ ซิตี้ ปิ่นเกล้า บรมฯ 3 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 26.2-37.2 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
แบรนด์ บริทานีย	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โครงการ บริทานีย เวสต์เกต (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>พฤษ์ลดา ราชพฤษ์ 345 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.4-8.1 ล้านบาท)</p> <p>บางกอก บูเลอวาร์ด เวสต์เกต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.8-16.1 ล้านบาท)</p> <p>มันนา เวสต์เกต บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.5-25.0 ล้านบาท)</p> <p>เวนวิ ไอที เวสต์เกต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.9-6.9 ล้านบาท)</p> <p>เซนโทร บางใหญ่ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.9 ล้านบาท)</p> <p>ลลิต ทาวน์ แลนซ์โอ คริป ชัยพฤษ์ ไทรน้อย บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.2-4.9 ล้านบาท)</p> <p>อัญญา เวสต์เกต บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.9-5.6 ล้านบาท)</p> <p>นีโอ โฮม รัตนาธิเบศร์-ราชพฤษ์ บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.2-8.4 ล้านบาท)</p> <p>คิว ดิสทริค ชัยพฤษ์-ราชพฤษ์ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4-6.5 ล้านบาท)</p>

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>เพอร์เฟค พาร์ค เวสต์เกต บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.2-5.7 ล้านบาท)</p> <p>พลินี ทาวน์ เวสต์เกต บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1-5.1 ล้านบาท)</p>
แบรนด์ บริทาเนีย	บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด	โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.7 ล้านบาท) ⁽¹⁾	<p>อิคอนเนเจอร์ ราชพฤกษ์-345 บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.3 ล้านบาท)</p> <p>สราญสิริ ราชพฤกษ์ 346 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.0-11.0 ล้านบาท)</p> <p>ลัดดารมย์ ราชพฤกษ์-ตัดใหม่ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.5 ล้านบาท)</p> <p>วรารมย์ ราชพฤกษ์ตัดใหม่ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.3-11.0 ล้านบาท)</p> <p>เอสเกต พรีเมียม ราชพฤกษ์-346 บริษัท นนทบุรีจำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9-9.9 ล้านบาท)</p> <p>บริทาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.7-6.3 ล้านบาท)</p>

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ราคาเฉลี่ยของบ้านต่อหลังที่ขายแล้วทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม 2567

3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทฯ พิจารณาปัจจัยต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินอย่างน้อย 2 แปลง เพื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และเพื่อต่อราคาซื้อที่ดิน โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันทีโดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุก ๆ รอบของการพัฒนาโครงการประมาณ 1 - 2 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินเพื่อเก็บสะสมไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการมีภาระต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และเพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายการใช้ที่ดินในอนาคต เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง ทั้งนี้ การจัดหาที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งการจัดหาที่ดินโดยบริษัทฯ เอง และผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยในกรณีที่มีการใช้นายหน้าค้าที่ดิน การจ่ายค่าคอมมิชชั่นขึ้นอยู่กับผลการเจรจากับผู้ขายที่ดินว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งโดยทั่วไปผู้ขายเป็นผู้จ่ายค่านายหน้า

(2) การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่ดิน และการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตก่อสร้าง โดยฝ่ายประสานงานราชการมีหน้าที่ประสานงานและการดำเนินการกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ของบริษัทฯ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อกำหนดท้องถิ่น ข้อบังคับต่าง ๆ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

(3) การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง รวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก (Outsource) ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด โดยสัญญาจ้างหลักจะเป็นสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา งานสถาปัตยกรรม งานแผ่นผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) งานถมดิน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน จึงได้มีการกำหนดระเบียบ และคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยมีฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ เข้าตรวจสอบบ้านแต่ละหลัง เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการก่อสร้างบ้านทั้งหมด 2 แบบ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและจุดคุ้มทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็น 1) แบบผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) โดยใช้เวลาก่อสร้างมาตรฐานเฉลี่ยประมาณ 3 เดือนต่อหลัง และ 2) แบบดั้งเดิม (Conventional) ที่เป็นวิธีการเทคอนกรีต เสาคาน พื้น ก่ออิฐฉาบ และฉาบปูน โดยมีพื้นที่ก่อสร้างประมาณ 200-300 ตร.ม./หลัง จะใช้เวลาก่อสร้างมาตรฐานเฉลี่ยประมาณ 7 เดือนต่อหลัง

บริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยฝ่ายวางแผน และบริหารงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อทั้งหมดเบื้องต้นแล้วจึงเสนอให้คณะกรรมการจัดซื้อและจัดจ้าง พิจารณานุมัติ โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคามาตรฐานและภายใต้งบประมาณที่ได้รับการอนุมัติ จากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านฝ่ายจัดซื้อ โดยฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อภายใต้ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบราคา การต่อราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา (แล้วแต่กรณี) และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ เพื่อเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติของบริษัทฯ เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองสำหรับวัสดุประเภทงานตกแต่งเป็นส่วนใหญ่ เช่น สุขภัณฑ์ พื้นไม้ เป็นต้น และผู้รับเหมางานจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองประเภทวัสดุสิ้นเปลืองเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและกำหนดคุณภาพตามนโยบายของบริษัทฯ โดย

ปัจจุบันบริษัทฯ มีการติดต่อจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมา และผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลายราย เพื่อให้สามารถมีอำนาจต่อรอง และบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจึงเป็นไปตามแผนการก่อสร้างของแต่ละโครงการ ดังนั้น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างของบริษัทจึงแปรผันไปตามราคาตลาดในแต่ละช่วงเวลาการก่อสร้างของแต่ละโครงการ

ผู้รับเหมา มีการรับประกันผลงานโดยเฉลี่ยเป็นระยะเวลา 1 - 5 ปี แล้วแต่กรณี (ยกตัวอย่างเช่น 1 ปี สำหรับงานที่ไม่ใช่ งานโครงสร้าง และ 5 ปี สำหรับงานโครงสร้าง) โดยบริษัทฯ จะหักเงินมัดจำการรับประกันผลงาน (Retention) ไว้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง รวมถึงอุปกรณ์ตกแต่งอื่น ๆ มีการรับประกันแตกต่างกันตามประเภทของสินค้า ซึ่งเป็นการรับประกันต่อเนื่องไปถึงลูกค้าของบริษัทฯ ด้วย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า กระเบื้องหลังคารับประกันงานรั้วซึม เป็นต้น

(4) การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งบริษัทฯ ควบคุมเวลาก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงาน โดยมีการกำหนดแผนงานร่วมกันกับทางผู้รับเหมา เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยมีฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ เข้าตรวจสอบบ้านทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด และพัฒนาระบบมอนิเตอร์งานก่อสร้าง (Work package) ที่สามารถรายงานรูปภาพและสถานะของการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังเพื่อให้สามารถติดตามความก้าวหน้า และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการวางแผนการทำงานและควบคุมเวลาในการก่อสร้างผ่านโปรแกรม Microsoft Project อีกด้วย

(5) บริการหลังการขาย

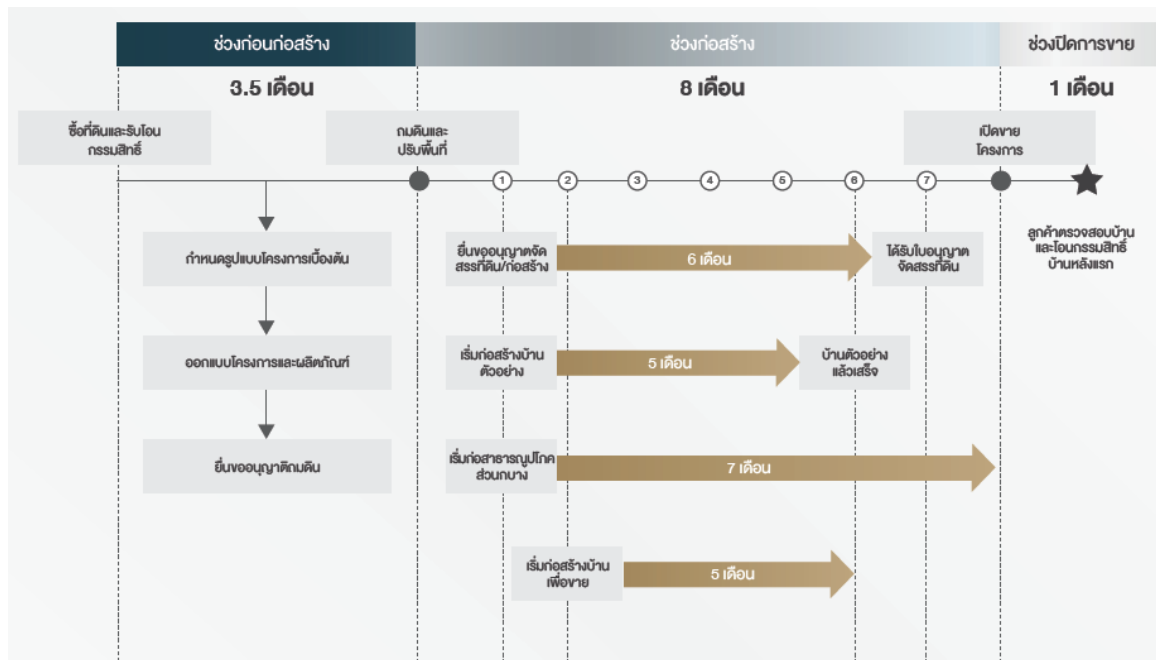
ฝ่ายบริการหลังการขายของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการโดยการให้บริการแก่สินทรัพย์ 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขายครอบคลุมตั้งแต่การดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ เป็นต้น

(6) การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

(7) ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

การพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะมีระยะเวลาในการดำเนินการที่แตกต่างกันไป ขึ้นอยู่กับขนาดและรูปแบบของแต่ละโครงการ โดยทั่วไปบริษัทฯ จะใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ชำระเงินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จนถึงวันที่พร้อมเปิดขายโครงการประมาณ 8 - 12 เดือน (8 เดือนในกรณีที่บริษัทฯ สามารถเข้าถมดินและปรับพื้นที่ได้ก่อนการรับโอนกรรมสิทธิ์) ทั้งนี้ รายละเอียดขั้นตอนและระยะเวลาการพัฒนาโครงการสามารถสรุปได้ดังนี้



(8) กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใบอนุญาตที่สำคัญ

ในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนต้องได้รับอนุญาตหรือความเห็นชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

8.1 การจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน”) คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ซึ่งการจัดสรรที่ดินจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนการดำเนินโครงการ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน เป็นกฎหมายที่กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดย พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป และยังสามารถกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ซึ่งรวมถึงมีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วย

ในการจัดการและดูแลรักษาสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ นั้น พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกจัดตั้งขึ้นนั้นจะรับโอนหน้าที่ในการจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

8.2 การก่อสร้างอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรร รวมถึงอาคารสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานนิติบุคคล สระว่ายน้ำ สโมสร หรือ รั้ว ฯลฯ ของแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร”) และระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ได้วางแนวทางเกี่ยวกับการออกแบบ ความมั่นคง ความปลอดภัย รวมถึงเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งบริษัทฯ จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนการดำเนินงานก่อสร้าง

อาคารบ้านจัดสรรและอาคารพาณิชย์ประเภทต่าง ๆ นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายอื่น ๆ ซึ่งจะต้องพิจารณาควบคู่กันด้วย เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

8.3 การก่อสร้างอาคารในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

นอกจากการขออนุญาตก่อสร้างอาคารภายใต้ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร แล้ว การดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัทฯ มีบางแห่งที่อยู่ใกล้กับสนามบิน เช่น สนามบินสุวรรณภูมิ สนามบินดอนเมือง นั้น พื้นที่โดยรอบสนามบินดังกล่าวจะถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ควบคุมสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารเพื่อไม่ให้เป็นการอุปสรรคต่อการเดินอากาศของอากาศยาน ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการเดินอากาศ พ.ศ. 2497 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ.การเดินอากาศ”) และระเบียบที่เกี่ยวข้อง ได้มีการกำหนดห้ามไม่ให้ก่อสร้างหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ เว้นแต่ ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งปัจจุบันหน่วยงานที่รับผิดชอบในการพิจารณาออกหนังสืออนุญาตก่อสร้างอาคารในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ คือ สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย ดังนั้น กรณีที่โครงการได้อยู่ในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตปลอดภัยในการเดินอากาศการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรรจึงต้องได้รับอนุญาตจากสำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทยด้วย

8.4 การใช้ประโยชน์ในที่ดินตามกฎหมายผังเมือง

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทฯ จะต้องพิจารณาข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละบริเวณที่ผังเมืองรวมได้จำแนกไว้ โดยทั่วไปผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับภายหลังจากที่ได้มีการประกาศเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้ ผังเมืองรวมจะกำหนดข้อห้ามและข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ในที่ดินของแต่ละบริเวณ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องพิจารณาก่อนการดำเนินโครงการหรือยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัวอย่างเช่น ในบางพื้นที่มีข้อห้ามดำเนินการบางประเภท (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์บางประเภท โรงแรม เป็นต้น) หรือห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว บ้านแถว เป็นต้น) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเป็นผู้รับผิดชอบการควบคุม การอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ดังนั้น โดยทั่วไปผู้ที่ประสงค์จะใช้ที่ดินในการประกอบกิจการหรือก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณาประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้:

- ที่ดินนั้นอยู่ในบังคับของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม หรือประกาศกระทรวงมหาดไทยหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น หรือไม่
- ประเภท (สี) ที่มีการกำหนดในแต่ละบริเวณ
- ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณนั้น มีข้อกำหนด ข้อห้าม หรือข้อจำกัดเกี่ยวกับประเภทของอาคารหรือการใช้ประโยชน์ของอาคารหรือไม่ อย่างไร
- ข้อกำหนด ข้อห้าม หรือข้อจำกัดในการก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดในกฎหมายและระเบียบอื่นที่เกี่ยวข้อง (เช่น ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งออกตามความในกฎหมายอื่น เป็นต้น)

8.5 การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในกรณีที่บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต โดยทำการจัดสรรที่ดินที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือดำเนินโครงการซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้อง ที่กำหนดให้การดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นการยื่นขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังที่กล่าวไปข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินโครงการใดที่เข้าหลักเกณฑ์ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ดันทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	12,512.58	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน
2. เงินมัดจำค่าที่ดิน	161.00	-	-
3. สินทรัพย์สิทธิการใช้	50.16	สิทธิการเช่า	ไม่มี
4. อุปกรณ์	11.76	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1.33	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	12,736.83		

4.1.1 ดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีดันทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ดันทุนที่ดิน ดันทุนค่าก่อสร้างและอื่น ๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นดันทุน เพื่อขายในโครงการต่าง ๆ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมเท่ากับ 12,512.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.22 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนา โครงการ	ประเภท ทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	110.59	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	80.99	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.26	บจก. ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	279.89	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.42	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	25.49	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน- รามอินทรา	บจก. บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	207.06	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ บริหาเนีย สายไหม	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	346.99	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	59.23	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26	บจก. สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	70.75	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	บจก. เบลกราเวีย บางนา	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	424.81	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	106.02	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์- พระราม 5	บจก. เบลกราเวีย ราชพฤกษ์	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	292.60	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ บริทาเนีย ติวานนท์-ราชพฤกษ์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	261.73	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 279.65 ลบ.
โครงการ บริทาเนีย แพรงษา สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	260.42	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 313.80 ลบ.
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา- บางพลี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	381.99	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 351.30 ลบ.
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	175.59	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ แกรนด์ บริ ทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	226.10	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 352 ลบ.
โครงการ ไบรตัน บางปะกง	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	194.21	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน
โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	84.64	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน บางส่วน

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนา โครงการ	ประเภท ทรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	163.98	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 232 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย ระยอง	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	315.98	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 395 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	222.37	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 222.50 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	420.32	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 469 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย อยุธยา	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	394.24	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 415 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	514.92	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 483 ลบ.
โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์- วงแหวน	บริษัท แกรนด์ บริหา เนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	578.25	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 532.03 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย บางนา-เทพารักษ์	บริษัท บริหาเนีย บาง นา - เทพารักษ์ จำกัด	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	701.89	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 654.50 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	863.92	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 810.70 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนา ภิเษก	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	208.54	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 234 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	261.18	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 170 ลบ.

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	478.23	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 503 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย โฮม บางนา-บางปะ กง	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	414.50	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 414 ลบ.
โครงการ บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90	บริษัท บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	689.88	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 596 ลบ.
โครงการ บัลโค บางเทา บีช	บริษัท บริหาเนีย เอสพี วี 6 จำกัด	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	155.78	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 170.36 ลบ.
โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ปิ่นเกล้า- บรมราชชนนี	บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	บ้านพักอาศัย และงานระหว่าง ก่อสร้าง	767.85	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 710 ลบ.
โครงการที่อยู่ระหว่าง การพัฒนาและ โครงการในอนาคต ¹			1,771.64	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจาก สถาบันการเงิน ในวงเงิน รวมจำนวน 1,047.20 ลบ.
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			12,512.58		

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่ารั้งวัดที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าพัฒนาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่จะเปิดในปี 2568

4.1.2 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 161.00 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

4.1.3 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 1 แห่ง คือ รายการเช่าสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 50.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

4.1.4 อุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอุปกรณ์ ได้แก่ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 11.76 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.06 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

4.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 1.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

4.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอื่นที่เกี่ยวข้อง

(1) สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (อาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท ไบเทค บางนา)

บริษัทฯ ในฐานะผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ชั้น 21 อาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท ไบเทค บางนา กับ บริษัท เพนต้า 591 จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ มีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยจะครบกำหนดในวันที่ 15 มีนาคม 2566 ในสัญญาดังกล่าวนั้น หากบริษัทฯ ประสงค์จะต่ออายุสัญญา บริษัทฯ จะต้องแจ้งให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้า ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อนระยะเวลาเช่าจะสิ้นสุดลง ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าใหม่ทั้งสองฝ่ายจะตกลงกันตามอัตราในตลาด ณ ขณะนั้น

(2) สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (อาคารสำนักงาน สมุทรปราการ)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในฐานะผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ กับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในสัญญาดังกล่าวนั้น หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลใช้บังคับต่อไปอีก 1 ปี โดยให้มีเงื่อนไขและข้อตกลงตามเดิม เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขแห่งข้อสัญญาเป็นประการอื่นเป็น ลายลักษณ์อักษร

4.3 สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายของโครงการสำหรับโครงการที่มีเงื่อนไขกำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการ	ประเภทของประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลาประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
1. โครงการ บริทาเนีย ดีวานนท์ – ราชพฤกษ์	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น)	บริษัทฯ	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ตามภาระผูกพัน	11 ม.ค. 68 - 11 ม.ค.69	71.0
2. โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา กม.17	ประกันอัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้านแฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และสโมสร)	บริษัทฯ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	31 มี.ค.67 - 31 มี.ค. 68	25.53
3. โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17	ประกันอัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์โฮม หน้ากว้าง 5.50 เมตร ทาวน์โฮม หน้ากว้าง 8.00 เมตร และสโมสร)	บริษัทฯ	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	31 มี.ค.67 - 31 มี.ค. 68	20.34
4. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย คูตต สเตชั่น	ประกันอัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้านแฝด 175 ตร.ม. บ้านแฝด 160 ตร.ม. บ้านเดี่ยว 200 ม. และสโมสร)	บริษัทฯ	ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	29 เม.ย 67 - 29 เม.ย. 68	259.86
5. โครงการบริทาเนีย อุดรเดชภูมิ	ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมา	ส่วนที่ 1 : งานก่อสร้างและงานวิศวกรรมโยธา และส่วนที่ 2 การติดตั้งเครื่อง	บริษัทฯ และ/หรือผู้รับเหมา	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	30 มิ.ย. 65 - 15 มิ.ย. 68	ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 215.53

โครงการ	ประเภทของประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกัน	ระยะเวลาประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
	ก่อสร้าง	คุ้มครองความเสียหายจากอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อันไม่คาดหมายได้ (Accidental or Unforeseen) หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุในข้อยกเว้นกรรมธรรม์ เช่น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, การทรุดตัวของพื้นดิน, แผ่นดินถล่ม, การพังทลาย, ความเสียหายจากน้ำ, การโจรกรรม <u>จำนวนเงินจำกัดความคุ้มครอง</u> ภัยน้ำท่วม จำกัดจำนวนเงิน ไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้ง และตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย <u>ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก</u> ให้ความคุ้มครองต่อความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทจะให้ความคุ้มครองไปถึงการบาดเจ็บ หรือเสียชีวิต หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลจากการกระทำของผู้เอาประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับงานตามสัญญาและได้เกิดขึ้นภายในและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ปฏิบัติงานที่ระบุไว้ในสัญญา	หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมาช่วง รายอื่น ๆ			<u>ส่วนที่ 3</u> 10.0
6. โครงการบริหารเนียระยอง	ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมา ก่อสร้าง	<u>ส่วนที่ 1 งานก่อสร้างและวิศวกรรมโยธา และส่วนที่ 2 การติดตั้งเครื่องจักร</u> คุ้มครองความเสียหายจากอุบัติเหตุและเหตุการณ์อันไม่คาดหมายได้ (Accidental or Unforeseen) หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุในข้อยกเว้นกรรมธรรม์ เช่น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, การทรุดตัวของพื้นดิน, แผ่นดินถล่ม, การพังทลาย, ความเสียหายจากน้ำ, การโจรกรรม <u>จำนวนเงินจำกัดความคุ้มครอง</u> - ภัยลมพายุ (รวมพายุเฮอริเคน, พายุหมุนไซโคลน), ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ และภัยลูกเห็บ จำกัดจำนวนเงิน รวมกันทุกภัยไม่เกิน 100,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย	บริษัท และ/หรือ ผู้รับเหมาหลัก และ/หรือ ผู้รับเหมาช่วง รายอื่น ๆ	ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย	19 ส.ค. 67 – 19 ส.ค. 68	<u>ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2</u> 314.28 <u>ส่วนที่ 3</u> 10.0

โครงการ	ประเภทของประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลาประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
		<p>- ภัยน้ำท่วม จำกัดจำนวนเงิน ไม่เกิน 40,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p><u>ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก</u></p> <p>ให้ความคุ้มครองต่อความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทจะให้ความคุ้มครองไปถึงการบาดเจ็บ หรือเสียชีวิต หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลจากการกระทำของผู้เอาประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับงานตามสัญญาและได้เกิดขึ้นภายในและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ปฏิบัติงานที่ระบุไว้ในสัญญา</p>				
7. โครงการแกรนด์บริทาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน	ประกันอัคคีภัย	<p>สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวนรวม 90 ยูนิต</p> <p>- บ้านเดี่ยว จำนวน 90 ยูนิต</p>	บริษัทฯ	ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	25 ก.ค.67-25 ก.ค.68	54
8. โครงการบริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์	ประกันอัคคีภัย	<p>สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) รวมส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคารและระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ บ้านรอการขาย จำนวน 16 หลัง</p>	บริษัทฯ	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	28 ก.ย.67-28 ก.ย.68	20.10
9. โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก	ประกันอัคคีภัย	<p>สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) บ้านเดี่ยว 2 ชั้นและบ้านแฝด จำนวนรวมทั้งสิ้น 24 ยูนิต และอาคารสโมสร 2 ชั้น สระว่ายน้ำและซุ้มโครงการ</p>	บริษัทฯ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	19 ก.พ.67-19 ก.พ.68	57.63
10. โครงการบริทาเนีย บางนา กม.39	ประกันความเสี่ยงทุกชนิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง	<p>ก่อสร้างบ้านแฝด, บ้านเดี่ยว อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ซุ้มโครงการ, ซุ้มทางเข้าโครงการ จำนวน 232 หลัง</p> <p>- บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 176 หลัง</p> <p>- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 56 หลัง</p> <p>ประกอบด้วย งานเข็ม งานฐานราก งานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม งานพื้น งานผนัง งานระบบต่าง ๆ ได้แก่ ระบบไฟฟ้า ระบบประปาและงานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับสัญญาว่าจ้าง</p>	บริษัทฯ	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	23 ธ.ค. 65 – 23 ธ.ค.68	<p><u>ส่วนที่ 1 งานก่อสร้างและงานวิศวกรรมโยธา และส่วนที่ 2 การติดตั้งเครื่องจักร/การติดตั้งระบบ</u></p> <p>363.81</p> <p><u>ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</u></p> <p>10.00</p>

โครงการ	ประเภทของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
11. โครงการบริหารเนี่ย ราช พลกษ 345	ประกันความเสี่ยง ทุกชนิดของ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง	งานโครงสร้างอาคาร งานฐานราก งาน คอนกรีตเสริมเหล็ก งานพื้นถนน งาน สถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน ภายนอกอาคาร งานผนัง งานฝ้าเพดาน งานพื้น งานทาสี งานติดตั้งกระจก งาน รั้ว งานประตู งานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า งานระบบต่าง ๆ เช่น งานระบบปรับ อากาศ งานไฟฟ้าแสงสว่าง งานระบบ สุขาภิบาล ประปาและระบายน้ำ งาน ภายนอกอาคาร งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว งานลิฟต์โดยสาร งานเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้องพัก งานระบบห้องครัว ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบสื่อสาร ระบบ CCTV ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และ งานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการ ก่อสร้างนี้ รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องตาม สัญญาก่อสร้าง งานก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น และบ้านแฝด จำนวนบ้านรวมทั้งสิ้น 20 ยูนิต มูลค่า 35,065,200.00 บาท อาคารสโมสร 2 ชั้น สระว่ายน้ำและซุ้ม โครงการ มูลค่า 10,754,773.00 บาท	บริษัทฯ	ธนาคารทหารไทย ธนชาต จำกัด (มหาชน)	8 ม.ค.67 – 8 ม.ค.68	<u>ส่วนที่ 1 งาน</u> <u>ก่อสร้าง และ</u> <u>ส่วนที่ 2</u> <u>ความ</u> <u>รับผิดชอบต่อ</u> <u>บุคคลภายนอก</u> อก 45.82
12. โครงการบริหารเนี่ย เวสต์เกต	ประกันความเสี่ยง ทุกชนิดของ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง	งานโครงสร้างอาคาร งานฐานราก งาน คอนกรีตเสริมเหล็ก งานพื้นถนน งาน สถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน ภายนอกอาคาร งานผนัง งานฝ้าเพดาน งานพื้น งานทาสี งานติดตั้งกระจก งาน รั้ว งานประตู งานติดตั้งอุปกรณ์ไฟฟ้า งานระบบต่าง ๆ เช่น งานระบบปรับ อากาศ งานไฟฟ้าแสงสว่าง งานระบบ สุขาภิบาล ประปาและระบายน้ำ งาน ภายนอกอาคาร งานเฟอร์นิเจอร์ลอยตัว งานลิฟต์โดยสาร งานเครื่องใช้ไฟฟ้า ภายในห้องพัก งานระบบห้องครัว ระบบไฟฟ้าสำรอง ระบบสื่อสาร ระบบ CCTV ระบบสาธารณูปโภคต่าง ๆ และ งานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับโครงการ ก่อสร้างนี้ รวมถึงงานที่เกี่ยวข้องตาม สัญญาก่อสร้าง งานก่อสร้างบ้านอยู่ อาศัย จำนวนบ้านรวมทั้งสิ้น 27 ยูนิต มูลค่า 59,267,865 บาท ระบบ สาธารณูปโภค สโมสรพร้อมสระว่ายน้ำ งานซุ้มประตูโครงการพร้อมป้อมยาม	บริษัทฯ	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	11 มี.ค.67- 11 มี.ค.68	<u>ส่วนที่ 1 งาน</u> <u>ก่อสร้าง และ</u> <u>ส่วนที่ 2</u> <u>ความ</u> <u>รับผิดชอบต่อ</u> <u>บุคคลภายนอก</u> อก 95.99

โครงการ	ประเภทของประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกัน	ระยะเวลาประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
13. โครงการบริหารเนยเวสต์เกต	ประกันอัคคีภัย	และป้ายโครงการ งานรั้ว และอื่น ๆ ตามสัญญา มูลค่า 36,725,135.00 บาท	บริษัท	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	11 มี.ค.67-11 มี.ค.68	36.78

(2) บริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

ทรัพย์สิน	ประเภทของประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอาประกัน	ผู้รับประกัน	ระยะเวลาประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
1. สำนักงานอาคารภิรัช	ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance)	สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมถึงส่วนต่อเติมปรับปรุงอาคาร ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีมาพร้อมกับการก่อสร้าง สิ่งติดตั้งถาวร และทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเก็บและติดตั้งภายในและภายนอกสิ่งปลูกสร้าง หรืออยู่ในความดูแลของผู้เอาประกันในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน ค้ำครองความเสียหายจากสาเหตุภัยธรรมชาติ การประท้วง การนัดหยุดงาน จลาจล หรือการกระทำที่มีเจตนาร้าย (ยกเว้นเพื่อผลทางการเมือง ศาสนา หรือลัทธินิยม) และภัยต่าง ๆ ที่มีอาจคาดถึงจากปัจจัยภายนอก รวมถึงการลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการจับและต่อตัวอาคาร (ไม่รวมชิงทรัพย์หรือปล้นทรัพย์) และภัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุเป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตามข้อตกลงในกรมธรรม์	บริษัท	-	1 มิ.ย. 64 – 1 มิ.ย. 65	16.1
2. สำนักงานอาคารภิรัช	ประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	บริษัทประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของบริษัทฯ สำหรับ 1. ความรับผิดตามกฎหมายของบริษัทฯ สำหรับอุบัติเหตุต่อความบาดเจ็บทางร่างกาย การสูญเสียชีวิต และความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอันเกิดจากความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัย หรือความประมาทเลินเล่อของบริษัทฯ หรือลูกจ้างของบริษัทฯ ในสถานที่เอาประกันภัย 2. ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนซึ่งบริษัทฯ ต้องชดเชยให้กับผู้เรียกร้อง ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทประกันภัย ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตามเงื่อนไขพิเศษที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ เช่น ประกันภัยความรับผิดจากการประทุพพยาบาล เป็นต้น	บริษัท	-	1 มิ.ย. 64 – 1 มิ.ย. 65	ไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย

ทรัพย์สิน	ประเภทของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับ ประโยชน์	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)
รวม						26.1

4.4 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย 14 บริษัท สรุปดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 67 (ลบ.)
1. บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	30.00
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	15.00
3. บริษัท เบลกราวเวย์ บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
4. บริษัท เบลกราวเวย์ ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
5. บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	50.00
6. บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
7. บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
8. บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	100.00
9. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	51.00
10. บริษัท เบลกราวเวย์ สาย 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	100.00
11. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
12. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
13. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
14. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.00
รวม			354.00

4.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมอาจพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องในการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรง

ตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น ๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการรวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีบ้านที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวน 66 หลัง จาก 42 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 802 ล้านบาท

โครงการ	บ้านทั้งหมด		บ้านที่สร้างเสร็จ		บ้านที่อยู่ระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง		บ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่จองและ		บ้านคงเหลือขาย		
			พร้อมขาย						ทำสัญญาแล้ว				
	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า	ร้อยละ
	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	คงเหลือขาย ⁽¹⁾
โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	472	2,000	428	1,894	44	106	426	1,885	2	9	44	106	5.3
โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	288	1,200	258	1,113	30	87	258	1,113	-	-	30	87	7.2
โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.26	485	2,700	368	2,219	117	481	367	2,214	1	6	117	481	17.8
โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42	492	1,966	488	1,942	4	24	485	1,929	3	14	4	24	1.2
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา	278	2,307	238	1,994	40	313	236	1,978	2	16	40	313	13.5
โครงการ บริทาเนีย สายไหม	297	1,400	177	862	120	538	175	845	2	17	120	538	38.4
โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	224	850	209	808	15	42	206	799	3	9	15	42	4.9
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5	246	2,338	203	2,029	43	309	200	2,001	3	28	43	309	13.2
โครงการ เบลกราฟเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9	65	1,800	39	1,105	26	695	39	1,105	-	-	26	695	38.6
โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26	99	350	75	263	24	87	72	253	3	10	24	87	24.8
โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขุมประยูร	223	650	172	555	51	95	171	552	1	4	51	95	14.5
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี	107	700	26	219	81	481	23	200	3	19	81	481	68.7
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	62	550	36	364	26	186	35	355	1	8	26	186	33.9
โครงการ บริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	122	700	33	217	89	483	32	211	1	6	89	483	69.0
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา	96	850	55	606	41	244	55	606	-	-	41	244	28.7
โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น	197	850	76	366	121	484	73	353	3	13	121	484	56.9

โครงการ	บ้านทั้งหมด		บ้านที่สร้างเสร็จ		บ้านที่อยู่ในระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง		บ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่จองและ		บ้านคงเหลือขาย		
			พร้อมขาย						ทำสัญญาแล้ว				
	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า	ร้อยละ
	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	คงเหลือขาย ⁽¹⁾
โครงการ ไบรตัน บางปะกง	211	650	91	297	120	353	90	294	1	3	120	353	54.3
โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	99	768	87	719	12	49	86	710	1	9	12	49	6.4
โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	106	650	46	316	60	334	46	316	-	-	60	334	51.3
โครงการ บริทาเนีย ระยอง	222	1,100	28	178	194	922	28	178	-	-	194	922	83.8
โครงการ บริทาเนีย อุดรฯ	122	650	27	187	95	463	26	182	1	5	95	463	71.2
โครงการ บริทาเนีย มะลิวัลย์	232	1,200	34	255	198	945	32	240	2	14	198	945	78.8
โครงการ บริทาเนีย อยุธยา	239	1,400	19	133	220	1,267	17	119	2	14	220	1,267	90.5
โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์	190	1,200	13	100	177	1,100	13	100	-	-	177	1,100	91.7
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน	90	1,600	12	246	78	1,354	9	190	3	56	78	1,354	84.6
โครงการ บริทาเนีย บางนา-เทพารักษ์	355	2,200	36	238	319	1,962	35	230	1	8	319	1,962	89.2
โครงการ บริทาเนีย บางนา-ศรีวารี	161	1,400	23	223	138	1,177	20	194	3	29	138	1,177	84.1
โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก	122	650	14	83	108	567	13	77	1	6	108	567	87.3
โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา-บางปะกง	200	1,250	14	91	186	1,159	12	76	2	15	186	1,159	92.7
โครงการ บัลโค บีช บางเทา	35	1,350	11	380	24	970	-	-	11	380	24	970	71.86
โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345	111	650	3	22	108	628	2	14	1	8	108	628	96.66
โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต	346	2,600	2	14	344	2,586	2	14	-	-	344	2,586	99.45
โครงการ บริทาเนีย อมตะ-พานทอง	440	2,250	116	698	324	1,552	113	673	3	25	324	1,552	69.0
โครงการ บริทาเนีย โสม บางนา กม.17	228	1,500	65	449	163	1,051	63	437	2	13	163	1,051	70.1
โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17	352	1,100	94	349	258	751	93	346	1	4	258	751	68.3
โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น	186	1,500	38	343	148	1,157	38	343	-	-	148	1,157	77.1

โครงการ	บ้านทั้งหมด		บ้านที่สร้างเสร็จ		บ้านที่อยู่ระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง		บ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่จองและ		บ้านคงเหลือขาย		
			พร้อมขาย						ทำสัญญาแล้ว				
	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า ⁽²⁾	จำนวน	มูลค่า	ร้อยละ
	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	คงเหลือขาย ⁽¹⁾
โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35	394	2,500	41	278	353	2,222	40	271	1	7	353	2,222	88.9
โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.39	232	1,200	19	114	213	1,086	19	114	-	-	213	1,086	90.5
โครงการ แบรนดี้ เรสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่	19	350	2	47	17	303	-	-	2	47	17	303	86.60
โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา	99	2,000	10	222	89	1,778	10	222	-	-	89	1,778	88.9
โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	123	1,400	3	30	120	1,370	3	30	-	-	120	1,370	97.9
โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5	35	1,400	-	-	35	1,400	-	-	-	-	35	1,400	100.00
รวม	9,238	59,435	4,265	26,277	4,973	33,158	4,199	25,476	66	802	4,973	33,158	55.79%

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ร้อยละมูลค่าบ้านคงเหลือขายต่อมูลค่าบ้านทั้งหมด

⁽²⁾ แสดงมูลค่าตามราคาขายเฉลี่ยของบ้านตามมูลค่าโครงการ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 51 แห่ง ดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปีที่จัดตั้ง ⁽²⁾	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ⁽¹⁾
1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100%
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100%
3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100%
4. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100%
5. บริษัท บริทาเนีย วงแหวน रामอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100%
6. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	51%
7. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	51%
8. บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	51%
9. บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	51%
10. บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	51%
11. บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	100%
12. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	51%
13. บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	50%
14. บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	100%
15. บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	51%
16. บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	51%
17. บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2565	51%
18. บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%
19. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
20. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
21. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
22. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
23. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
24. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
25. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%
26. บริษัท บริทาเนีย รังษิณา จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
27. บริษัท บริทาเนีย ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
28. บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปีที่จัดตั้ง ⁽²⁾	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ⁽¹⁾
29. บริษัท บริทาเนีย เอเชียน เซาท์อีสต์ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	60%
30. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
31. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
32. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
33. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
34. บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
35. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
36. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
37. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	50%
38. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
39. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
40. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
41. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	50%
42. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
43. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
44. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	50%
45. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
46. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
47. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	51%
48. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%
49. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%
50. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%
51. บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2566	100%

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

⁽²⁾ ปีที่บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้น

⁽³⁾ เงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อจัดเตรียมโครงสร้างการถือหุ้นให้พร้อมสำหรับโอกาสในการจัดหาผู้สนใจร่วมลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับลงทุนในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น มูลค่าและขนาดของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และความสนใจของผู้ที่จะมาร่วมลงทุนในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น ทั้งนี้ หากโครงการมีความน่าสนใจจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับการลงทุนในโครงการนั้น ๆ ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 1 โครงการต่อ 1 บริษัทย่อย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมลงทุนภายใต้บริษัทย่อย โดยจะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรณีเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือธุรกิจอื่น ๆ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจที่บริษัทฯ ลงนามร่วมกับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“สัญญาไม่แข่งขันฯ”) โดยมีรายละเอียดอยู่ในหัวข้อ “1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่”

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัทย่อย/รายชื่อผู้ถือหุ้น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายนาวัน เล็กนาวา	นายประเม เหมะจุลิน	นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	Joint Venture	ผู้ถือหุ้นอื่น	รวมจำนวนหุ้นทั้งหมด
บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	1,499,997	1				1			1	1,500,000
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลสสเตจ จำกัด	2,999,997	1			1				1	3,000,000
บริษัท เบลกราวี๋ย บางนา จำกัด	99,997	1							2	100,000
บริษัท เบลกราวี๋ย ราชพฤกษ์ จำกัด	99,997						1		2	100,000
บริษัท บริทาเนีย วังแหวน รามอินทรา จำกัด	4,999,997						1		2	5,000,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	12,749,999							12,250,000 ⁴	1	25,000,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	28,049,999							26,590,000 ¹	1	55,000,000
บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด	11,219,999							10,780,000 ⁴	1	22,000,000
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	29,579,999							28,420,000 ¹	1	58,000,000
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ลูคัส สเตชัน จำกัด	21,674,999							20,825,000 ¹	1	42,500,000
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	99,997					1	1		1	100,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	18,359,999							17,640,000 ²	1	36,000,000
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	23,000,000							23,000,000		46,000,000
บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	18,942,828							18,199,972		37,142,800
บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	99,997			1			1		1	100,000
บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	7,292,999							7,007,000 ³	1	14,300,000
บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด	5,864,999							5,635,000	1	11,500,000
บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	99,997					1	1		1	100,000
บริษัท เบลกราวี๋ย ราชพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด	21,624,000							20,776,000 ⁵		42,400,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	5,864,999							5,635,000	1	11,500,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	4,999,997				1		1		1	5,000,000
บริษัท บริทาเนีย รัชชีนา จำกัด	50,999							49,000	1	100,000

ชื่อบริษัทย่อย/รายชื่อผู้ถือหุ้น	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	ดร.ศุภลักษณ์ จันทรีพิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายนาวัน เล็กนาวา	นายประม ะ เหมะรุลีน	นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ	Joint Venture	ผู้ถือหุ้นอื่น	รวมจำนวนหุ้นทั้งหมด
บริษัท บริหาเนีย ซี.เอส.โอ.แอสเสท จำกัด	50,998						1	49,000	1	100,000
บริษัท เบลกราวี สาย 3 จำกัด	9,999,998						1		1	10,000,000
บริษัท บริหาเนีย เอเชียน เซาใหญ่ จำกัด	6,599,999							4,400,000	1	11,000,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	49,999							50,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	49,999							50,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	51,000							49,000		100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	50,999							49,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	49,999							50,000	1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	2,602,040							2,500,000		5,102,040
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	27,540,000							26,460,000		54,000,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	10,404,000							9,996,000		20,400,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	99,998						1		1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	99,998						1		1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	99,998						1		1	100,000
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	99,998						1		1	100,000

หมายเหตุ: ¹ บริษัท โลฟิส (ไทยแลนด์) จำกัด, ² บริษัท เอสคอน เจแปน (ประเทศไทย) จำกัด, ³ บริษัท ไอรিস กรุป จำกัด, ⁴ บริษัท โนมูระ เรียล เอสเตท (ประเทศไทย) จำกัด,

⁵ บริษัท โซเท็ดซี เรียล เอสเตท (ไทยแลนด์) จำกัด

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่ม ORI ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดย ORI มุ่งเน้นที่จะเป็นผู้นำในการเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพใหม่ ๆ ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยสูง และมีความเป็นไปได้ในการแข่งขัน เช่น ทำเลแนวรถไฟฟ้าส่วนต่อขยาย และย่านอุตสาหกรรม โดยนอกจากธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารชุด ORI ได้ดำเนินการขยายธุรกิจไปยังตลาดบ้านจัดสรรซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทฯ และธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนต์ สำนักงานเพื่อเช่า พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทในเครือของ ORI พอสรุปได้ดังแผนภาพที่ 1



แผนภาพที่ 1 แสดงโครงสร้างการถือหุ้นบริษัทในเครือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI เป็นคู่ค้าทางธุรกิจจากการดำเนินตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ อาทิเช่น บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการให้บริการสนับสนุน (Support Services Agreement) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2563 กับ ORI โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว ORI เป็นผู้ให้บริการสนับสนุนทั่วไป บริการสนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารทางการตลาด และบริการสนับสนุนทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งเป็นการจัดหาและให้บริการสนับสนุนแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ในการประกอบธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการจัดจ้างงานบริการที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยแนวราบจากบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) (“พรีเมียม”) และ/หรือบริษัทในกลุ่มพรีเมียม เช่น การใช้บริการบริหารนิติบุคคล การใช้บริการทำความสะอาด เป็นต้น และบริษัทฯ ยังมีการใช้บริการจากกลุ่มวัน ออริจิ้น ในการจัดซื้อบัตรของขวัญห้องพักโรงแรมเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI ยังคงมีอำนาจควบคุมในบริษัทฯ และบริษัทฯ จะยังคงเป็นบริษัทที่ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่ม ORI รวมทั้งบริษัทฯ ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย

เพื่อกำหนดขอบเขตทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ ORI ให้มีความชัดเจน และเพื่อป้องกันการดำเนินการธุรกิจที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งกันในอนาคต เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ และ ORI ได้เข้าทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจขึ้น โดยสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

- (1) บริษัทฯ ตกลงว่าตลอดระยะเวลาที่สัญญามีผลบังคับ บริษัทฯ จะประกอบธุรกิจได้เฉพาะธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เท่านั้น และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ¹ ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย ทั้งนี้ “ธุรกิจหลัก” ของบริษัทฯ นั้น หมายถึง (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ทาวน์เฮาส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ทั้งนี้ ต้องไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ (ข) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mix-use ที่มีส่วนประกอบหลักเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกิจที่สนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น คอมมิวนิตี มอลล์ หรือห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน หรือใกล้เคียงกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
- (2) ORI ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจประเภทที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่ม ORI ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย ทั้งนี้ “บริษัทในกลุ่ม ORI” หมายถึง บริษัทที่ ORI มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยไม่รวมถึงบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ
- (3) สัญญานี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ (ก) บริษัทฯ ไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่มีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย² ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ หรือ (ข) ORI ไม่ได้มีอำนาจควบคุมกิจการในบริษัทฯ
- (4) การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของสัญญาจะกระทำได้อีกเมื่อมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการพิจารณาอนุมัติวาระดังกล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ในกรณีที่มีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะเจรจาเพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องดังกล่าวร่วมกัน ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่าย หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันภายในระยะเวลาดังกล่าวได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจในหัวข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หัวข้อย่อย 2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว)

¹ คำว่า “บริษัทในกลุ่ม” ของบริษัทฯ หมายถึง บริษัทที่บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยคำว่า “อำนาจควบคุมกิจการ” หมายถึง การมีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

(ก) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
(ข) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด
(ค) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

² ทั้งนี้ คำว่า “ผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย” หมายถึง ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีได้เป็นบุคคลดังต่อไปนี้

(ก) กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกรายของบริษัทฯ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางการสมรส หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลดังกล่าวข้างต้น ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส และบุตร
(ข) ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว โดยให้รวมรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย ยกเว้นผู้ถือหุ้นนั้นเป็นบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม กองทุนบำเหน็จบำนาญ หรือโครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติตามกฎหมาย
(ค) ผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งหมายถึงผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นซึ่งโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าอิทธิพลดังกล่าวจะสืบเนื่องจากการเป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับมอบอำนาจตามสัญญา หรือการอื่นใดก็ตาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือบุคคลที่เข้าลักษณะข้อใดข้อหนึ่งดังนี้

1. บุคคลที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ
2. บุคคลที่ตามพฤติการณ์สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ ได้
3. บุคคลที่ตามพฤติการณ์สามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ
4. บุคคลที่ตามพฤติการณ์มีการดำเนินงานในบริษัทฯ หรือมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ หน่วยงานหรือผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวของบริษัทฯ

1.3.4 รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

โครงสร้างรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2567 สรุปดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	599,999,940	70.33%
2.	นาย พีระพงศ์ จรูญเอก	20,077,322	2.35%
3.	นาย อิศรา พิทยายน	17,063,400	2.00%
4.	นาย สุนทร ด่านเฉลิมนันท์	11,200,000	1.31%
5.	นาง อารดา จรูญเอก	9,758,091	1.14%
6.	บริษัท ทุนพีรดา จำกัด	8,710,830	1.02%
7.	นาย ชวินนทร์ บัณฑิตกฤษดา	8,530,000	1.00%
8.	นาย สงวน สกุลวรรัตน์	4,000,800	0.47%
9.	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	3,606,642	0.42%
10.	นาย คงคุณ เศตะพราหมณ์	3,120,000	0.37%
	ผู้ถือหุ้นอื่น	167,014,075	19.58%
	จำนวนหุ้นทั้งหมด	853,081,100	100.00%

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: - ผู้ถือหุ้นในลำดับที่ 1 คือ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมบนพื้นที่ที่ให้ความสะดวกในการเดินทาง อันได้แก่ ทำเลตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลใกล้ทางด่วน เป็นต้น รวมทั้งธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ถือหุ้นในลำดับที่ 2, 5 และ 6 ถือหุ้นจำนวน 38,546,243 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 4.52 ของจำนวนหุ้นชำระแล้ว

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้วทั้งสิ้น 300,000,000 บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์)

ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 128,570,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบแปดล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 257,140,000 หุ้น (สองร้อยห้าสิบล้านหนึ่งแสนสี่หมื่นหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะมีรายละเอียดดังนี้

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 230,200,000 หุ้น (สองร้อยสามสิบล้านสองแสนหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) เพื่อออกและเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบุคคลที่ความสัมพันธ์ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) นักลงทุนสถาบัน และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ตามที่สามารถกระทำได้ตามกฎหมายและคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

2. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 13,470,000 หุ้น (สิบสามล้านสี่แสนเจ็ดหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI โดยเป็นการเสนอขายที่ราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญตามข้อ 1

3. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น (แปดล้านเก้าแสนแปดหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP”) โดยเป็นการเสนอขายที่ราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญตามข้อ 1

4. จัดสรรหุ้นสามัญจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นตามข้อ 2 - 4 เป็นการเสนอขายในคราวเดียวกันนี้ โดยที่การจัดสรรหุ้นตามข้อ 2- 3 เป็นการเสนอขายที่ราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญตามข้อ 1 ในส่วนของการจัดสรรตามข้อ 4 ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยบริษัทฯ จะนำหุ้นที่เหลือจากการจัดสรรตามข้อ 2 - 3 (ถ้ามี) ไปรวมจัดสรรเพื่อเสนอขายต่อประชาชนเป็นครั้งแรก

โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทฯ จะมีทุนชำระแล้วเพิ่มเป็น 428,570,000 บาท (สี่ร้อยยี่สิบแปดล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เป็นหุ้นสามัญจำนวน 857,140,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท)

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่พนักงานของบริษัทฯ (ESOP Warrant) จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีสรุปสาระสำคัญ ดังนี้

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล
ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”)
ผู้ออกหลักทรัพย์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
วัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเสริมสร้างกำลังใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน มีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของ 2. เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจและตอบแทนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น 3. สร้างแรงจูงใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีผลงานโดดเด่นและที่หาทดแทนได้ยากให้ทำงานกับบริษัทฯ ต่อไปในระยะยาวเพื่อการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ
ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือไม่ได้ เว้นแต่โอนตามเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล														
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 4,490,000 หน่วย (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหน่วย)														
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิ	ไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BRI ภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ และก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 600,000,000 หุ้น (หกร้อยล้านหุ้น) โดย BRI จะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ														
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	4 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังการออกใบสำคัญแสดงสิทธิ บริษัทฯ จะไม่ขยายอายุใบสำคัญแสดงสิทธิ และจะเสนอขายหุ้นรองรับให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ														
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	หน่วยละ 0 บาท (ศูนย์บาท)														
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น เว้นแต่กรณีที่มีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ														
ราคาการใช้สิทธิ	ต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ														
ระยะเวลาการใช้สิทธิ	<p>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถที่จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของ บริษัทฯ ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก และเมื่อครบระยะเวลาทุก ๆ 6 เดือนนับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก เว้นแต่ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานดังกล่าวไม่สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ</p> <p>“วันกำหนดการใช้สิทธิ” คือ ในวันทำการสุดท้ายของทุก ๆ 6 เดือนที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้</p> <p>“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก” คือ วันที่ 30 กันยายน 2565 หรือ 31 มีนาคม 2566 (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย อาจกำหนดเปลี่ยนแปลงวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกต่อไปตามความเหมาะสม</p> <p>“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย” จะตรงกับระยะเวลา 5 วันทำการก่อนครบกำหนดเดือนที่ 30 นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</th><th>ใช้สิทธิได้ไม่เกิน (ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</td><td>ร้อยละ 10</td></tr> <tr> <td>6</td><td>ร้อยละ 25</td></tr> <tr> <td>12</td><td>ร้อยละ 40</td></tr> <tr> <td>18</td><td>ร้อยละ 60</td></tr> <tr> <td>24</td><td>ร้อยละ 80</td></tr> <tr> <td>30</td><td>ร้อยละ 100</td></tr> </tbody> </table>	เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ใช้สิทธิได้ไม่เกิน (ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)	วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ร้อยละ 10	6	ร้อยละ 25	12	ร้อยละ 40	18	ร้อยละ 60	24	ร้อยละ 80	30	ร้อยละ 100
เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ใช้สิทธิได้ไม่เกิน (ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)														
วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ร้อยละ 10														
6	ร้อยละ 25														
12	ร้อยละ 40														
18	ร้อยละ 60														
24	ร้อยละ 80														
30	ร้อยละ 100														

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล																												
	<p>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการใช้สิทธิหรือไม่ถูกใช้สิทธิในวัน กำหนดการใช้สิทธิใด ๆ สามารถสะสมเพื่อนำไปใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งต่อ ๆ ไปได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใด ๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป</p> <p>“วันทำการ” หมายถึง วันทำการของบริษัทฯ</p>																												
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ และเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศประกาศ ทจ. 34/2551																												
รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรร	<p>รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร</p> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th><th>จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)</th></tr><tr><td>1</td><td>นายเมธา จันทรแจ่มจรัส</td><td>ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง</td><td>ไม่เกิน 110,000</td></tr><tr><td>2</td><td>นายนิวัติ ลมุนพันธ์</td><td>กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><td>3</td><td>ดร.วิจารณ์ สิมายา</td><td>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><td>4</td><td>ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{1/}</td><td>กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td><td>ไม่เกิน 367,000 ^{1/}</td></tr><tr><td>5</td><td>นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ^{2/}</td><td>-</td><td>ไม่เกิน 73,000 ^{2/}</td></tr><tr><td>6</td><td>นายดลชัย บุญยะรัตเวช ^{3/}</td><td>-</td><td>ไม่เกิน 73,000 ^{3/}</td></tr></table> <p>หมายเหตุ : ^{1/} ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant</p> <p>^{2/} นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565</p> <p>^{3/} นายดลชัย บุญยะรัตเวช ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567</p>	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)	1	นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	ไม่เกิน 110,000	2	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	ไม่เกิน 73,000	3	ดร.วิจารณ์ สิมายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	ไม่เกิน 73,000	4	ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{1/}	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 367,000 ^{1/}	5	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ^{2/}	-	ไม่เกิน 73,000 ^{2/}	6	นายดลชัย บุญยะรัตเวช ^{3/}	-	ไม่เกิน 73,000 ^{3/}
ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)																										
1	นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	ไม่เกิน 110,000																										
2	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	ไม่เกิน 73,000																										
3	ดร.วิจารณ์ สิมายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	ไม่เกิน 73,000																										
4	ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{1/}	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 367,000 ^{1/}																										
5	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ^{2/}	-	ไม่เกิน 73,000 ^{2/}																										
6	นายดลชัย บุญยะรัตเวช ^{3/}	-	ไม่เกิน 73,000 ^{3/}																										

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล			
	นอกจากนี้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน จะไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับตำแหน่งอื่นนอกเหนือจากกรรมการอีก			
รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP Warrant	รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร			
	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)
	1	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ^{4/}	-	ไม่เกิน 276,000 ^{4/}
	หมายเหตุ : ^{4/} นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567			
สิทธิและประโยชน์อย่างอื่นนอกจากสิทธิและประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ	ไม่มี			
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย			

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ของการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ESOP Warrant) ดังกล่าว รวมถึงรายนามของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ วันที่และรายละเอียดการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแก่บุคคลดังกล่าว และการกำหนด การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวข้องกับโครงการ ESOP Warrant และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้มีความอำนาจในการพิจารณากำหนดหรือแก้ไขตามที่เห็นสมควร และมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้มีความอำนาจในการจัดทำข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้ง มีอำนาจในการกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิและการนำหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำเนินการจดทะเบียน ยื่นเอกสาร ติดต่อกับ หน่วยงานเอกสารใด ๆ กับหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 5 ชุด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,757.60 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

สัญลักษณ์	ขนาดที่ออก (ล้านบาท)	ยอดคงค้าง (ล้านบาท)	วันที่ออก	วันที่ครบกำหนด	อายุตราสาร	อัตราดอกเบี้ย
BRI25NA	994.90	994.90	22 พฤศจิกายน 2565	22 พฤศจิกายน 2568	3 ปี	4.70%
BRI255A	379.70	379.70	23 พฤษภาคม 2566	23 พฤษภาคม 2568	2 ปี	4.00%
BRI265A	1,083.80	1,083.80	23 พฤษภาคม 2566	23 พฤษภาคม 2569	3 ปี	4.70%
BRI267A	567.60	567.60	12 กรกฎาคม 2567	12 กรกฎาคม 2569	2 ปี	5.00%
BRI277A	731.60	731.60	12 กรกฎาคม 2567	12 กรกฎาคม 2570	3 ปี	5.25%

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตรารวมแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงิน เฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ในกรณีที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ อาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในคราวถัดไป

เมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.603 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 514,407,903.30 บาท โดยเงินปันผลนี้จะจ่ายและบันทึกบัญชีภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งจัดขึ้นในวันที่ 24 เมษายน 2567

และเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567 ในอัตราหุ้นละ 0.03 บาท รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 25,592,433.00 บาท

1.6.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลักโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย กระแสเงินสด และการผูกพันตามสัญญา (เช่น การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม) การสำรองเงินไว้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน แผนการลงทุนในอนาคต รวมทั้งการขยายธุรกิจ สภาพตลาด รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นที่ต้องนำระบบบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากลมาใช้ในการบริหาร โดยมุ่งหวังให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับบริหารความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจคือการดำเนินธุรกิจ รวมถึงมีภาพลักษณ์ที่ดีและพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยการรับรู้ ตระหนักและเข้าใจถึงโอกาสและความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่าง ๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk owners) ดำเนินงานเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ (Enterprise Risk Management) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ ๆ ที่อาจเกิดขึ้นได้ตลอดเวลา เพื่อลดโอกาสที่จะทำให้เกิดความสูญเสียในกรณีที่ความเสี่ยงเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่องค์กรยอมรับได้ และ/หรือสร้างโอกาสใหม่ทางธุรกิจให้กับองค์กร

2.1 นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้นำแนวทางการบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล (COSO Enterprise Risk Management Framework : COSO ERM Framework) มาประยุกต์ใช้ร่วมกับแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance: ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่องเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจ รวมถึงพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง และโครงสร้างการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

นโยบายการบริหารความเสี่ยง

- 1) กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- 2) ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกันโดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง
- 3) มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจจะเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- 4) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและบริษัทย่อย และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำคู่มือกรอบบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน และบริษัทฯ ได้เปิดเผยคู่มือกรอบบริหารความเสี่ยงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/risk-management-framework-th.pdf>

แผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างมีระบบ บริษัทฯ ได้นำเอาแนวทางบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากล COSO ERM Framework มาประยุกต์ใช้ โดยพิจารณาความเสี่ยงจากปัจจัยภายในและภายนอกของบริษัทฯ ซึ่งประเมินจากผลกระทบที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งกำหนดผู้รับผิดชอบความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ เพื่อควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้



- 1) **กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย:** เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/สายธุรกิจที่สอดคล้อง/เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง
- 2) **การระบุความเสี่ยงและจัดทำทะเบียนความเสี่ยง:** การรวมประเด็นความเสี่ยงสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ที่กำหนดไว้ เพื่อนำมาจัดทำภาพรวมความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตหรือเป็นเหตุการณ์ที่ทำให้องค์กรสูญเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร
- 3) **กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงและระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ :** เป็นการกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงทางด้านโอกาสที่จะเกิดความเสี่ยง (Likelihood) ผลกระทบจากเหตุการณ์ความเสี่ยง (Impact) เพื่อจัดระดับความสำคัญของความเสี่ยง โดยใช้ Risk Map รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ และตัวชี้วัดความเสี่ยง (Key Risk Indicators/Trigger Point: KRIs)

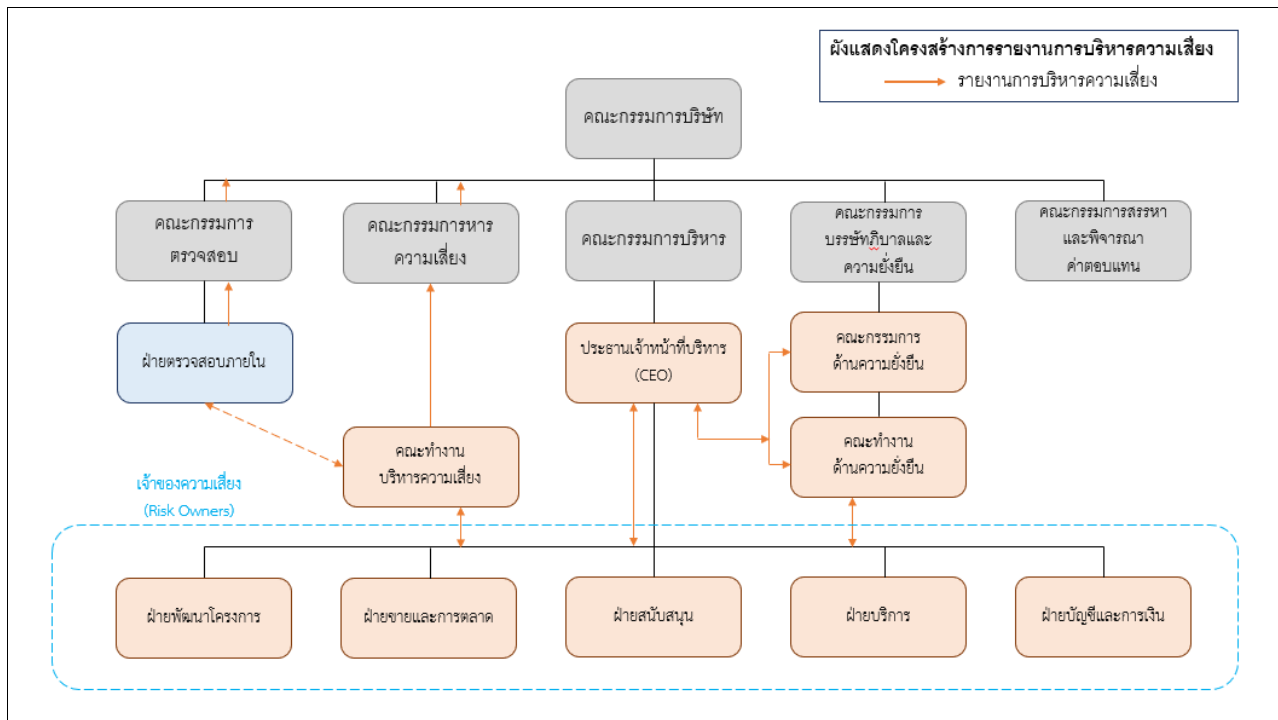
Risk Map – Risk Assessment Risk Map และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง

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

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 และแนวทางจัดการความเสี่ยง		

- 4) ประเมินความเสี่ยง: เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 2 ระดับความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด
- 5) กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยง : เป็นการกำหนดวิธีการในการจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ด้วยมาตรการต่าง ๆ เช่น การยกเลิกกิจกรรมทางธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงมากและบริษัท ไม่สามารถจัดการได้ การซื้อประกันความเสี่ยง การใช้บริการจากบุคคลที่สาม (Outsource) เป็นต้น
- 6) ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง: บริษัทฯ ได้กำหนดให้ ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (ระดับคะแนนไม่เกิน 15 คะแนน) โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัทเป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

โครงสร้างการบริหารความเสี่ยงจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถจัดการกับความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพและทำให้มั่นใจได้ว่าการป้องกันหรือบรรเทาผลกระทบจากความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยประกอบไปด้วยหลายฝ่ายที่ช่วยในการบริหารจัดการความเสี่ยงเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนี้



บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

- คณะกรรมการบริษัท** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร
- คณะกรรมการตรวจสอบ** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้เห็นชอบกรอบบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของบริษัทฯ ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้ผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็น/ข้อเสนอแนะ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท
- คณะกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ ทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่าง ๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners)** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยง วิเคราะห์ Cost – Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- **หน่วยงานบริหารความเสี่ยง/หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปรีกษา และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตาม และสื่อสารแนวโน้มในอนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ และ ประเด็นความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมทั้งประสานงาน และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือ คณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

- **หน่วยงานตรวจสอบภายใน** : มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัทกำหนด/แนวปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัท

ประเภทความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดังนี้

- 1) **ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)** : เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สามารถปฏิบัติได้จริง หรือการขาดแคลนทรัพยากรสำคัญในการขับเคลื่อนแผนกลยุทธ์ให้สำเร็จ เป็นต้น
- 2) **ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk)** : เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกระบวนการปฏิบัติงานที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพ และประสิทธิผลในการดำเนินงานของธุรกิจ ทำให้ไม่สามารถบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3) **ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk)** : เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจาก Counterparty เป็นต้น
- 4) **ความเสี่ยงทางการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ (Compliance Risk)** : เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่องค์กรกำหนดขึ้น
- 5) **ความเสี่ยงทางด้านเทคโนโลยี (Technology Risks)** : เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีสารสนเทศ สื่อสังคมออนไลน์ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation) ซึ่งมีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของบริษัทฯ ความเสี่ยงทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศนี้ให้หมายความรวมถึงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่องค์กรใช้ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญซึ่งไม่ตอบสนองความต้องการทางธุรกิจด้วย
- 6) **ความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks)** : เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับ สิ่งแวดล้อม (Environment) สังคม (Social) และ การกำกับดูแล (Governance)
 - สิ่งแวดล้อม (Environment) ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ (Climate Change) การบริหารจัดการ น้ำ (Water Security)
 - สังคม (Social) ได้แก่ มาตรฐานแรงงาน (Labor Standards) ห่วงโซ่อุปทาน (Supply Chain) และสุขอนามัยและความปลอดภัย (Health & Safety)
 - การกำกับดูแล (Governance) ได้แก่ การกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) การต่อต้านการทุจริต (Anti-Corruption) และการบริหารความเสี่ยง (Risk Management)

2.2 ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

จากปัจจัยเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจทั้งปัจจัยภายในและภายนอกที่บริษัทฯ ต้องเผชิญในแต่ละปีมีความแตกต่างกัน ทำให้บริษัทฯ มีการทบทวนแผนบริหารความเสี่ยงและตัวชี้วัดความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีแผนจัดการความเสี่ยงที่สามารถป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพ

2.2.1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (emerging risk)

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการมีอยู่อย่างจำกัด จึงทำให้การซื้อที่ดินในทำเลชานเมืองหรือทำเลที่อยู่ในแนวระบบขนส่งที่เหมาะสมกับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมีการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ และผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ต้องจัดซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ขณะที่การปรับราคาขายบ้านค่อนข้างจำกัดในสถานการณ์ปัจจุบัน จึงอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตรวมจำนวน 6 โครงการ สำหรับพัฒนาปี 2568 ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (1-2 ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินดังกล่าวแล้ว จึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีความศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าการถือครองที่ดินไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการนั้น นอกจากจะก่อให้เกิดความเสี่ยงโดยตรงกับบริษัทฯ แล้ว ยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ในการซื้อที่ดินเก็บไว้ และอาจทำให้เกิดสภาพคล่องที่ลดลง จนไม่สามารถนำเงินทุนไปใช้หมุนเวียนพัฒนาโครงการอื่นได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้น ๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่มีความศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต หรือความเสี่ยงจากนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนไป เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางผังโครงการระบบการขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทีมพัฒนาธุรกิจที่และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของธุรกิจ และศักยภาพของที่ดิน โดยเข้าทำการจัดหาที่ดินเอง ทั้งจากการเข้าไปเจรจาซื้อที่ดินเพื่อรวมที่ดินเองโดยตรงกับเจ้าของที่ดินในแต่ละแปลงเพื่อรวมได้แปลงขนาดใหญ่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ทำให้ช่วยลดต้นทุนที่ดิน (กรณีไม่ผ่านนายหน้า) ในบางโครงการและยังมีอำนาจต่อรองในบางแปลงที่มีลักษณะถนนเข้าไม่ถึง และ/หรือ ไม่ติดถนนใหญ่ รวมทั้งการพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่มด้านอื่น เช่น ผลิตภัณฑ์ และการบริการ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงการและรักษาอัตราการทำกำไรให้ได้ตามเป้าหมายต่อไป รวมทั้งการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย ทำให้เชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้ อีกทั้งยังเปิดโอกาสให้เจ้าของที่ดินหรือนายหน้าที่มีความประสงค์อยากจะขายที่ดินสามารถติดต่อเข้ามายังบริษัทได้โดยตรงผ่านช่องทางการติดต่อสำหรับเสนอขายที่ดินผ่านเว็บไซต์ของบริษัท <https://britannia.co.th/> และ Call Center 1509

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย

ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้มีการนำกลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จก่อนขายออกมาใช้เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภค ทั้งนี้ บริษัทฯ เองมีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จก่อนขายเช่นกัน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าส่วนหนึ่งในการก่อสร้างบ้านซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือ เมื่อมีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ แบบ

บ้านที่บริษัทฯ เสนอขายอาจจะไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมแล้วนั้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการทยอยการก่อสร้างบ้านโดยแบ่งเป็นโซน เฉลี่ยที่ 4 – 8 โซนต่อโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปบริษัทฯ จะมีสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 1.5 - 2.0 เท่าของจำนวนบ้านที่คาดว่าจะขายได้ และสามารถปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการขาย และมีการกำหนดระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามแผนงาน อีกทั้งยังมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีวงเงินที่สามารถเบิกใช้ในงานก่อสร้างก่อนเริ่มเปิดขายโครงการ (Prebuilt) ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาข้อมูลผู้บริโภคในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่การวิเคราะห์ข้อมูลจากภาพรวมของตลาดที่แข่งขันในทำเลที่ตั้งดังกล่าว ภาพรวมและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน ไปจนถึงการวิเคราะห์ข้อมูลจากลูกค้าที่ให้ความสนใจ และเข้าเยี่ยมชมโครงการ จากการสอบถามถึงความต้องการด้านต่าง ๆ เช่น ดีไซน์ พื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชัน ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก รวมไปถึงราคาขาย เพื่อวางแผนงานก่อสร้างและแผนการขายในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม

3. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงเป็นหลัก โดยเฉพาะหมวดสินค้าที่สำคัญที่เป็นวัสดุหลักในการก่อสร้าง อาทิ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต รวมไปถึงค่าขนส่งที่ได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจมหภาค การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ปัญหาความไม่สงบทางการเมืองระหว่างประเทศที่มีการพิพาท และความผันผวนของค่าเงินบาท ทำให้ราคาพลังงาน และต้นทุนการผลิตปรับสูงขึ้น อีกทั้งวัสดุก่อสร้างบางประเภทยังมีผู้ผลิตน้อยราย ไม่เพียงพอต่อความต้องการในการพัฒนาโครงการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ประกอบกับความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในโครงการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานและแผนการใช้จ่ายเงินที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการผลิต และราคาขายสูงขึ้น เป็นผลทำให้ความสามารถในการซื้อของผู้บริโภคลดลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างโดยการสร้างพันธมิตรที่ดีกับคู่ค้าต่าง ๆ ได้แก่ ผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ทำให้คู่ค้าสามารถวางแผนปริมาณงานสำหรับโครงการในระยะยาว ช่วยให้บริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ และควบคุมต้นทุนวัสดุก่อสร้างได้อย่างเหมาะสม สำหรับต้นทุนค่าแรงการก่อสร้าง บริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนสำเร็จรูป ทำให้ความต้องการแรงงานก่อสร้างไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับกรก่อสร้างรูปแบบปกติ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีมาตรการควบคุม และกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างให้อยู่ในระดับงบประมาณที่บริษัทฯ ได้กำหนด และรักษาอัตรากำไรได้ตามที่ประมาณการไว้ ดังนี้

- มีนโยบายกำหนดราคากลางของการรับเหมาก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้างของแต่ละโครงการ โดยให้ผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเสนอราคาให้แก่บริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯ จะประเมินและเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างแต่ละราย และกำหนดเป็นราคามาตรฐานในการก่อสร้างของแต่ละโครงการ
- กระจายการคัดเลือกผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายวัสดุก่อสร้างต่าง ๆ ที่มีคุณภาพ โดยไม่เลือกเฉพาะเจาะจงเพียงรายใดรายหนึ่ง เพื่อลดความเสี่ยงจากการขึ้นราคาของวัตถุดิบ
- ติดตามและประเมินแนวโน้มของต้นทุนการก่อสร้าง และราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการในแต่ละโครงการให้ได้อย่างเหมาะสม
- บริษัทฯ วางแผนร่วมกับคู่ค้าเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับสถานการณ์ปัจจุบันอย่างต่อเนื่อง เช่น การบริหารต้นทุนราคาเหล็ก โดยไม่สั่งวัสดุล่วงหน้ามากเกินไป และยืนยันราคาการสั่งซื้อวัสดุล่วงหน้า เพื่อรักษาราคาเดิมป้องกันการขึ้นราคาวัสดุในกรณีที่แนวโน้มจะเพิ่มสูงขึ้น
- ศึกษาและสำรวจการใช้วัสดุทดแทนที่มีคุณภาพและราคาใกล้เคียง

4. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างแรงงานก่อสร้างเองโดยตรง โดยจะวางแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา บริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ตลอดจนหากผู้รับเหมาก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น บริษัทฯ อาจต้องไปดำเนินการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาซ่อมแซมแก้ไขงานหรือจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติตามสัญญา ทำให้ บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมานั้น แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถเรียกชดเชยค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้หากผู้รับเหมารายดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตามขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญา แต่หากกรณีที่ความเสียหายซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ อาจไม่สามารถเรียกชดเชยค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน และได้มีการกำหนดระเบียบ และคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัทฯ มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในการตรวจสอบบ้านทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดและพัฒนาระบบมอเนอริ่งงานก่อสร้าง (Work package) ที่สามารถรายงานรูปภาพและสถานะของการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังเพื่อให้สามารถติดตามความก้าวหน้า และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการวางแผนการทำงานและควบคุมเวลาในการก่อสร้างผ่านโปรแกรม Microsoft Project อีกด้วย นอกจากนี้ สัญญาผู้รับเหมาก่อสร้างของบริษัทฯ ยังมีการรับประกันผลงานของผู้รับเหมา ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดเงินค่าประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 5 ของราคาว่าจ้างตามสัญญา ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างและคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด อีกทั้ง บริษัทฯ มีนโยบายในการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้จัดหาวัสดุและอุปกรณ์สำหรับการดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งหากเกิดความเสียหายในระหว่างการก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายของวัสดุและอุปกรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

5. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และแรงงานฝีมือ

ในปัจจุบัน อุตสาหกรรมการก่อสร้างประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงาน จากปัจจัยด้านการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจทั้งในธุรกิจเดียวกันและธุรกิจต่างประเภท ทำให้ธุรกิจหลายประเภทมีความต้องการแรงงานเพิ่มขึ้น อีกทั้งแรงงานไทยยังออกไปทำงานในต่างประเทศจำนวนมาก ทำให้ขาดแคลนแรงงาน ผู้รับเหมาไม่เพียงพอ รวมถึงขาดแคลนแรงงานฝีมือที่มีทักษะเฉพาะในด้านการก่อสร้าง จึงทำให้เกิดการแย่งชิงแรงงานจนต้องนำเข้าแรงงานจากประเทศเพื่อนบ้านเข้ามาทดแทน อีกทั้ง ในบางเวลาอาจมีจำนวนแรงงานต่างด้าวไม่เพียงพอต่อการประกอบธุรกิจ เนื่องจากการเคร่งครัดในด้านกฎหมายแรงงานต่างด้าว ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ทำให้การก่อสร้างโครงการล่าช้าออกไปกว่าแผนการที่กำหนด

มาตรการจัดการความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทฯ สามารถดำเนินการก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลา และสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างเหมาะสม บริษัทฯ ได้มีมาตรการป้องกันความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน โดยการวางแผนการว่าจ้างผู้รับเหมาและแรงงานให้เหมาะสมกับการดำเนินการก่อสร้าง การจ่ายค่าแรงให้เหมาะสมตามภาวะตลาด การกำหนดเกณฑ์เบื้องต้นในการรับงาน (pre-qualify) และการประเมินหลังเสร็จงาน อีกทั้งบริษัทฯ ได้ทำการสร้างพันธมิตร และคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีคุณภาพตามมาตรฐานที่กำหนด โดยดำเนินการว่าจ้างอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ผู้รับเหมาที่ได้รับการคัดเลือกมีความมั่นใจในการร่วมงานกับบริษัทในระยะยาว เป็นการลดความเสี่ยงในการขยายการพัฒนาโครงการในอนาคต

6. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 3,706 ล้านบาท โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 42 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 55,729 ล้านบาท และโครงการในอนาคตตามแผนเปิดโครงการอีก จำนวน 6 โครงการ มูลค่าประมาณ 7,500 ล้านบาท รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
		การขาย	การโอน ⁽¹⁾	การขาย	การโอน ⁽¹⁾
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์					
1. โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	2,000	94.7	94.3	87.6	86.9
2. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	1,200	92.8	92.8	92.3	88.6
3. โครงการ บริหาเนีย บางนา-กม.26	2,700	82.2	82.0	74.3	73.0
4. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.42	1,966	98.8	98.1	96.4	94.4
5. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน-รามอินทรา	2,307	88.2	85.8	72.7	71.6
6. โครงการ บริหาเนีย สายไหม	1,400	61.6	60.3	56.3	53.6
7. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	850	95.1	94.0	87.6	82.2
8. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5	2,338	86.8	85.6	77.2	74.7
9. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9	1,800	61.4	61.4	57.8	57.8
10. โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26	350	75.2	72.4	70.0	70.0
11. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	650	85.5	84.8	77.7	75.2
12. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-บางพลี	700	31.3	28.5	26.8	22.3
13. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	550	66.1	64.6	54.2	46.0
14. โครงการ บริหาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	700	31.0	30.2	26.6	24.5
15. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	850	71.3	71.3	68.7	62.4
16. โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	850	43.1	41.5	34.5	30.0
17. โครงการ ไบรตัน บางปะกง	650	45.7	45.2	33.6	33.2
18. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	768	93.7	92.5	91.5	82.0
19. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	650	48.7	48.7	39.5	37.0
20. โครงการ บริหาเนีย ระยอง	1,100	16.2	16.2	11.9	7.0
21. โครงการ บริหาเนีย อุดรชุมภู	650	28.8	28.0	25.2	20.1
22. โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์	1,200	21.2	20.0	17.3	10.5
23. โครงการ บริหาเนีย อโยธยา	1,400	9.5	8.5	10.3	3.0
24. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์	1,200	8.3	8.3	7.1	5.4
25. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน	1,600	15.4	11.9	7.8	3.2
26. โครงการ บริหาเนีย บางนา-เทพารักษ์	2,200	10.8	10.5	3.2	2.8
27. โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี	1,400	15.9	13.9	16.2	1.2
28. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-กาญจนาภิเษก	650	12.7	11.9	9.6	1.3
29. โครงการ บริหาเนีย โสม บางนา-บางปะกง	1,250	7.3	6.1	3.2	-
30. โครงการ บัลโค บางเทา บีช	1,350	28.1	-	-	-

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
		การขาย	การโอน ⁽¹⁾	การขาย	การโอน ⁽¹⁾
31. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345	650	3.3	2.1	-	-
32. โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต	2,600	0.6	0.6	-	-
33. โครงการ บริหาเนีย อมตะ-พานทอง	2,250	31.0	29.9	24.9	23.2
34. โครงการ บริหาเนีย โฮม บางนา กม.17	1,500	29.9	29.1	20.1	19.6
35. โครงการ บริหาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17	1,100	31.7	31.4	20.2	19.9
36. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	1,500	22.9	22.9	19.6	18.0
37. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35	2,500	11.1	10.8	7.6	6.4
38. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.39	1,200	9.5	9.5	7.6	6.3
39. โครงการ แบรนดี้ เรสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่	350	13.4	-	-	-
40. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา	2,000	11.1	11.1	4.6	4.6
41. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	1,400	2.1	2.1	1.2	-
42. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5	1,400	-	-	-	-
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการการขายและโอนกรรมสิทธิ์	55,279	40.5	39.1	38.2	35.4
โครงการในอนาคต⁽²⁾	7,500				
รวมโครงการทั้งสิ้น	62,779				

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ร้อยละของมูลค่าโครงการ

⁽²⁾ โครงการในอนาคตยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย และการโอนเนื่องจากเป็นโครงการที่จะเปิดขายในปี 2568

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ และขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านแนวราบ ความคืบหน้าของการขายระบบขนส่งมวลชน รวมถึงปัจจัยอื่น ๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน โรคระบาด เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการอย่างรอบด้าน รวมทั้งการพัฒนาแบบสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงได้อยู่เสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีการดำเนินโครงการอย่างเป็นระบบสามารถควบคุมการพัฒนาโครงการ การขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ได้ สะท้อนผ่านผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มียอดขายทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ประมาณร้อยละ 40.5 ของมูลค่าโครงการรวม

7. ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็ก และผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบที่เน้นทำเลใกล้ทางด่วน

หรือถนนสายหลัก ใกล้ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่าง ๆ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สำคัญในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งแวดล้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นหลัก ซึ่งจะมีรายได้เปรียบทางด้านฐานะทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน อีกทั้งยังมีทางเลือกในการระดมทุนที่หลากหลายกว่าบริษัท นอกจากนี้ ทิศทางการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปีที่ผ่านมา ทำให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงขึ้น การปรับกลยุทธ์เรื่องความหลากหลายในรูปแบบโครงการ การออกแบบ ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงการบริหารสินค้าคงเหลือพร้อมขาย ทำให้ผู้พัฒนาธุรกิจต้องสร้างกลยุทธ์ในการขายและการตลาด เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจโดยพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ ปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศ ไปจนถึงจังหวัดที่มีศักยภาพในภูมิภาคต่าง ๆ เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่มีความต้องการ และกำลังซื้อที่แตกต่างกัน ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ “เบลเกรดเวีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว “แกรนด์ บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด “บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และ “โปรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม อีกทั้งยังกำหนดราคาขายให้เหมาะสมกับโครงการ ทำเล การออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคอย่างแท้จริง

ทั้งนี้ หลังจากที่บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายตราสารหนี้ระยะยาวหรือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป ซึ่งก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ มีความสามารถบริหารจัดการกระแสเงินสดได้ดีขึ้น

8. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า

จากปัจจัยหนี้สินภาคครัวเรือน การปรับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น และอัตราการถูกปฏิเสธเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นในทุกปี ส่งผลให้ผู้ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการซื้อหรือยกเลิกการเข้าชมโครงการ ตลอดจนยืดเวลา หรือยกเลิกการซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการลดลงของรายได้หรือจากการความไม่มั่นคงในรายได้และอาชีพในอนาคต นอกจากนี้เรื่องการออกแบบ ทำเลที่ตั้ง ราคา โปรโมชัน และสินค้าของคู่แข่งธุรกิจในบริเวณเดียวกัน ยังเป็นปัจจัยที่มีผลต่อการเลือกตัดสินใจของผู้บริโภค

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีความพร้อมในตัวโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอน และได้ทำการประเมินคุณสมบัติ และความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้าเบื้องต้น สำหรับเตรียมความพร้อมในการยื่นขอสินเชื่อของลูกค้า (Pre-approved) ให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่านบริษัทฯ จะดำเนินการแนะนำเสนอบ้านประเภทอื่น และ/หรือ โครงการอื่นของบริษัทฯ ในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการชำระเงินของลูกค้า เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องการยกเลิกการจองซื้อหรือการยกเลิกสัญญา ซึ่งบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกในการประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีการมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ให้โครงการไว้ล่วงหน้าในกรณีที่ไม่สามารถมาดำเนินการเองได้ และมีการจัดกลุ่มลูกค้าให้เหมาะสมกับธนาคารพาณิชย์ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและเงื่อนไขที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละบุคคลให้มากที่สุด อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีการแบ่ง Segment การออกแบบบ้านที่มีความหลากหลาย มีฟังก์ชันการใช้งานที่สามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อรองรับความต้องการของผู้บริโภคที่แตกต่างกัน

9. ความเสี่ยงจากการบริหารสินค้าคงเหลือ

จากทิศทางการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่สืบเนื่องจากผลกระทบทางเศรษฐกิจ ทำให้สภาพตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากอัตราดอกเบี้ย และหนี้ครัวเรือนที่มีผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค ซึ่งทำให้อัตราการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์สูงขึ้น เนื่องจากมีการเปิดโครงการใหม่ และมีการปล่อยสินค้าคงเหลือจากโครงการเก่าอีกจำนวนมาก ในขณะที่ความต้องการของผู้บริโภคลดลง แต่ปริมาณสินค้าคงเหลือในตลาดกลับเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ อัตราการอนุมัติสินเชื่อบ้านในปี 2567 ยังลดลงอย่าง

ต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุมาจากภาระหนี้ครัวเรือน และความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อจากสถาบันทางการเงินที่สูงขึ้น จนกลายเป็นความเสี่ยงทางธุรกิจที่บริษัทฯ ต้องติดตามสถานการณ์ของอุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และอัตราความผันผวนของดอกเบี้ยอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับกลยุทธ์และแผนการต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับสถานะความต้องการของผู้บริโภค

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงในเรื่องการบริหารสินค้าคงเหลือ โดยการปรับแผนการเปิดโครงการใหม่ และปรับแผนการก่อสร้างให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด รวมถึงการวางแผนการตลาดและการขายที่เจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่มีความสามารถในการซื้อจริง และการใช้กลยุทธ์การขายที่ดึงดูดความสนใจ เช่น การจัดโปรโมชั่น หรือเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เหมาะสมกับลูกค้า อีกทั้งยังมีมาตรการตรวจสอบความสามารถทางการเงินในการกู้สินเชื่อของลูกค้า โดยการประสานงานกับสถาบันการเงินเพื่อให้ข้อมูลเครดิตของลูกค้าก่อนการขาย หรือทำการประเมินความสามารถในการชำระหนี้ให้แม่นยำขึ้น เพื่อป้องกันการกู้สินเชื่อที่ไม่ผ่าน รวมถึงได้กระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพาลูกค้าผู้ซื้อเพียงอย่างเดียว โดยการสร้างช่องทางการลงทุนอื่น ๆ เช่น การพัฒนาโครงการให้มีทั้งการขายและการเช่าถือครองกรรมสิทธิ์ระยะยาว

10. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

ความเสี่ยงจากการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อสามารถพิจารณาเป็น 2 ประเด็น คือ สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) และสินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance)

สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ หากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างครบถ้วน ทำให้บริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อถือ ที่ผ่านมามีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และขยายธุรกิจตลอดมา

สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้ระยะเวลานานในการอนุมัติสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงิน โดยการประเมินคุณสมบัติเบื้องต้น และความสามารถในการผ่อนชำระเงินกู้ของลูกค้า สำหรับเตรียมความพร้อมในการยื่นขอสินเชื่อของลูกค้า (Pre-approved) เพื่อให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน บริษัทฯ ก็มีกระบวนการในการนำเสนอบ้านประเภทอื่น และ/หรือ โครงการอื่นของบริษัทฯ ในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการชำระเงินกู้ของลูกค้าได้ เพื่อนำเสนอให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ ต่อไป อีกทั้งยังร่วมมือกับสถาบันการเงินในรูปแบบของแคมเปญสินเชื่อพิเศษ หรือเงื่อนไขการกู้เงิน อัตราดอกเบี้ยที่ยืดหยุ่น และเหมาะสมกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้า โดยเฉพาะสินเชื่อที่ผูกกับอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ซึ่งสามารถปรับให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ เพื่อช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ลดโอกาสที่ลูกค้าจะกู้ไม่ผ่าน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังจัดรายการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของลูกค้าจากปัจจัยลบในเรื่องอัตราดอกเบี้ย เช่น แคมเปญ “ถึงเวลาซื้อ” พิเศษดอกเบี้ย 0% นาน 2 ปี และ “โปรลับ จังหวะร้อน” ผ่อนต่ำพิเศษนาน 3 ปี ฟรีบริการดูแลบ้าน Britania Craft Service สูงสุดนาน 3 ปี ซึ่งถือเป็นมาตรการลดความเสี่ยง และกระตุ้นยอดขายอย่างต่อเนื่องตลอดทั้งปี

11. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) (รวมเงินกู้ยืมจาก ORI) จำนวน 5,986.6 ล้านบาท 11,340.3 ล้านบาท และ 12,129.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.0 ร้อยละ 77.9 และร้อยละ 90.7 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 2.01 เท่า 1.79 เท่า และ 1.63 เท่า

ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเท่ากับ 1.23 เท่า และ 2.12 เท่า และ 2.31 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้จากเงินกู้ยืม ORI, เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ระยะยาว ตามลำดับ เพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 2,930.7 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนตามการปลอดจำนองจากการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีการกำหนดข้อตกลงดำเนินการทางการเงิน (Financial Covenants) ที่สำคัญที่เกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50 เท่า ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ ORI รวมทั้งการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำให้ ORI ดำรงความเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำดังกล่าวอาจแตกต่างกันตามสถาบันการเงินผู้ให้กู้แต่ละแห่ง และปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการเปลี่ยนแปลงกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้นั้น ๆ ให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.0 – 65.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละสถาบันการเงินผู้ให้กู้ และการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการจัดหาทุนและการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรณีเกิด Cost Over Run เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ รวมถึงการกำหนดให้ครอบครัวจรรยาเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ORI รักษาสถานภาพการเป็นผู้มีอำนาจบริหารกิจการหลักใน ORI และดำรงสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำใน ORI ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ผิดข้อตกลงดำเนินการใด ๆ หรือหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ดังกล่าวอาจถือเป็นเหตุแห่งการผิดนัด ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา และ/หรือ ปฏิเสธที่จะให้เงินกู้เพิ่มเติมตามวงเงินสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินได้ครบถ้วน หรือผู้ให้กู้จะยินยอมผ่อนผันให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับประกันได้อีกว่าผู้ให้กู้อย่างใดรายหนึ่งหรือหลายรายภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะไม่บังคับเยียวยาการผิดข้อกำหนดทางการเงินหรือเหตุผิดนัดตามสัญญา และการถูกเรียกให้ชำระหนี้ก่อนกำหนด อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้พัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ และความสามารถในการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญา และสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทฯ มีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50 เท่า ซึ่งจากสัญญาเงินกู้กำหนดให้เงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ซึ่งจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 31 ธันวาคม 2566 และ 31 ธันวาคม 2567 หากรวมเงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.47 เท่า 1.19 เท่า และ 1.04 เท่า ตามลำดับ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการกับสถาบันการเงินเป็นอย่างดี ประกอบกับในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing)

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินหลายแห่ง และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนแล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะมีการเติบโตของผลการดำเนินงานจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า บริษัทฯ จะสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้กับธนาคารผู้ให้กู้ได้ รวมทั้ง ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีนโยบายการประกอบธุรกิจในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบผ่านบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า ORI จะยังคงรักษาสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ต่อไป และเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้าน

สภาพคล่อง และการจัดหาแหล่งเงินทุนที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางการดำเนินงานเพื่อให้เกิดสภาพคล่องทางการเงิน โดยการจัดทำประมาณการกระแสเงินสด การกำหนดวงเงินสำรอง การควบคุม และวิเคราะห์สภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ เพื่อวางแผนการใช้จ่าย และมีเงินหมุนเวียนที่เพียงพอ และเหมาะสมกับความต้องการในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่อาจมีการเปลี่ยนแปลงในอนาคต

12. ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท อริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ให้แก่กลุ่มบริษัททั้งหมดภายใต้ ORI เพื่อบริหารต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่ง ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้ให้เงินทุนและเงินกู้ยืมหลักแก่บริษัทฯ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนตลอดจนการได้รับการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการจัดหาทุนและการลงทุนเพิ่มเติมของบริษัทฯ จาก ORI ในกรณีที่บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565, 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รวมจำนวน 2,505.3 ล้านบาท 2,265.8 ล้านบาท และ 3,292.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 31.4 ร้อยละ 15.6 และร้อยละ 24.6 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

เพื่อลดความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เหลือในจำนวนเท่าที่จำเป็น และทยอยยกเลิกหนังสือการให้การสนับสนุนทางการเงินจาก ORI ที่มีกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ของบริษัทฯ เนื่องจากภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ จะมีฐานทุนที่แข็งแกร่งและผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดี และบริษัทฯ จะมีช่องทางการระดมทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนที่หลากหลายขึ้น รวมทั้งที่ผ่านมาบริษัทฯ มีประวัติการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับธนาคารตรงตามกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจมีการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก ORI ในอนาคต ซึ่งจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ส่วนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นเพียงเงินทุนสนับสนุนเฉพาะในช่วงที่บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนแบบเร่งด่วน เช่น เมื่อบริษัทฯ ต้องการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ต้องรีบเจรจากับเจ้าของที่ดิน และต้องตัดสินใจวางเงินมัดจำและ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาสั้นเพื่อไม่ให้เสียโอกาสทางธุรกิจ ในกรณีที่บริษัทฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่เพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทฯ จึงอาจมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อใช้ในการวางเงินมัดจำที่ดิน และ/หรือ ชำระค่าที่ดินดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ เริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ จะดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวจะครอบคลุมทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างโครงการ และเมื่อดำเนินโครงการจนสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ทั้งหมด บริษัทฯ จะนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ต่อไป

13. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีโครงการที่ในอนาคตจำนวนทั้งสิ้น 6 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 7,500 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 53.2 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ หรือคิดเป็นมูลค่า 6,466.1 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแนวโน้มที่จะต้องกู้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น หากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบโดยตรงในทางลบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ กำไรและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้สถาบันการเงินทั้งในส่วนที่บริษัทกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ และส่วนที่ลูกค้าของบริษัทฯ ที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีการปรับอัตราดอกเบี้ยทั้ง MOR MLR และ MRR และอีกทั้งในช่วงเดือนกรกฎาคม 2567 ที่ผ่านมา บริษัทได้ออกจำหน่ายตราสารหนี้ระยะยาวหรือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป วงเงินรวม 1,500.0 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ประกอบด้วย หุ้นกู้ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2569 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5.00% ต่อปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ถอนปี 2570 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 5.25% ต่อปี จะเห็นว่าบริษัทมีแหล่งเงินทุนบางส่วนที่เป็นอัตราคงที่ แต่ถึงอย่างไรทางบริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด การวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้องและรองรับการเปลี่ยนแปลงอยู่อย่างต่อเนื่อง

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีการติดตามเรื่องอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อาจมีการผันผวนอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งยังให้ความสำคัญในเรื่องการกระจายความเสี่ยงจากแหล่งเงินทุนที่บริษัทฯ ต้องใช้ให้มีความหลากหลาย เพื่อหลีกเลี่ยงการพึ่งพาแหล่งเงินทุนเดียว เช่น การใช้สินเชื่อจากธนาคาร และการออกหุ้นกู้ นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการติดตามกระแสเงินสดอย่างใกล้ชิดในทุกกลุ่มธุรกิจ เพื่อรักษาระดับต้นทุนให้สามารถแข่งขันได้ และมีเงินทุนเพียงพอในการดำเนินธุรกิจ

14. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัทฯ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (เช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น โดยในบางคราวได้มีการเปลี่ยนแปลงด้านนโยบายที่สำคัญซึ่งรวมถึง นโยบายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การควบคุมเงินตราต่างประเทศ การควบคุมค่าจ้างและราคา การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า ซึ่งในการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้งเป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ นอกจากนี้ ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลกระทบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะการเมือง เศรษฐกิจ และกฎหมายในประเทศไทย เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้ทำการศึกษา และติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ตลอดจนการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถจัดสรรรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไป และใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างมีศักยภาพ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว หรือ บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนได้ทันต่อเหตุการณ์อย่างทันท่วงที

15. ความเสี่ยงด้านกฎหมายคุ้มครองส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) และพระราชบัญญัติการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ พ.ศ. 2562 ที่ได้มีผลบังคับใช้เมื่อปีพ.ศ. 2565 เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนในเรื่องข้อมูลส่วนบุคคลและป้องกันความเสียหายจากการถูกละเมิด ทั้งนี้หากขาดการบริหารจัดการควบคุมข้อมูลที่เหมาะสม อาจนำไปสู่การละเมิดข้อมูล ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเกิดคดีความได้ ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการควบคุมการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล ตลอดจนข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บข้อมูล การบันทึกข้อมูล การใช้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด การจัดเก็บรักษาข้อมูล รวมถึงการจัดข้อมูลภายหลังการใช้งาน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ดังนี้

- กำหนดความรับผิดชอบของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องในทุกกระบวนการของธุรกิจ
- สื่อสารเรื่องพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และบทลงโทษ ให้พนักงานเข้าใจถึงความสำคัญในการละเมิดข้อมูล เพื่อย้ำและกระตุ้นให้เห็นถึงบทบาทของพนักงานในการป้องกัน และแจ้งข้อมูลความผิดปกติกับบริษัท ซึ่งเป็นการสร้างการมีส่วนร่วมของพนักงานในด้านการดูแลความปลอดภัยของข้อมูล

- กำหนดนโยบาย และมาตรการต่าง ๆ เพื่อควบคุมความปลอดภัยในการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล
- ติดตั้งระบบการบริหารจัดการเกี่ยวกับการใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล และการบริหารจัดการข้อมูลการรับแจ้ง/การร้องขอกรณีพบเห็นการกระทำที่อาจเกิดการละเมิด
- ทบทวนและปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน โดยการปรับฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

16. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (ทั้งกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้)

บริษัทจะดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 (สองจุดห้าต่อหนึ่ง) ตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ ทั้งนี้โดยที่

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออก หุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ดี ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

การคำนวณอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามสูตรของบริษัทฯ นั้นจะคำนวณเฉพาะหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเท่านั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถก่อภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินตามสัญญา ได้เพิ่มขึ้นไม่จำกัดจำนวน ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการก่อหนี้มากกว่าบริษัททั่วไปที่กำหนดสูตร D/E Ratio ตามปกติ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ดี แนวโน้มในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีทิศทางเติบโตที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีแนวโน้มลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) เท่ากับ 2.12 และ 2.31 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่สถาบันการเงินและหุ้นกูกำหนด

ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ หากเกิดกรณีที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สูงขึ้นเกินกว่าที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ บริษัทฯ จะเข้าข่ายเหตุผิดนัดและถูกเรียกให้ชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบระยะเวลาได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถเรียกประชุมผู้ถือหุ้นกู้เพื่อขอมติให้ผ่อนผัน โดยผลการพิจารณาจะเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นกู้

17. ความเสี่ยงด้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายที่ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยบริษัทฯ ได้แสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทฯ และได้แสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติเพื่อการต่อต้านการทุจริตของภาคเอกชนเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 และได้รับการรับรองเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 เป็นต้นมา ซึ่งเป็นสิ่งสำคัญที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทฯ มีความตั้งใจในการกำกับดูแลกิจการด้วยความโปร่งใส และพร้อมที่จะส่งเสริมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

มาตรการจัดการความเสี่ยง เพื่อลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้มียุทธศาสตร์การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน นโยบายการจ้างเหมาและกรรมการจัดหา นโยบายและแนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ คู่มือการปฏิบัติงานสำหรับกระบวนการที่มีความเสี่ยงในการเกิดการทุจริตคอร์รัปชัน โดยสื่อสารให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายทั้งภายใน (กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน) และภายนอก (ลูกค้า นักลงทุน และผู้สนใจ) ผ่านช่องทางสื่อสารต่าง ๆ ได้รับทราบและปฏิบัติร่วมกัน และจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจในระบบการควบคุมภายใน และมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎระเบียบ รวมถึงทำการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำในทุกไตรมาส เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการควบคุม และป้องกันที่บริษัทฯ กำหนดได้มีการปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และรายงานสิ่งตรวจพบต่อฝ่ายจัดการระดับสูงเพื่อกำหนดมาตรการแก้ไข และนำเสนอต่อ คณะกรรมการตรวจสอบ อีกทั้งยังกำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

18. ความเสี่ยงจากคู่ค้าและห่วงโซ่อุปทาน

บริษัทฯ มีการสั่งซื้อสินค้า วัสดุ อุปกรณ์ ที่ใช้ในการก่อสร้าง และจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายย่อยในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้รับเหมาขาดแคลนแรงงานในการดำเนินงาน หรือมีปัญหาติดขัดจนทำให้ไม่สามารถดำเนินงานได้ที่กำหนด จะทำให้บริษัทฯ เกิดความเสี่ยงในการส่งมอบสินค้าไม่ทันตามเวลากำหนดให้แก่ลูกค้า ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความน่าเชื่อถือ และชื่อเสียงของบริษัทฯ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงานที่อาจเกิดจากการขาดแคลนแรงงาน การขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา และการใช้วัสดุที่ไม่ได้คุณภาพ โดยการกำหนดเกณฑ์ในการคัดเลือกและประเมินผู้จำหน่ายสินค้า ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีประสบการณ์ ก่อนการเป็นคู่ค้าร่วมธุรกิจ และจัดสรรสัดส่วนคู่ค้าให้เพียงพอกับโครงการก่อสร้างตามแผนการดำเนินงาน โดยพิจารณาจากคู่ค้าที่ได้รับการประเมินในระดับดี และดำเนินธุรกิจร่วมกันกับบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่องเกิน 3 ปี รวมถึงไม่ผูกขาดการจัดซื้อจัดจ้างคู่ค้าเพียงรายเดียวในการดำเนินงานทุกประเภท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการคัดเลือกลูกค้าภายในที่มีประสบการณ์บริหารงานก่อสร้างมาควบคุมงาน และตรวจสอบคุณภาพให้ได้มาตรฐาน และเสร็จทันตามแผนการดำเนินงานที่กำหนด

19. ความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญในความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ซึ่งจะส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อธุรกิจหากมีความผิดพลาดเกิดขึ้น ทั้งในด้านการดำเนินงาน ค่าใช้จ่าย ความเสียหาย และชื่อเสียงของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงคำนึงถึงเรื่องอาชีวอนามัย สภาพแวดล้อม และความปลอดภัยในการปฏิบัติงานของพนักงานทั้งภายในสำนักงาน และพนักงานที่ต้องปฏิบัติงานนอกพื้นที่ รวมถึงแรงงานของผู้รับเหมาและคู่ค้าเป็นสำคัญ

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีการปรับสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมต่อการปฏิบัติงาน เช่น ภายในสำนักงานมีแสงสว่างเพียงพอ มีอุณหภูมิที่เหมาะสม มีอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น และมีการจัดหาอุปกรณ์ความปลอดภัยในด้านต่าง ๆ ให้แก่พนักงาน และแรงงานที่ต้องปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้าง เช่น หมวกนิรภัย เสื้อสะท้อนแสง อีกทั้งยังจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ การประเมินผลการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัยในการทำงาน การฝึกอบรมด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เพื่อให้ความรู้ในเรื่องการดูแล เตรียมความพร้อมสำหรับป้องกันความเสี่ยงที่อาจจะก่อให้เกิดอุบัติเหตุในสถานที่ปฏิบัติงาน และมีการติดตามอัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน (Lost Time Injury Frequency Rate : LTIFR) ของพนักงานและผู้รับเหมาในโครงการอย่างสม่ำเสมอ

20. ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

ในปัจจุบันการละเมิดสิทธิมนุษยชนเป็นประเด็นที่เปราะบางในสังคม หากบริษัทฯ มีข้อร้องเรียน และถูกนำเสนอเรื่องการละเมิดสิทธิออกสู่สาธารณะ จะส่งผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมกับชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้าง ด้วยความเคารพในความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ เพศ อายุ ศิวิฬ ศาสนา ความพิการ ความนิยมทางเพศ และสถานะทางสังคม รวมถึงเคารพสิทธิแรงงานโดยการไม่บังคับใช้แรงงาน ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานสตรีมีครรภ์ และ

ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับด้านแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้งยังส่งเสริมให้คู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจปฏิบัติตามหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนเช่นเดียวกัน

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้กำหนดระเบียบวิธีการประเมินความเสี่ยง และมาตรการป้องกันผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน ในการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อบรรเทาความรุนแรงของผลกระทบในภาพรวม ดังนี้

- มีกระบวนการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence) เช่น ด้านการประเมินผลด้านสิทธิมนุษยชน การติดตามประสิทธิผล การเยียวยาและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน และการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย
- มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และมีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการดำเนินการที่ไม่สอดคล้องกับนโยบายสิทธิมนุษยชน
- มีการเยียวยาและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนสำหรับผู้ที่ได้รับผลกระทบจากการได้รับการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

21. ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของชุมชน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความเสี่ยงที่จะเกิดข้อร้องเรียนจากชุมชนโดยรอบบริเวณโครงการก่อสร้างได้ในหลายด้าน ทั้งในด้านสิ่งแวดล้อมที่มาจากการก่อสร้าง เช่น เสียง ฝุ่น มลภาวะทางอากาศ ความปลอดภัย การจัดการจราจร หรือด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ซึ่งหากมีการฉีกกฏเกณฑ์กับชุมชนจนเกิดการร้องเรียนไปยังหน่วยงานราชการ อาจส่งผลกระทบทำให้โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างล่าช้ากว่ากำหนด หรือในกรณีที่รุนแรงอาจทำให้ต้องยุติการก่อสร้าง

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน และควบคุมการดำเนินงานภายในโครงการก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับอย่างเคร่งครัด อีกทั้งยังมีช่องทางสำหรับเปิดรับฟังความคิดเห็น และรับข้อร้องเรียนจากชุมชนโดยรอบบริเวณโครงการก่อสร้าง เพื่อปรับปรุง และบรรเทาผลกระทบที่มาจากการดำเนินงานบริษัทฯ

22. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

การดำเนินกิจกรรมที่เป็นอันตรายต่อสังคมและ/หรือสิ่งแวดล้อมทั้งจากบริษัทเองหรือคู่ค้า จะส่งผลกระทบต่อความ น่าเชื่อถือของบริษัท บริษัทมีการเฝ้าระวังและประเมินความเสี่ยงด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมตั้งแต่ก่อนก่อสร้างจนถึงส่งมอบบริการแก่ลูกค้า เช่น การออกแบบระบบบำบัดน้ำเสีย การรับฟังผลกระทบจากการก่อสร้างรอบชุมชน การก่อสร้างที่มีการควบคุมความ ปลอดภัยให้เป็นตามมาตรฐาน รวมถึงการบริหารจัดการขยะจากการก่อสร้าง

จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาบริษัทให้มีความอย่างยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และ บรรษัทภิบาล โดยบริษัทฯ จะทำการประเมินความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นในทุกกระบวนการก่อสร้างโครงการ และจะดำเนินการควบคุมผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้อยู่เกณฑ์ตามมาตรฐาน เช่น ฝุ่นในบริเวณพื้นที่โครงการก่อสร้างต้องไม่เกินปริมาณที่กฎหมายกำหนด ไม่ทำการก่อสร้างที่มีเสียงดังเกินมาตรฐาน และไม่ดำเนินการก่อสร้างเกินเวลาในวันทำการ ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงได้กำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงทางด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง ดังนี้

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
คุณภาพอากาศ (ปริมาณฝุ่น บริเวณพื้นที่โครงการ ไม่เกินปริมาณที่กฎหมายกำหนด)	<ul style="list-style-type: none"> - มีการล้างถนน เพื่อลดปริมาณฝุ่น - ไม่เก็บกองวัสดุที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง - กำชับให้รถบรรทุกทุกคันและกระบะของรถบรรทุกทุกคัน ในขณะขนดินเข้า - ออก พื้นที่ก่อสร้างต้องคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด รวมถึงการใช้ระบบการขนส่งที่จะก่อให้เกิดฝุ่นเป็นระบบปิด เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย 	<ul style="list-style-type: none"> - ติดตามตรวจสอบคุณภาพอากาศ - พื้นที่ก่อสร้างต้องไม่เกินระดับที่กำหนดตามกฎหมาย

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
	- จัดทำสแลนกันฝุ่นในเขตก่อสร้างช่วยป้องกันฝุ่นละอองที่จะเล็ดลอดออกไปภายนอกและเพื่อความปลอดภัย	
เสียง	- ตรวจสอบอุปกรณ์และเครื่องจักรกลอย่างสม่ำเสมอ - กำหนดให้ดำเนินการก่อสร้างเฉพาะช่วงเวลากลางวัน คือ 08.00-18.00 น. เพื่อหลีกเลี่ยงกิจกรรมที่จะก่อให้เกิดเสียงดังในช่วงเวลาพักผ่อนของชุมชนข้างเคียง	- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด - กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
การกำจัดขยะ (ขยะที่เกิดในโครงการก่อสร้างและบ้านพักคนงาน)	- จัดให้มีถังขยะ ตั้งไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง แยกประเภทเป็นถังขยะเปียก และถังขยะแห้ง โดยในแต่ละวัน จะจัดให้มีคนงานรับผิดชอบ ในการจัดเก็บเพื่อรอรถเก็บ ขนมูลฝอยเข้ามาทำการเก็บขนและนำไปกำจัดต่อไปสำหรับขยะสามารถนำกลับมาใช้ประโยชน์ได้ ที่อยู่ในส่วนความรับผิดชอบของผู้รับเหมาก่อสร้าง จะต้องนำออกจากพื้นที่ทั้งหมดเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ รวมถึงการนำวัสดุที่มีตำหนิบริจาคให้กับองค์กรสาธารณประโยชน์ นำไปใช้ประโยชน์ต่อไป	- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด - กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
การจัดการจราจรบริเวณรอบโครงการ	- กำหนดตำแหน่งขนถ่ายวัสดุอุปกรณ์และพื้นที่จอดรถที่เหมาะสมไม่ให้รถบรรทุกของโครงการชะลอตัว หรือจอดสะสมบนถนน รถบรรทุกทุกคันต้องเข้าไปจอดรถพื้นที่โครงการเท่านั้น - เก็บกวาดเศษดิน ทราย ที่ตกบนพื้นที่ถนนทางหลวง เป็นประจำ วันละ 2 รอบ ในช่วงเวลาก่อนเที่ยงและช่วงเย็นหลังเลิกงาน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละอองและเพื่อความปลอดภัยของผู้ใช้ถนน - ฉีดพรมน้ำบริเวณถนนทางเข้าโครงการส่วนขยายอย่างน้อยวันละ 2 ครั้ง เข้า-เย็น ยกเว้นในวันที่มีฝนตกเพื่อให้ผิวทางมีความชื้นตลอดทั้งวัน เพื่อป้องกันการฟุ้งกระจายของฝุ่นละออง	- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด - กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
การใช้ที่ดิน	- กำหนดให้ดำเนินกิจกรรมก่อสร้างเฉพาะในพื้นที่โครงการเท่านั้น ไม่ล้ำออกนอกเขตพื้นที่โครงการ - ประชาสัมพันธ์ให้ประชาชน/ ผู้อยู่อาศัยบริเวณรอบพื้นที่โครงการทราบล่วงหน้าก่อนมีการดำเนินการก่อสร้าง อนุมัติแพนทอง ระยอง	- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด

ปัจจัยสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัย	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ	มาตรการติดตามตรวจสอบ
		- กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
น้ำทิ้ง	- กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องจัดให้มีระบบจัดการน้ำทิ้งตามที่กฎหมายกำหนดโดยน้ำทิ้งที่ระบายออกจากโครงการก่อสร้างจะต้องมีคุณภาพน้ำตามมาตรฐานน้ำทิ้ง	- กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด - กำหนดช่องทางรับข้อร้องเรียนและการติดตามแก้ไข
ความปลอดภัยและสุขอนามัยในโครงการก่อสร้าง	- กำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างจัดให้มีอุปกรณ์ ป้องกันอันตรายส่วนบุคคลให้แก่คนงาน และกำหนดให้คนงานใช้อุปกรณ์ - ตรวจสอบสภาพเครื่องมือ/อุปกรณ์ทุกชนิด ก่อนใช้ทุกครั้งเพื่อความปลอดภัยในการทำงาน - ให้คนงานปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อปฏิบัติเพื่อความปลอดภัยในการทำงานตามที่กระทรวงแรงงานฯ กำหนด - จัดให้มีชุดยาสามัญประจำบ้านและชุดปฐมพยาบาลในกรณีเจ็บป่วยเล็กน้อย - กำหนดมาตรการรองรับเมื่อเกิดอุบัติเหตุ/เหตุฉุกเฉิน (Emergency Management) และต้องมีการซ้อมปฏิบัติอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง - ปิดกั้นพื้นที่ก่อสร้างไม่ให้บุคคลภายนอกเข้ามาในบริเวณพื้นที่ทำงานของเครื่องจักรตลอดการก่อสร้าง - ให้มีการรักษาความสะอาดภายในพื้นที่ก่อสร้างให้ได้อย่างที่สุด เพื่อลดปริมาณการเกิดอุบัติเหตุต่าง ๆ - ห้ามสูบบุหรี่นอกพื้นที่ที่จัดไว้ให้สูบบุหรี่ รวมทั้งห้ามนำเครื่องดื่มแอลกอฮอล์ในพื้นที่โครงการและระหว่างปฏิบัติงาน	- ระบุเป็นเงื่อนไขในสัญญาจ้างเหมาก่อสร้าง - กำหนดให้ผู้จัดการโครงการเป็นผู้ควบคุมการดำเนินการของผู้รับเหมาก่อสร้าง - ให้องค์กรความปลอดภัยสุ่มตรวจเช็คว่าได้มีการปฏิบัติตามมาตรการที่บริษัทกำหนด และเข้าร่วมสังเกตการณ์ซ้อมแผนฉุกเฉินและให้ข้อเสนอแนะการแก้ไข หากพบว่ามีข้อบกพร่องในการปฏิบัติตามแผนที่กำหนด

23. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ภายใต้สภาพภูมิอากาศที่เกิดการเปลี่ยนแปลง ไม่ว่าจะเป็นอุณหภูมิที่สูงขึ้น ปริมาณน้ำฝนที่ตกในฤดูที่มากหรือน้อยเกินไป สามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทได้ทั้งในทางตรงและทางอ้อม เช่น ฝนตกหนักทำให้เกิดน้ำท่วมจนเกิดความเสียหายหรือล่าช้าในการก่อสร้าง การระบายน้ำท่วมขังไม่มีประสิทธิภาพจะทำให้ลูกค้าร้องเรียนจนเกิดความเสียหายต่อชื่อเสียง ความร้อนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของหน้าดินจนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างในบริเวณนั้นได้ตามแผนที่กำหนด หรืออาจทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขุดเจาะสูงขึ้น เป็นต้น ซึ่งสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศมาจากก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้พลังงานในการดำรงชีวิต

ประจำวัน และมาจากการดำเนินธุรกิจที่สร้างมลภาวะทางต่าง ๆ นอกจากนี้ผลกระทบที่มาจากภูมิอากาศที่เปลี่ยนแปลง ยังส่งผลให้ต้นทุนในการดำเนินธุรกิจเพิ่มสูงขึ้น เพื่อรองรับความเปลี่ยนแปลงจากมาตรการการควบคุมของภาครัฐ และจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ มีการกำหนดความเสี่ยงในด้าน ESG และนำมาปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติของภาครัฐและต้นทุนในการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งบริษัทฯ ยังได้ออกแบบโครงการที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม และเน้นการประหยัดพลังงาน เพื่อรองรับการเปลี่ยนสภาพภูมิอากาศ

- สนับสนุนการใช้พลังงานทางเลือกภายในโครงการ โดยการติดตั้งโซลาร์รูฟท็อป ในคลับเฮ้าส์ของโครงการ และ ให้กับบ้านที่มีความสนใจ รวมถึงติดตั้งจุดเชื่อมต่อ EV Charger ในบ้านทุกหลังของทุกโครงการ และใช้รถกอล์ฟจากพลังงานแสงอาทิตย์รับ-ส่งลูกค้า ภายในโครงการ เพื่อลดการใช้ไฟฟ้า
- การออกแบบอาคารที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การออกแบบ OPEN PLAN ให้บ้านมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีความโปร่ง ถ่ายเทอากาศ ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน และการออกแบบ WIDE WINDOW ขยายช่องประตูให้ใหญ่ขึ้น เพื่อรับลมทำให้เกิดการระบายอากาศ และแสงจากธรรมชาติ
- การออกแบบเพื่อลดมลพิษทางอากาศ เช่น การเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยเลือกพันธุ์ไม้ที่มีคุณสมบัติกรองฝุ่นในอากาศ ช่วยลดอุณหภูมิ และดูดสารพิษ ลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์
- การออกแบบเพื่อลดวัสดุเหลือใช้ โดยการใช้ขนาดของวัสดุมาตรฐานที่มีตามท้องตลาด และการออกแบบด้วยระบบ Modular เพื่อลดการตัดเศษวัสดุเหลือทิ้ง
- การออกแบบทางเดิน/การไหลผ่านของน้ำในทุกกระก่อนการขุดดิน ถมดิน จนถึงการวางท่อระบายน้ำทั้งในพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับชุมชนรอบบริเวณ
- การเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และวัสดุปูพื้นจากโรงงานที่ได้มาตรฐานในการจัดการสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้ลามิเนต ลดการปล่อยสารฟอร์มาดีไฮด์ การเลือกใช้สี Semi-Gloss ที่ได้รับฉลาก Carbon Footprint ที่สามารถสะท้อนรังสียูวีและแสงแดด ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน
- การเลือกใช้เครื่องปรับอากาศ ประหยัดไฟเบอร์ 5 และการใช้น้ำยาเครื่องปรับอากาศ R32 ที่ลดการปล่อยสาร CFC ที่ทำลายชั้นบรรยากาศ ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย และปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกมาในปริมาณต่ำกว่าน้ำยาเครื่องปรับอากาศชนิดอื่น ๆ

24. ความเสี่ยงด้านภัยคุกคามทางไซเบอร์

การโจรกรรมข้อมูลหรือภัยคุกคามทางไซเบอร์เป็นความเสี่ยงที่สามารถเกิดขึ้นได้จากช่องโหว่ทางเทคโนโลยี ที่มาจากการนำเทคโนโลยีมาพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการดำเนินงานธุรกรรมต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้มีความทันสมัย สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการติดต่อสื่อสารภายในองค์กร การขายและการตลาดที่ผ่านช่องทางทางารรับชำระเงินออนไลน์ รวมถึงระบบบริการหลังการขาย การแจ้งซ่อม ร้องเรียน เป็นต้น ซึ่งจากการดำเนินงานดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงต่อการถูกโจรกรรมข้อมูลทางไซเบอร์ที่อาจกระทบไปถึงข้อมูลลูกค้า สินค้า และคู่ค้า รวมไปถึงการคุกคาม ทำลายข้อมูลให้เกิดความเสียหาย

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้บริหารจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยกำหนดให้มีการประเมินความเสี่ยงที่ครอบคลุมถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากความเสี่ยงด้านเทคนิค ความเสี่ยงจากผู้ปฏิบัติงาน ความเสี่ยงจากภัยและสถานการณ์ฉุกเฉิน และความเสี่ยงด้านบริหารจัดการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และได้กำหนดมาตรการในการจัดการความเสี่ยงด้านภัยคุกคามทางไซเบอร์ (Cyber Risks) ดังนี้

- กำหนดนโยบายการรักษาความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และจัดทำแผนฉุกเฉินด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กร

- กำหนดขอบเขตการเข้าถึงข้อมูลของพนักงานในแต่ฝ่าย ความถี่ในการสำรองและถ่ายโอนข้อมูลที่คำนึงถึงความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล และการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศในกรณีเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน
- ปรับปรุงระบบความปลอดภัยเทคโนโลยีสารสนเทศให้มีความทันสมัยกับสถานการณ์
- สื่อสารและส่งเสริมความรู้ความเข้าใจในการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศอย่างปลอดภัยให้กับบุคลากรของบริษัทฯ เพื่อลดความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

25. ความเสี่ยงด้านการเปลี่ยนผ่านสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Emerging Risk)

จากการที่ภาครัฐผลักดันแนวปฏิบัติ นโยบายการลดคาร์บอน หรือลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในการดำเนินธุรกิจ ส่งผลให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มุ่งสู่การพัฒนาอย่างยั่งยืน ต้องเผชิญกับความท้าทายในการเปลี่ยนผ่านด้านการลงทุนที่มีเป้าหมายไปสู่เศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ ทำให้บริษัทฯ ต้องมีการปรับกลยุทธ์เตรียมความพร้อมในการดำเนินงานให้สอดคล้องกับแนวปฏิบัติจากทางภาครัฐ ซึ่งทำให้เกิดต้นทุนในการดำเนินงานที่เพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งความคาดหวังของผู้บริโภคและผู้ลงทุนในเรื่องของความยั่งยืนและการรักษาสิ่งแวดล้อมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น อาจเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้ผู้บริโภคเลือกที่จะไม่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีการลดการปล่อยคาร์บอน หรือไม่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม

มาตรการจัดการความเสี่ยง บริษัทฯ ได้พัฒนาแผนธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยการกำหนดกลยุทธ์ เป้าหมายระยะสั้นและระยะยาวในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ ภายในปี พ.ศ. 2608 เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรและพลังงานภายในองค์กร อีกทั้งส่งเสริมการใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการใช้วัสดุพลังงานทดแทนในการดำเนินธุรกิจ เช่น การเพิ่มพื้นที่สีเขียว การติดตั้งโซลาร์ฟลอปในพื้นที่ส่วนกลางสโมสรของโครงการ การจัดเตรียมจุดติดตั้ง EV Charger ให้กับบ้านในโครงการ นอกจากนี้ยังสร้างความตระหนักรู้และปลูกฝังความรู้ ความเข้าใจในเรื่องสิ่งแวดล้อม และการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่าให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70.0 ของจำนวนหุ้นเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเป็นครั้งแรก และการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการของบริษัทฯ รวมถึงสามารถควบคุมเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการหรือการขออนุมัติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และได้มีการกำหนดขอบเขตในการดำเนินงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้น ๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส

นอกจากนี้ โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ แต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าว เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่าง ๆ รวมถึงร่วมพิจารณาการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส มีการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และการดำเนินการหรือเข้าทำรายการใด ๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยถือหุ้นของ บริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 74.85 ของจำนวนหุ้นสามัญ

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย

ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นครั้งนี้อาจขึ้นลงอย่างผันผวน ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทฯ อาจไม่สามารถควบคุมได้ เช่น

- สภาพภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่าง ๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ความผันผวนของผลการดำเนินงานรายไตรมาสของบริษัทฯ ระหว่างผลประกอบการจริงกับผลประกอบการที่มีการคาดการณ์ไว้ในรายไตรมาสของบริษัทฯ
- บทวิจัยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจ คล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การแต่งตั้งหรือการลาออกของตำแหน่งบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สภาพหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ปัจจัยต่าง ๆ ข้างต้นรวมทั้งปัจจัยอื่น ๆ อาจส่งผลให้ราคาตลาด ความต้องการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในราคาที่เหมาะสม และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

3. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่าสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ

ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนรวมร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ซึ่งรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว หรือหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่น ๆ ในกรณีที่จำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว มีจำนวนรวมน้อยกว่าร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้ว จะถูกห้ามมิให้ขายเป็นระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ อย่างไรก็ตาม หลังจากครบ 6 เดือนนับจากวันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นดังกล่าวอาจขายหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนไม่เกินร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย โดยหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขายส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 75 จะสามารถทำการขายได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 ปีนับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

เมื่อกำหนดระยะเวลาห้ามขายหุ้นสิ้นสุดลง ผู้ลงทุนอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการที่ราคาตลาดของหุ้นอาจลดลงเนื่องจากการขายหุ้นซึ่งก่อนหน้านี้อยู่ภายใต้ข้อจำกัดการห้ามขายหุ้น การขายหุ้นในจำนวนที่มีนัยสำคัญหรือการคาดการณ์ว่าจะมีการขายหุ้นในจำนวนที่มีนัยสำคัญ (ถ้ามี) ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการขายหุ้นหรือปริมาณจำนวนหุ้นที่คาดว่าจะมีการขายต่อราคาซื้อขายของหุ้นของบริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่งในอนาคตได้

4. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอนาคตของบริษัทฯ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการทางการเงินในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งผลประกอบการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ ตลอดจนปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านการ

แข่งขัน ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปและปัจจัยเฉพาะอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยปัจจัยเหล่านี้อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ การจ่ายเงินปันผลในอดีตไม่เป็นการรับประกันการจ่ายเงินปันผลในอนาคต นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท อาจมีข้อเสนอแนะที่จะให้ลดหรืองดการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งก็ได้ตามความเหมาะสม หรือบริษัทฯ อาจไม่สามารถทำกำไรในอนาคตหรือคณะกรรมการบริษัทอาจไม่อนุมัติการจ่ายเงินปันผลแม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้ก็ตาม

ทั้งนี้ ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หากบริษัทฯ มียอดขาดทุนสะสม บริษัทฯ จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้แม้ว่าในรอบปีบัญชีดังกล่าว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิก็ตาม ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ยังมีหนี้ที่ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีนั้นส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5.0 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมา จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำกำไรได้เพียงพอ หรือหากว่าบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสม บริษัทฯ อาจไม่จ่ายเงินปันผลในอนาคต

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ได้ แต่อาจมีบางธนาคารกำหนดให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผลได้หากไม่กระทบความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องพิจารณาความสามารถในการชำระคืนหนี้แก่ธนาคารผู้ให้กู้อย่างนั้น ๆ ก่อนการพิจารณาจ่ายเงินปันผล

5. ความเสี่ยงกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ

ข้อบังคับของบริษัทฯ จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัทฯ ของชาวต่างชาติไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ ความเป็นเจ้าของหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้น สภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้บุคคลอื่นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้น ผู้ซื้อหุ้น ผู้ขายหุ้น ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย มีอาจทราบล่วงหน้าว่าหุ้นนั้นจะตกอยู่ในข้อจำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นนั้นจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการจดทะเบียนโอนหุ้นเช่นนั้นหรือไม่

6. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

ในอนาคตบริษัทฯ อาจมีการออกตราสารต่าง ๆ รวมถึงหุ้นสามัญและตราสารประเภทอื่น เช่น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่อาจจะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) หรือใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนได้ (TSR) หรือหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นครั้งคราว โดยเสนอแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) หรือกรณีที่คล้ายคลึงกัน บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเพื่อการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าว โดยบริษัทฯ อาจเลือกที่จะไม่เสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่อยู่นอกประเทศไทย นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทฯ อาจถูกห้ามมิให้เสนอขายตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญในบางประเทศ เว้นแต่ได้ดำเนินการ การปฏิบัติตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น บริษัทฯ ไม่อาจเสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีสถานะเป็นบุคคลอเมริกัน (U.S. person) ตามความหมายตามกฎหมาย Regulation S ภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 เว้นแต่ (ก) มีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกาดังกล่าว หรือ (ข) เป็นการเสนอขายสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามข้อยกเว้นภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา การปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดของกฎเกณฑ์อื่นในบางประเทศ อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อตราสารตามสัดส่วนได้ ซึ่งอาจลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในประเทศใด ๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนต่างชาติสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

7. ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

เนื่องจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่พนักงานของบริษัทฯ (ESOP Warrant) จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย โดยกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ และสามารถเริ่มทยอยใช้สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันใช้สิทธิได้ครั้งสุดท้ายคือ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีรายการใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิเท่ากับ 431,100 หน่วย และมีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิคงเหลือ 4,058,900 หน่วย ราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 8.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้หากใบสำคัญแสดงสิทธิที่คงเหลือดังกล่าวถูกใช้สิทธิ ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น และผลกระทบด้านสัดส่วนการถือหุ้น เมื่อใบสำคัญแสดงสิทธิถูกจัดสรรทั้งหมดและมีการใช้สิทธิเต็มจำนวน

3. ความรับผิดชอบต่อสังคม

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งมั่นที่จะดำรงตนให้เป็นบริษัทที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม (Good Corporate Citizen) ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสามารถบริหารกิจการให้เติบโตอย่างมั่นคงและเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในทุกด้าน ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ (ESG) ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ ภายใต้แนวคิด CRAFT GOOD FOR ALL ที่มุ่งมั่นสู่การสร้างสังคมแห่งคุณภาพชีวิตที่ดี เพื่อส่งมอบการออกแบบและพัฒนาโครงการที่ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการทางที่อยู่อาศัย แต่ยังส่งเสริมการพัฒนาในด้านอื่น ๆ อันได้แก่ สังคม สิ่งแวดล้อม และความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น อีกทั้งยังเน้นการส่งเสริม การใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งสิ่งที่มีมากกว่าการสร้างที่อยู่อาศัย คือ สร้างให้การอยู่อาศัยสามารถอยู่ร่วมกันกับสังคมรอบข้าง และสิ่งแวดล้อมที่ดี เกิดเป็นสังคมคุณภาพที่ยั่งยืน จึงเกิดแนวคิดในการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม โดยการที่จะสร้างให้เกิดขึ้นได้ ต้องเริ่มจากการสร้างวัฒนธรรมองค์กรและพนักงานให้มีความรับผิดชอบต่อกระบวนการดำเนินธุรกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ไม่ใช่เพียงแค่เพื่อตนเองหรือบริษัทฯ แต่เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของผู้อยู่อาศัย ชุมชน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่อุปทานทั้งหมดขององค์กร

ทั้งนี้ ในปี 2567 เพื่อให้การขับเคลื่อนงานความยั่งยืนของบริษัทฯ ดำเนินไปอย่างต่อเนื่องตามหลักการสร้างความยั่งยืนที่ครอบคลุมด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล อีกทั้งยังสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ตามแนวคิด CRAFT for Everlasting Growth ที่มุ่งมั่นรังสรรค์ธุรกิจสู่ความยั่งยืนเพื่อความสุขและสิ่งที่ดีที่สุดในสังคม โดยการวางรากฐานเพื่อผู้อยู่อาศัย สังคม ธุรกิจ สู่การเติบโตอย่างมั่นคงผ่านกลยุทธ์การขับเคลื่อนด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ในการพัฒนาองค์กร/ผลิตภัณฑ์อย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนตามวิสัยทัศน์ “การเป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งมั่นและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อพัฒนาวิถีการอยู่อาศัย และยกระดับการใช้ชีวิต”

3.1.1 นโยบายด้านความยั่งยืน

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ

2. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ จึงได้มีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชันให้ชัดเจน

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้อิทธิพลของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อม

4. การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค

ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า มุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้า ภายใต้อุปสงค์และเทคโนโลยีที่เหมาะสม

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ให้ความสำคัญในเรื่องการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ รวมถึงการลดก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตระหนักถึงความปลอดภัยของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

สนับสนุนการจัดกิจกรรมและปลูกจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมขับเคลื่อนสังคมไทยให้มีการพัฒนาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

8. การมีนวัตกรรม

สนับสนุนให้นวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งหมายถึงการทำสิ่งต่าง ๆ ด้วยวิธีใหม่ ๆ การเผยแพร่วัตกรรมถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการสื่อสารและเผยแพร่ให้กับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม

3.1.2 ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (GRI 102-16, GRI 102-26, GRI 102-29)

บริษัทฯ ได้ดำเนินกระบวนการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งภายในและภายนอกให้ความสำคัญ และพิจารณาปัจจัยภายนอกและภายในที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจรวมถึงปัจจัยความเสี่ยง และเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานตามประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญ ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

กระบวนการประเมินสาระสำคัญ

ขั้นตอนที่ 1 การระบุประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้อง

พิจารณาความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ประเด็นที่เกี่ยวข้องของในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ โดยระบุถึงผลกระทบทั้งเชิงบวกและเชิงลบที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงความเสี่ยงอุบัติใหม่ และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของโลก

ขั้นตอนที่ 2 การจัดลำดับประเด็นสำคัญ

ผ่านการประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อหารือร่วมกับคณะทำงานด้านความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม รวมถึงพิจารณาผลจากแบบสำรวจความคิดเห็นและประเด็นที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ความสำคัญ โดยพิจารณาจากรูปแบบการดำเนินธุรกิจขององค์กร

ขั้นตอนที่ 3 การทวนสอบประเด็นสำคัญ

นำเสนอประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่ได้จากการวิเคราะห์และพิจารณาผลกระทบ โดยนำเสนอต่อผู้บังคับบัญชา/คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบ สอดคล้องกับบริบท เป้าหมาย และกลยุทธ์ของบริษัทฯ

ขั้นตอนที่ 4 การพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

ทบทวนการเปิดเผยข้อมูลในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนแบบบูรณาการอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนรวบรวมความคิดเห็น ข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสีย และนำไปกำหนดแผนการดำเนินงานตามเป้าหมายด้านความยั่งยืนต่อไป

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

ระดับความสำคัญ / ผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย		7	1 3 4
		2 5 6	8

1. การจัดการพลังงาน

2. การก่อสร้างที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

4. ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย

5. การส่งมอบคุณค่า คุณภาพแก่ลูกค้า ชุมชนและสังคม

6. การดูแลและพัฒนาบุคลากร

7. ความปลอดภัยทางด้านข้อมูล ส่วนบุคคล

8. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ระดับความสำคัญ / ผลกระทบต่อธุรกิจ

3.1.3 แนวทางการพัฒนาความยั่งยืน (GRI 102-16)

บริษัทฯ ได้นำแนวทางการพัฒนาความยั่งยืนของสหประชาชาติ (UN SDGs) มาใช้ในการกำหนดกลยุทธ์ธุรกิจและการพัฒนาองค์กร โดยคำนึงถึง 3 มิติหลัก คือ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความยั่งยืนทั้งในระดับองค์กรและในระดับสังคม ซึ่งการบูรณาการแนวคิดเหล่านี้เข้ากับวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กรช่วยให้บริษัทฯ สามารถกำหนดเป้าหมายที่มีความชัดเจนและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้อย่างมีประสิทธิภาพนอกจากนี้บริษัทฯ ยังนำ SDGs มาใช้เป็นกรอบในการวางแผนกลยุทธ์ และกำหนดประเด็นการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างการเติบโตที่มีความยั่งยืนในระยะยาว พร้อมทั้งช่วยให้ทุกฝ่ายในองค์กรร่วมมือกันขับเคลื่อนเพื่อบรรลุเป้าหมายร่วมกัน อีกทั้งยังสามารถตอบโจทย์ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในด้านต่าง ๆ เช่น การสร้างมูลค่าให้แก่สังคม การสนับสนุนการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และการเสริมสร้างเศรษฐกิจที่ยั่งยืนในอนาคต โดยมีรายละเอียดตามตารางดังนี้

มิติด้านความ ยั่งยืน	ประเด็น สาระสำคัญ	ผลกระทบ/ความสำคัญ	กลยุทธ์	SDGs	GRI
มิติสิ่งแวดล้อม	1.การจัด การพลังงาน	ส่งต่อภาพลักษณ์ของแบ รนต์สอดคล้องกับ เทรนด์กลุ่มผู้บริโภคที่ใ้ ความใส่ใจด้านพลังงาน	ขับเคลื่อนตั้งแต่ระดับ นโยบาย พร้อมจัดตั้ง คณะทำงานเรื่องความ ยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามนโยบาย สิ่งแวดล้อม	 	<ul style="list-style-type: none"> ● Emissions (GRI 305) ● Energy (GRI 302)
	2.การก่อสร้างที่ คำนึงถึง สิ่งแวดล้อม	ส่งต่อภาพลักษณ์ของแบ รนต์ และ ผลกระทบด้าน การดำเนินงาน สอดคล้องกับความ ต้องการของสังคม	ขับเคลื่อนตั้งแต่ระดับ นโยบาย มีการแต่งตั้ง คณะทำงานด้าน สิ่งแวดล้อมในโครงการ	   	<ul style="list-style-type: none"> ● Emissions (GRI 305) ● Energy (GRI 302) ● Water (GRI 303)
มิติสังคม	3.การเคารพสิทธิ มนุษยชนและ ปฏิบัติต่อแรงงาน อย่างเป็นธรรม	ผลกระทบด้านการ ดำเนินงาน กรณีที่คู่ค้า เกิดความเสี่ยงด้านการ ละเมิดสิทธิมนุษยชน อาจ ส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้อง หาคู่ค้ารายใหม่	การปฏิบัติตามนโยบาย รวมถึงส่งเสริมให้คู่ค้า ปฏิบัติตามข้อกำหนด จรรยาบรรณร่วมกัน	  	<ul style="list-style-type: none"> ● Forced and Compulsory Labor (GRI 409) ● Non-discrimination (GRI 406) ● Human Right Assessment (GRI 412)
	4.ความปลอดภัย อาชีวอนามัย	ผลกระทบด้านชื่อเสียง หากเกิดความไม่ปลอดภัย ในการก่อสร้าง	กำหนดเป็นมาตรการ ความปลอดภัยโดยเฉพาะ ในไซต์ก่อสร้าง ตั้งแต่ก่อน ก่อสร้าง ระหว่าง และ หลังก่อสร้าง พร้อมทั้งมี การติดตามและรายงาน ผลอย่างสม่ำเสมอ	 	<ul style="list-style-type: none"> Occupational Health & Safety (GRI 403)

มิติด้านความ ยั่งยืน	ประเด็น สาระสำคัญ	ผลกระทบ/ความสำคัญ	กลยุทธ์	SDGs	GRI
	5.ส่งมอบคุณค่า ร่วมแก่ลูกค้า ชุมชน และสังคม	ผลกระทบด้านชื่อเสียง ส่งต่อภาพลักษณ์ของ แบรนด์	มุ่งเน้นการสร้างการมี ส่วนร่วมของพนักงาน ลูกบ้าน ชุมชนและ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ใน การดำเนินงานเพื่อพัฒนา สังคมและสิ่งแวดล้อม	  	Local Community (GRI 413-1)
	6.การดูแลและ พัฒนาบุคลากร	ผลกระทบด้านการ ดำเนินงาน เพราะ พนักงานมีส่วนสำคัญใน การพัฒนาองค์กร	สร้างวัฒนธรรมองค์กร เพื่อความเป็นอันหนึ่งอัน เดียวกัน และเพิ่ม ศักยภาพตรงตามความ เหมาะสมของแต่ละ บุคคล	  	<ul style="list-style-type: none"> • Employment (GRI 401) • Training & Education (GRI 404) • Diversity & Equal (GRI 405) • Opportunity (GRI 405)
มิติ บริษัท ภิบาลและ เศรษฐกิจ	7.ความปลอดภัย ทางด้านข้อมูลและ การจัดการข้อมูล ส่วนบุคคล	ผลกระทบด้านชื่อเสียง	การปฏิบัติตามนโยบาย PDPA และสื่อสารให้ ทราบทุกครั้งเพื่อได้รับ ความยินยอม	 	Customer Privacy (GRI 418)
	8.บริษัทภิบาล และการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชัน	ผลกระทบด้านชื่อเสียง ของความโปร่งใสในการ ดำเนินงาน	ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ ตามหลัก ของจรรยาบรรณธุรกิจ และสอดคล้องตามเกณฑ์ ของ CGR และ CAC	  	<ul style="list-style-type: none"> • Ethics & Integrity (GRI 102-17) • Supplier Environmental Assessment (GRI 308) • Supplier Social Assessment (GRI 414)

3.1.4 เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนระดับองค์กร

ESG	ประเด็นสำคัญ	เป้าหมาย
สิ่งแวดล้อม	การจัดการพลังงาน	ลดค่าใช้จ่ายไฟฟ้าขององค์กรทั้งสำนักงานใหญ่และในโครงการบ้านทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565
		ลดค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาขององค์กรทั้งสำนักงานใหญ่และในโครงการบ้านทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565
		ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565
	การก่อสร้างที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม	ลดการใช้น้ำ โดยนำน้ำกลับมาใช้ใหม่ 4,000,000 ลิตรต่อปี
		มีจัดการขยะในโครงการ สุกรารีไซเคิลไม่น้อยกว่า 5,000 กิโลกรัม ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565
		ใช้วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างน้อย 5% จากปริมาณการสั่งซื้อวัสดุทั้งหมด
		สัดส่วนลูกค้าที่ได้รับการประเมินด้านความยั่งยืน 100%
		การรักษาความหลากหลายทางชีวภาพภายในโครงการ เพิ่มพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 2,000 ต้นต่อปี
		ข้อร้องเรียนผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นศูนย์
สังคม	การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานเป็นธรรม	ข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชน เป็นศูนย์
		อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นศูนย์
	ส่งมอบคุณค่าแก่ลูกค้า ชุมชน และสังคม	ข้อร้องเรียนของชุมชนและสังคม เป็นศูนย์
		ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ อย่างน้อย 80%
		ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมที่ครอบคลุมทุกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
	การดูแลและพัฒนาบุคลากร	ชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานเฉลี่ย 6 ชั่วโมงต่อคนต่อปี
บรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ	ความปลอดภัยทางด้านข้อมูล และการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล	การประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน 100%
		ข้อร้องเรียนเรื่องการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล เป็นศูนย์
	บรรษัทภิบาลและการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	ผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย (CGR) ในระดับดีมาก
		เป็นแนวร่วมภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน
		จำนวนกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ เป็นศูนย์

การฝึกอบรมและให้ความรู้ด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน

บริษัทฯ มีการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ด้านความยั่งยืนให้กับพนักงาน โดยการปูพื้นฐานให้พนักงานเข้าใจหลักการทำงานในรูปแบบของการพัฒนาอย่างยั่งยืน และปลูกฝังความเข้าใจด้านความยั่งยืนให้พนักงานสามารถนำไปประยุกต์ใช้กับการทำงานของแต่ละฝ่ายงาน และในทุกขั้นตอนของธุรกิจ ผ่านการเข้าอบรมหลักสูตร ESG DNA ของตลาดหลักทรัพย์ โดยมีพนักงานเข้าอบรม หลักสูตร “ชุดความรู้ด้านความยั่งยืนสำหรับบุคลากรทุกระดับในองค์กร” ผ่านระบบ E-Learning จำนวน 418 คน (76.84% ของพนักงานทั้งหมด)

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (GRI 102-44, GRI 102-46, GRI 102-47)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ดังนั้น การบริหารตลอดห่วงโซ่อุปทานให้มีประสิทธิภาพจึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยเริ่มจากขั้นตอนการจัดหาวัตถุดิบไปจนถึงขั้นตอนสุดท้ายที่ส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้า และพิจารณาถึงผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจในทุกกระบวนการให้ครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในทุกภาคส่วน โดยที่แต่ละขั้นตอนนั้นสามารถสร้างคุณค่า (Value) ให้กับองค์กรและสินค้าอย่างไม่มีปัญหา และเป็นการสร้างรากฐานที่มั่นคง ซึ่งจะช่วยพัฒนาศักยภาพของคู่ค้าธุรกิจและลูกค้าให้เติบโตควบคู่กันไปอย่างยั่งยืน โดยมีห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ดังนี้

กิจกรรมหลัก	การดำเนินกิจกรรม	การสร้างคุณค่า	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ	1) จัดหาที่ดินโดยคำนึงถึงทำเลและความเสี่ยงในการก่อสร้าง 2) ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ 3) ประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม 4) ประเมินความเสี่ยงด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ 5) กำหนดกลุ่มเป้าหมายและวิเคราะห์คู่แข่ง	1) ดำเนินการอย่างโปร่งใส มีความเป็นธรรม 2) จัดทำตามข้อกำหนดกฎระเบียบ ตลอดการดำเนินการ	- พนักงาน - คู่แข่ง - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> ● Land Acquisition ● Business Development ● Marketing Research
2. การออกแบบและเตรียมพัฒนาโครงการ	1) ออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย 2) คัดเลือกทีมผู้รับเหมา และวัสดุที่ใช้ในโครงการอย่างเหมาะสม 3) การวางแผนงบประมาณตลอดโครงการ 4) ดำเนินการขออนุญาตตามข้อกำหนด กฎหมายจากทางหน่วยงานภาครัฐ	1) คำนึงถึงถึงสินค้าและบริการที่มีคุณภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม 2) พัฒนาความสัมพันธ์เชิงบวก ระหว่างบริษัท และคู่ค้า 3) พัฒนาศักยภาพคู่ค้า	- พนักงาน - คู่แข่ง คู่ค้า - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> ● Project Planning & Control ● Design Development

กิจกรรมหลัก	การดำเนินกิจกรรม	การสร้างคุณค่า	ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง
3. การก่อสร้างของโครงการ	1) คัดเลือกผู้รับเหมาที่ได้มาตรฐานและคุณภาพ 2) การก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง 3) การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐานและตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย	1) สินค้าและบริการมีคุณภาพ 2) คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย 3) เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 4) การประเมิน ความปลอดภัยอาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม ในการทำงาน	- พนักงาน - คู่ค้า - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ	● Business Unit ● Construction ● Project Marketing
4. การขายและกิจกรรมส่งเสริมการตลาด	1) การวางทิศทาง กำหนดแผนการขายและแผนการโฆษณาเพื่อดึงดูดลูกค้า 2) กำหนดช่องทางการสื่อสารการตลาด	1) ไม่โฆษณาเกินจริง ข้อมูลมีความน่าเชื่อถือ 2) โฆษณาอย่างทั่วถึงครอบคลุมกลุ่มเป้าหมาย	- พนักงาน - คู่ค้า - นักลงทุน - ลูกค้า	● Sales ● Corporate Marketing
5. การส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า	1) จัดทำเอกสารการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย 2) การตรวจสอบและแก้ไขการก่อสร้างให้เป็นไปตามความคาดหวังของผู้อยู่อาศัยสำหรับการตรวจรับมอบบ้าน	ตอบสนองความต้องการได้อย่างรวดเร็ว	- พนักงาน - คู่ค้า - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า	● Project Marketing ● Sales ● Customer Service Transfer Department
6. บริการหลังการขาย	1) การรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า 2) การรับประกันคุณภาพบ้าน 3) การบริการในพื้นที่ส่วนกลาง จัดตั้งนิติบุคคลเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย 4) การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (CRM) 5) ดูแลรับเรื่องร้องเรียนผ่านทางออฟไลน์และออนไลน์ (Call Center)	1) คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น 2) ความเชื่อถือและความมั่นใจต่อบริษัทในระยะยาว	- พนักงาน - ลูกค้า	● After Sales

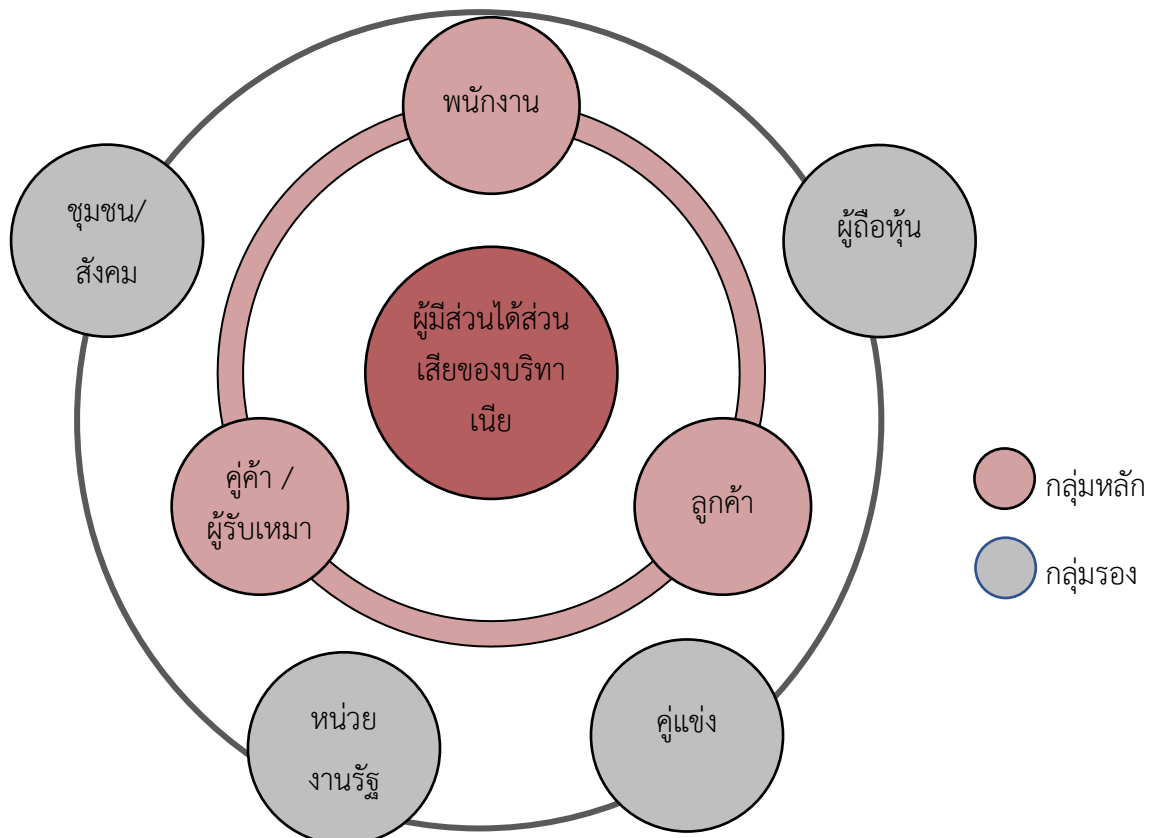
กิจกรรมสนับสนุน

1. บัญชีและการเงิน มีความถูกต้องโปร่งใสและมีความมั่นคงทางการเงินเพื่อให้ธุรกิจดำเนินได้อย่างยั่งยืน
2. การจัดซื้อจัดหา ผ่านการดำเนินการจัดจ้างที่มีการคำนึงเรื่องสังคมและสิ่งแวดล้อม และ ทำสัญญาอย่างโปร่งใส เสมอภาค และเป็นธรรม
3. การบริหารทรัพยากรบุคคล ที่เน้นพัฒนาทรัพยากรบุคคลและเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กร
4. การกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักจริยธรรมและธรรมาภิบาล
5. การบริหารจัดการความเสี่ยง อย่างมีประสิทธิภาพ ช่วยลดความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ
6. การบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัย และความปลอดภัย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ในการทำงานและสภาพแวดล้อม ในการทำงานที่ปลอดภัย
7. ความรับผิดชอบต่อสังคม สนับสนุนเรื่องการขับเคลื่อนความยั่งยืนในองค์กร

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ (GRI 102-40, GRI 102-41, GRI 102-42, GRI 102-43, GRI 102-44)

บริษัทฯ ตระหนักว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มมีความสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก จึงเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มได้เข้ามามีส่วนร่วมและเสนอความคิดเห็น ผ่านการจัดกิจกรรมและช่องทางการมีส่วนร่วมต่าง ๆ เป็นประจำทุกปี เพื่อรับฟังความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่มีต่อบริษัทฯ ซึ่งช่วยให้บริษัทฯ สามารถพัฒนากระบวนการดำเนินงาน และสามารถตอบสนองต่อประเด็นต่าง ๆ ที่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียให้ความสำคัญได้อย่างเหมาะสม

โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้ระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทจำนวน 7 กลุ่ม ได้แก่ พนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า/ผู้รับเหมา ชุมชน/สังคม หน่วยงานรัฐ คู่แข่ง และมีการจัดลำดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท เพื่อกำหนดแนวทางการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างเหมาะสม ซึ่งได้ผลสรุป 3 ลำดับแรกดังนี้ 1) พนักงาน 2) ลูกค้า 3) นักลงทุนและผู้ถือหุ้น



กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	รูปแบบการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการตอบสนองของบริษัท
1. พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> - Group Line พนักงาน - Facebook กลุ่มปิด - ระบบ MyOrigin (Intranet) - แบบสำรวจความคิดเห็นพนักงาน - Town Hall ผู้บริหารพบพนักงานชี้แจงแผนดำเนินงานของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> - ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน - สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสม - การพัฒนาทักษะการเรียนรู้และพัฒนาศักยภาพของพนักงาน - ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ 	<ul style="list-style-type: none"> - ดูแลและปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียม - สำรวจการมีส่วนร่วมของพนักงาน และพัฒนาความผูกพัน ความพึงพอใจ ให้เกิดทัศนคติการทำงานที่ดี - สนับสนุนศักยภาพการทำงาน - อัตราค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้ง และโยกย้ายอย่างเป็นธรรม มีการยืดหยุ่นในการทำงาน - ประเมินผลการปฏิบัติงานอย่างเป็นธรรมตามเกณฑ์ที่กำหนด - กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน - พนักงานส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นในการทำงาน
2. ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> - https://britannia.co.th/ - FB: BritanniaPLC - Call Center: 1509 - Line OA - กิจกรรม CRM - แบบสำรวจความคิดเห็น/ความพึงพอใจ 	<ul style="list-style-type: none"> - คุณภาพสินค้าและการให้บริการที่มีคุณภาพทั้งก่อนและหลังการขาย - สร้างความพึงพอใจ บริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็วและมีคุณภาพ 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้ความสำคัญต่อการรับผิดชอบในสินค้าและบริการที่ได้รับ - พัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐาน - มีบริการ Home Care ปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว - รักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า - การประเมินความพึงพอใจของลูกค้า - แนวทางการแก้ไข และการดำเนินงาน เมื่อได้รับข้อร้องเรียน
3. คู่ค้า/ผู้รับเหมา	<ul style="list-style-type: none"> - การเปิดรับข้อร้องเรียน - ประเมินความพึงพอใจ - Supplier Engagement และกิจกรรมเสริมความสัมพันธ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม - ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ยุติธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นในการทำงาน - แบ่งปันองค์ความรู้ พัฒนาทักษะ และศักยภาพ

กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	รูปแบบการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการตอบสนองของบริษัท
	<ul style="list-style-type: none"> - การอบรมและแบ่งปันความรู้ - https://britannia.co.th/ - Supplier's code of conduct 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา - สร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ - สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน - การเคารพในสิทธิมนุษยชน 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา - สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน - การเคารพในสิทธิมนุษยชน - ใช้สินค้าที่ได้มาตรฐานในการจัดซื้อ
4. ชุมชน/สังคม	<ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ - แบบสำรวจความคิดเห็น - https://britannia.co.th/ - FB: BritaniaPLC - Call Center: 1509 	<ul style="list-style-type: none"> - มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และลดผลกระทบที่ส่งผลกระทบต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อม เกิดผลกระทบ - การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้างเสียง ฝุ่น - ดำเนินการจัดกิจกรรมเพื่อสังคม/ชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - สำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบของชุมชน - มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม - สนับสนุนกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อม
5. ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> - การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) - กิจกรรม Opportunity Day - กิจกรรม Analyst Meeting, Company visit และ Conference call เป็นต้น - จัดทำรายงานแบบ 56-1 One Report ประจำปี - การจัดทำคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) - เปิดเผยข้อมูลทาง www.investor.britania.co.th/th/home 	<ul style="list-style-type: none"> - การกำกับดูแลกิจการที่ดี ดำเนินธุรกิจ และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน - ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม - ราคาหลักทรัพย์สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในกลุ่มอุตสาหกรรม - จ่ายอัตราเงินปันผลในอัตราที่สูงและสม่ำเสมอ - การเปิดเผยข้อมูลได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลา - มีแผนการรับมือจากผลกระทบทางภาวะเศรษฐกิจและการป้องกันความเสี่ยง - สามารถสร้างความเชื่อมั่นและมีผลดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง 	<ul style="list-style-type: none"> - เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใสและเท่าเทียมกันทุกภาคส่วน - วิเคราะห์ข้อมูล ทบทวนความเสี่ยง ทั้งระยะสั้นและความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ - ปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ และข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด - กำหนดนโยบายและกลยุทธ์การดำเนินงานที่สร้างความเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน - ไม่ใช้ข้อมูลบริษัทเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว โดยยึดผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเป็นหลัก

กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	รูปแบบการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	แนวทางการตอบสนองของบริษัท
6. หน่วยงานรัฐ	<ul style="list-style-type: none"> - การติดต่อประสานงานขอรับบริการภาครัฐ และยื่นขออนุญาตต่าง ๆ - การร่วมแสดงความคิดเห็น และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานภาครัฐ 	<ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด - การดำเนินงานที่ถูกต้อง โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของแต่ละพื้นที่อย่างเคร่งครัด พร้อมทั้งนำมาประยุกต์ใช้ให้มีความสอดคล้องกับการประกอบกิจการ เปิดเผยข้อมูลการดำเนินงานอย่างถูกต้อง และโปร่งใส
7. คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> - https://britannia.co.th/ - FB: BritanniaPLC - Call Center: 1509 	<ul style="list-style-type: none"> - การแข่งขันอย่างเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> - ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี - ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มในการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย รวมไปถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด อย่างเป็นระบบและยั่งยืน

บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม ที่มุ่งเน้นการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคม และสร้างความยั่งยืนร่วมกันตลอดห่วงโซ่อุปทาน ผ่านการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงการสร้างคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ดีตั้งแต่ต้นทาง จนถึงปลายทาง ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจในทุกกระบวนการ ทั้งภายในและภายนอกองค์กร โดยใช้กลยุทธ์ CRAFT GOOD FOR ALL ที่มุ่งมั่นสู่การสร้างสังคมแห่งคุณภาพชีวิตที่ดี เพื่อส่งเสริมการออกแบบและพัฒนาโครงการที่ไม่เพียงแต่ตอบสนองความต้องการทางที่อยู่อาศัย แต่ยังส่งเสริมการพัฒนาในด้านอื่น ๆ อันได้แก่ สังคม สิ่งแวดล้อม และความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยให้ดียิ่งขึ้น อีกทั้งยังเน้นการส่งเสริม การใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ไม่ก่อให้เกิดผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อสิ่งแวดล้อม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังส่งเสริมการสร้างความรู้และความตระหนักในเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อมให้กับบุคลากร และมีคณะทำงานด้านความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อมที่รับผิดชอบในการดูแลและดำเนินงานด้านนี้อย่างมีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งจัดตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ให้มีหน้าที่ผลักดันแนวทางและเป้าหมายด้านความยั่งยืนบรรลุผลสำเร็จได้ตามที่กำหนด

แนวปฏิบัติการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย และสภาพแวดล้อม

- ดำเนินการและบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- กำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ของเสีย การดูแลสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อม ให้เหมาะสมกับปริมาณที่ใช้ โดยมุ่งเน้นการลดปริมาณการใช้ทรัพยากรให้เกิดการใช้อย่างคุ้มค่า เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
- กำหนดให้การบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม เป็นหน้าที่รับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกระดับ ที่จะให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามมาตรการที่กำหนด

- สร้างความตระหนักรู้เรื่องการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน สาธารณูปโภค และสิ่งแวดล้อม โดยสื่อสารให้พนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเกิดความเข้าใจ และปฏิบัติได้อย่างถูกต้องการดูแล รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ให้การสนับสนุนที่จำเป็น ตลอดจนจัดสรรบุคลากร งบประมาณ เวลา การฝึกอบรม และสนับสนุนการมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อคิดเห็นของพนักงานที่เป็นประโยชน์ เพื่อพัฒนาการบริหารจัดการด้านทรัพยากร พลังงาน สาธารณูปโภค รวมไปถึงการดูแลสภาพภูมิอากาศ และสิ่งแวดล้อม
- มุ่งมั่นพัฒนาองค์ความรู้ด้านการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม พลังงาน และทรัพยากรธรรมชาติ เพื่อสร้างนวัตกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

แนวปฏิบัติการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

- มีแนวทางในการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับ ตรงตามเจตจำนงค์ในการรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- มีการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ ด้วยกระบวนการที่เหมาะสมก่อน ระหว่าง และหลังการพัฒนาโครงการตามที่กฎหมายกำหนด
- มีการสำรวจและศึกษาระบบนิเวศวิทยา ดูแล อนุรักษ์พันธุ์ไม้ พันธุ์สัตว์ ในระบบนิเวศบริเวณพื้นที่โดยรอบของการก่อสร้าง และดำเนินการบริหารจัดการตามมาตรการ Mitigation Hierarchy ที่สนับสนุนการหลีกเลี่ยง ลดการเกิด พื้นฟูและชดเชยเมื่อดำเนินธุรกิจในพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ
- มีการเลือกใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก
- จัดให้มีมาตรการดูแลการจัดการสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการพัฒนาและดำเนินธุรกิจ
- ส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตระหนักถึงผลกระทบด้านนิเวศวิทยา และความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อในขอบเขตที่พึงกระทำได้
- เปิดเผย และสื่อสารเรื่องการบริหารจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมทั้งมาตรการปฏิบัติ ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงสื่อสารช่องทางการแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคมอย่างชัดเจน ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม

- มุ่งมั่นประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- สนับสนุนการมีส่วนร่วมและพัฒนาความเข้มแข็งของชุมชน และสังคม ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี
- ส่งเสริมกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว โดยสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- สนับสนุนการอนุรักษ์และฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลทางธรรมชาติ

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

3.3.2.1 เป้าหมายและผลการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม

จากการดำเนินงานของบริษัทฯ ในทุกกระบวนการได้แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการปฏิบัติตามข้อกำหนดของกฎหมาย รวมถึงแนวปฏิบัติและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยมุ่งเน้นให้การดำเนินงานมีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้น้อยที่สุด และได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องในการร่วมมือกันเพื่อพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน พร้อมทั้งให้ความสำคัญกับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม และเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ทั้งนี้ บริษัทฯ จึงได้กำหนดเป้าหมาย

ระยะสั้นและระยะยาวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงานให้สอดคล้องกับนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการมีส่วนร่วมจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มในการบรรลุเป้าหมายทางสิ่งแวดล้อมผ่านการให้ความรู้ การสนับสนุนแนวปฏิบัติที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และการร่วมกันลดผลกระทบที่เกิดจากการดำเนินงาน ดังนี้

- **เป้าหมายระยะสั้น:** มุ่งเน้นการปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงานในทุกกระบวนการธุรกิจ โดยลดการใช้พลังงานที่ไม่จำเป็น และปรับปรุงกระบวนการดำเนินงานให้เกิดการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด
- **เป้าหมายระยะกลาง:** การพัฒนาและติดตั้งโครงสร้างพื้นฐานที่รองรับการใช้พลังงานทดแทนในโครงการต่าง ๆ และปรับโครงสร้างการขนส่งให้เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้งานพาหนะไฟฟ้า (EV) เพื่อลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์
- **เป้าหมายระยะยาว:** การบรรลุเป้าหมาย Net Zero Emissions โดยการลดปริมาณการปล่อยก๊าซ ให้ถึงระดับที่เป็นศูนย์ภายในปี พ.ศ. 2608 (ค.ศ. 2065) ผ่านการใช้พลังงานจากแหล่งพลังงานทดแทน การเพิ่มพื้นที่สีเขียว และการพัฒนานวัตกรรมเพื่อสิ่งแวดล้อม

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย		
	เป้าหมายระยะสั้น	เป้าหมายระยะกลาง	เป้าหมายระยะยาว
ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ลดลงอย่างน้อย 10%	ลดลงอย่างน้อย 15%	ลดลงอย่างน้อย 25%
ลดปริมาณการใช้ไฟฟ้า	ลดลงอย่างน้อย 5%	ลดลงอย่างน้อย 15%	ลดลงอย่างน้อย 25%
ใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 20	เพิ่มขึ้นร้อยละ 50
พลังงานทดแทน	เพิ่มขึ้นร้อยละ 5	เพิ่มขึ้นร้อยละ 10	เพิ่มขึ้นร้อยละ 15
ลดปริมาณขยะและของเสีย	ลดลง 5 ตัน (5,000 กิโลกรัม)	ลดลง 10 ตัน (10,000 กิโลกรัม)	ลดลง 20 ตัน (20,000 กิโลกรัม)
เพิ่มพื้นที่สีเขียวที่เข้าถึงได้สำหรับผู้มีส่วนได้เสีย	เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5%	เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5%	เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5%

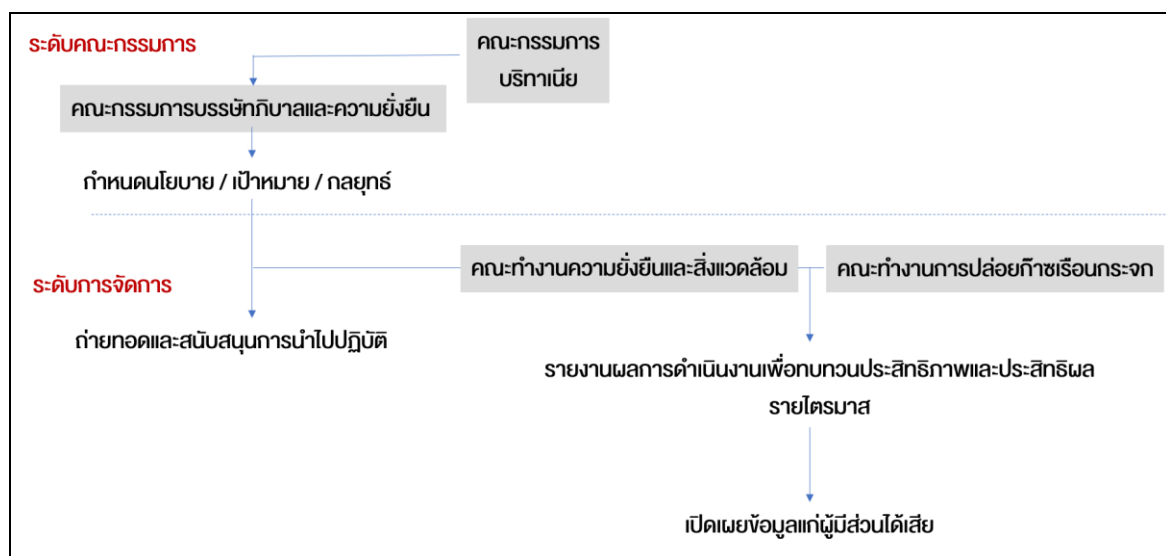
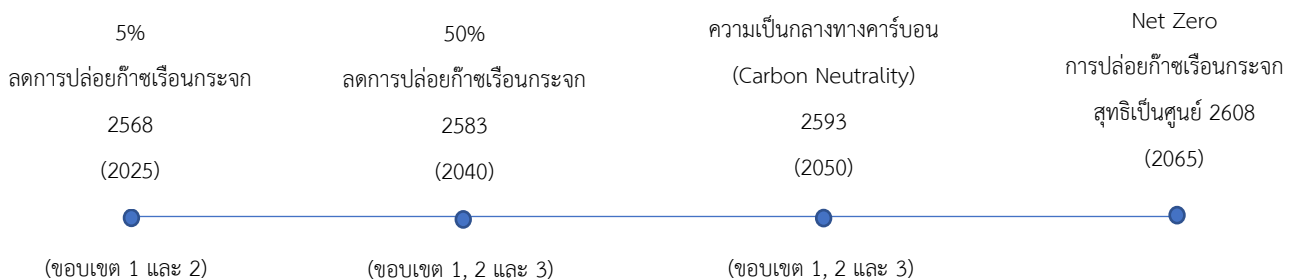
ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม ปี 2567

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
การจัดการพลังงาน	ลดค่าใช้จ่ายไฟฟ้าขององค์กรทั้งสำนักงานใหญ่และในโครงการบ้านทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565	เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565 (เนื่องจากในปี 2567 มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากปีฐาน 6 โครงการ)
	ลดค่าใช้จ่ายค่าน้ำประปาขององค์กรทั้งสำนักงานใหญ่และในโครงการบ้านทั่วประเทศ ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565	เพิ่มขึ้นร้อยละ 39.14 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565 (เนื่องจากในปี 2567 มีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากปีฐาน 6 โครงการ)
	ลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ลดลงร้อยละ 5 ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565	ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงจากปีฐาน 2565 ร้อยละ 91.8
การก่อสร้างที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อม	มีจัดการขยะในโครงการ สุ่การรีไซเคิล ไม่น้อยกว่า 5,000 กิโลกรัม ภายในปี 2568 เมื่อเทียบกับฐานปี 2565	จัดการขยะรีไซเคิล จำนวน 648 กิโลกรัม
	ใช้วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างน้อย 5% จากปริมาณการสั่งซื้อวัสดุทั้งหมด	ใช้วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 7.22 %

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
	สัดส่วนคู่ค้าที่ได้รับการประเมินด้านความยั่งยืน 100%	100%
	การรักษาความหลากหลายทางชีวภาพภายในโครงการ เพิ่มพื้นที่สีเขียวไม่น้อยกว่า 2,000 ต้นต่อปี	จำนวนต้นไม้ในโครงการรวม 851 ต้น
	ข้อร้องเรียนผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นศูนย์	0 ราย

3.3.2.2 การจัดการก๊าซเรือนกระจก (GRI 302-1, GRI 302-2, GRI 302-4, GRI 302-5)

บริษัทฯ ประกาศตั้งเป้าหมายลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-zero Commitment) ขององค์กรภายในปี พ.ศ. 2608 (ค.ศ.2065) ผ่านการดำเนินงานตลอดห่วงโซ่คุณค่าครอบคลุมทุกกระบวนการตั้งแต่ต้นทางจนถึงปลายทาง และเพื่อให้การจัดการสภาพภูมิอากาศของบริษัทฯ ดำเนินการได้สำเร็จตามเป้าหมาย บริษัทฯ จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และจัดทำโครงสร้างกำกับดูแลด้านการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศขึ้น เพื่อให้ชัดเจนในบทบาทหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและคณะกรรมการบริษัท ในการผลักดัน ส่งเสริมและติดตามการดำเนินงานเรื่องการจัดการสิ่งแวดล้อมในบริษัทฯ อย่างจริงจัง



บริษัทฯ มีเป้าหมายในการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเป็นศูนย์ ภายในปี พ.ศ. 2608 (ค.ศ. 2065) ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดขอบเขตการใช้ทรัพยากร พลังงาน ที่สร้างปฏิกิริยาในการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตามรายละเอียด ดังนี้

- **ก๊าซเรือนกระจกทางตรง ขอบเขตที่ 1** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่มีการเผาไหม้เคลื่อนที่ โดยคำนวณจากปริมาณการเผาไหม้ของเชื้อเพลิงในยานพาหนะของพนักงาน และยานพาหนะที่เป็นทรัพย์สินของบริษัทฯ รวมถึงการรั่วไหลของสารทำความเย็นจากเครื่องปรับอากาศ และสารดับเพลิงจากถังดับเพลิงที่ติดตั้งตามจุดต่าง ๆ ภายในสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สำนักงานช่าง และบ้านตัวอย่างในโครงการที่เปิดบริการและก่อสร้างภายในปี 2567

- **ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 2** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่คำนวณจากปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า ครอบคลุม สำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สำนักงานช่าง และบ้านตัวอย่างของโครงการที่เปิดบริการและก่อสร้างภายในปี 2567 จำนวน 35 แห่ง
- **ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อม ขอบเขตที่ 3** เป็นก๊าซเรือนกระจกที่คำนวณจากปริมาณการใช้วัสดุก่อสร้างที่บริษัทฯ เป็นผู้สั่งซื้อโดยตรงภายในปี 2567 และจากการใช้น้ำประปา กระจก ฝ้า ภายในสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สำนักงานช่าง และบ้านตัวอย่างของโครงการที่เปิดบริการและก่อสร้างภายในปี 2567 จำนวน 35 แห่ง

ในปี 2567 บริษัทฯ มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (ขอบเขต 1, 2 และ 3) เป็นจำนวน 2,209 ตันคาร์บอนไดออกไซด์ ซึ่งเมื่อเทียบกับปี 2566 ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกลดลงร้อยละ 50.6 โดยผู้ทวนสอบ คือ บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี พลัส จำกัด

ก๊าซเรือนกระจก	ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	
	ปี 2566	ปี 2567
ก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 1	100	249
ก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 2	1,985	1,286
ก๊าซเรือนกระจก ขอบเขตที่ 3	2,381	674
รวม	4.466	2,209

"ค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจกอยู่ระหว่างการดำเนินการทวนสอบโดย บริษัท แอดวานซ์ เอ็นเนอร์ยี พลัส จำกัด"

วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

เพื่อการส่งมอบผลิตภัณฑ์บ้านที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงตระหนักถึงความสำคัญตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้าน โดยบริษัทฯ สนับสนุนให้มีการเลือกใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก และเลือกวัสดุที่ได้รับการรับรองผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

มูลค่าการจัดซื้อผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม 77 ล้านบาท คิดเป็น 7.22% ของมูลค่าการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมด 1,067 ล้านบาท

ตัวอย่าง วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- วัสดุ Precast จากโรงงานที่ได้มาตรฐานในการจัดการสิ่งแวดล้อม Green Factory ลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และมีการจัดการทำ Zero West
- เสาค้ำที่ทางโครงการใช้เป็นมาตรฐาน มอก. ทุกโครงการ จะมีความปลอดภัยในการใช้งาน ทำให้ลดความเสี่ยงต่อการเกิดอุบัติเหตุในการก่อสร้างและอาคาร
- สีทาผนัง Semi-Gloss ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์สีคุณภาพ ทนทาน ได้รับฉลาก Carbon Footprint ช่วยดูแลสิ่งแวดล้อมและโลก สามารถสะท้อนรังสียูวี ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและเน้นการประหยัดพลังงาน และยังมีคุณสมบัติไม่มึนกลิ่นฉุน ไม่มีสารเคมีที่เป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย งานสีทาภายในภายนอก และฝ้า ตามจำนวนแบบบ้านที่ก่อสร้าง และแปลงที่เปิดของปีที่แล้ว
- เครื่องปรับอากาศ ประหยัดไฟ เบอร์ 5 และมีแผ่นฟิลเตอร์เพื่อคุณภาพอากาศที่ดี รองได้ทั้งฝุ่น PM2.5 และช่วยยับยั้งเชื้อโรค ลดกลิ่นไม่พึงประสงค์จากเชื้อราและแบคทีเรีย และใช้น้ำยาแอร์ R32 คือ สารทำความเย็นเอนเออร์เจนใหม่ที่เกิดขึ้นเพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม และเพื่อลดการปล่อยสาร CFC ที่ทำลายชั้นบรรยากาศ
- พัดลมระบายอากาศ ประหยัดไฟ เบอร์ 5
- วัสดุปูพื้นจากโรงงานที่ได้มาตรฐานในการจัดการสิ่งแวดล้อม ลามิเนต ลดการปล่อยสาร ฟอร์มัลดีไฮด์

- วัสดุโครงหลังคาสำเร็จรูป ใช้วัสดุที่ผลิตจากเหล็กชุบสังกะสีและอะลูมิเนียม ซึ่งมีกระบวนการผลิตที่ใช้พลังงานสูง แต่มีอายุการใช้งานยาวนานและสามารถรีไซเคิลได้ ส่งผลให้การสร้างขยะและลดการใช้ทรัพยากรธรรมชาติในระยะยาว โดยผู้ผลิตมีมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมโดยมีใบรับรองด้านสิ่งแวดล้อม เช่น ISO 14001 (การจัดการสิ่งแวดล้อม) ด้านสังคมผู้ผลิต มีมาตรการกำกับและดูแลความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงานของตนเอง
- สุขภัณฑ์ที่เลือกใช้เป็นสุขภัณฑ์ที่ประหยัดน้ำ สอดคล้องกับด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) เนื่องจากช่วยลดการใช้น้ำ ซึ่งเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่มีค่า และส่งผลดีต่อสิ่งแวดล้อมโดยรวม แสดงถึงความรับผิดชอบขององค์กรในการจัดการทรัพยากรอย่างยั่งยืน
- บานประตูไม้ภายใน เป็นวัสดุที่มักผลิตจากวัสดุรีไซเคิล เช่น เศษไม้และพลาสติก ซึ่งสอดคล้องกับหลักการด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ในกรอบ ESG นอกจากนี้ยังมีส่วนช่วยลดขยะและส่งเสริมเศรษฐกิจหมุนเวียน (Circular Economy) ซึ่งเป็นประเด็นสำคัญในด้านความยั่งยืน
- ถังดักไขมัน ถังบำบัดน้ำเสียก่อนปล่อยออกพื้นที่สาธารณะ มีส่วนสำคัญในการจัดการทรัพยากรน้ำและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งสอดคล้องกับหลักการด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) ในกรอบ ESG นอกจากนี้ยังส่งผลดีต่อสังคม (Social) และสะท้อนถึงการบริหารจัดการที่ดี (Governance) ขององค์กรหรือชุมชนที่นำระบบนี้มาใช้
- ส่วนส่วนกลางของโครงการ เลือกใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ได้ฉลาก “SCG Green Choice” เพื่อเป็นฉลากที่ให้การรับรองผลิตภัณฑ์และ บริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและช่วยส่งเสริมในด้านสุขอนามัยที่ดี
- พื้นที่ส่วนกลางทั้งในสโมสรและส่วนกลางของโครงการ ติดตั้ง Solar Cell เพื่อเสริมแนวคิดใช้พลังงานสะอาดทดแทน และเป็นการลดค่าใช้จ่ายของลูกบ้านได้อีกทางหนึ่งด้วย



ความหลากหลายทางชีวภาพกับการเพิ่มพื้นที่สีเขียว

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินกิจการที่ไม่เพียงแต่พิจารณาผลกำไรเท่านั้น แต่ยังคำนึงถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ โดยเฉพาะในกระบวนการพัฒนาที่ดิน ซึ่งอาจมีผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชน บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญในการบริหารจัดการผลกระทบเหล่านี้อย่างรอบคอบ และมุ่งเน้นการสร้างผลกระทบเชิงบวกในพื้นที่ที่ดำเนินงาน ซึ่งหนึ่งในแนวทางที่บริษัทฯ ใช้ในการลดผลกระทบจากการพัฒนา คือ การบูรณาการการพิจารณาผลกระทบต่อนิเวศวิทยา และการบริการทางระบบนิเวศในการตัดสินใจทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังได้ดำเนินการตามนโยบายสิ่งแวดล้อมที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะการออกหลักปฏิบัติการก่อสร้างสีเขียว เพื่อให้แน่ใจว่าการพัฒนาทุกโครงการจะเกิดการบริหารจัดการความหลากหลายทางชีวภาพอย่างยั่งยืนนอกจากนี้ การให้ความสำคัญกับการคัดเลือกพันธุ์ไม้ในโครงการเป็นอีกหนึ่งตัวอย่างที่บริษัทฯ ใช้ในการสร้างภูมิทัศน์ที่ดีและเพิ่มคุณภาพชีวิตให้กับชุมชน โดยพันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ในโครงการไม่เพียงแต่สร้างสภาพแวดล้อมที่ดี แต่ยังช่วยเสริมสร้างระบบนิเวศที่สมดุล ให้ร่มเงา ดูดซับคาร์บอน และกรองฝุ่น รวมถึงช่วยลดความร้อนในพื้นที่ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญในการช่วยลดผลกระทบจากมลพิษทางอากาศที่มีผลโดยตรงต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของผู้อยู่อาศัย ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการคัดเลือกพันธุ์ไม้ที่มีประสิทธิภาพในการดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ให้เหมาะสมกับพื้นที่และสิ่งแวดล้อมในแต่ละโครงการ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ร่มรื่น และส่งเสริมคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยให้มีความใกล้ชิดกับธรรมชาติมากที่สุด อาทิ จิกน้ำ จามจุรี กระเพราจีน สนฉัตร และมะฮอกกานี และบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าที่มาตรฐานกำหนดเฉลี่ยอย่างน้อย 5% ต่อโครงการ อีกทั้งการออกแบบพื้นที่สีเขียวภายในโครงการให้พื้นที่มากกว่าเกณฑ์มาตรฐานองค์การอนามัยโลก

(WHO) กว่า 3 เท่า ในทุกโครงการของบริษัท ยังสะท้อนให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ที่จะพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืน รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และชุมชนให้ครอบคลุมในทุกด้าน

ในปี 2567 บริษัทฯ มีจำนวนพื้นที่สีเขียวในโครงการสร้างใหม่ภายในปีจำนวน 5 โครงการ รวม 9,803.16 ตารางวา ซึ่งลดลงจากปี 2566 ร้อยละ 40.2 เนื่องจากปี 2566 มีโครงการก่อสร้าง 11 โครงการ พื้นที่สีเขียวรวม 16,397.67 ตารางวา อนึ่ง เมื่อเทียบสัดส่วนพื้นที่สีเขียวเฉลี่ยต่อโครงการ ปี 2567 มีพื้นที่สีเขียวเฉลี่ย 1,960.63 ตารางวา /โครงการ ซึ่งมากกว่าพื้นที่สีเขียวในปี 2566 ร้อยละ 31.5 (พื้นที่สีเขียวเฉลี่ย 1,490.70 ตารางวา / 1 โครงการ) โดยพื้นที่สีเขียวทุกโครงการมีจำนวนไม้ยืนต้นรวม 851 ต้น ซึ่งสามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 18.72 ตันคาร์บอน (TCO₂) / ปี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีโครงการใดที่ก่อสร้างในปี 2567 ตั้งอยู่ในพื้นที่อนุรักษ์ทางธรรมชาติ หรืออุทยานพื้นที่อนุรักษ์ และบริษัทไม่มีข้อร้องเรียนที่เกี่ยวกับผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมบริเวณโครงการ



โครงการ	สัดส่วนพื้นที่ สีเขียว	พื้นที่โครงการ (ตร.วา.)	พื้นที่สีเขียว (ตร.วา.)	ไม้ยืนต้น (ต้น)
แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	15.98%	12,510.40	1,998.91	146
บริทาเนีย เวสต์เกต	12.22%	31,730.30	3,876.30	276
บริทาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง	11.63%	15,531.00	1,806.72	121
บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345	12.22%	8,931.30	926.55	77
เบลกาเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์ - พระราม5	15.76%	7,580.40	1,194.69	231
รวม		76,283.40	9,803.16	851

บริการ Shuttle Van รับ-ส่งลูกบ้านในโครงการ

บริษัทฯ ได้จัด Shuttle Van รับ-ส่งลูกบ้าน จากโครงการต้นทาง ถึง BTS สถานีคูคต-ลำลูกกา เพื่อเป็นการลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว ส่งผลให้ประหยัดการใช้เชื้อเพลิงในการเดินทางอีกด้วย โดยในปี 2567 มีบริการใน 3 โครงการ ที่ใกล้กับจุดสถานี BTS ได้แก่ บริทาเนีย คูคต สเตชัน, บริทาเนีย สายไหม และโปรตัน คูคต สเตชัน ปี 2567 มีการใช้บริการเฉลี่ยวันละ 120 คน คิดเป็นปีละ 37,440 คน



3.3.2.3 การจัดการพลังงาน (GRI 302-1, GRI 302-2, GRI 302-4, GRI 302-5)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพื่อการประกอบกิจการและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเป็นส่วนหนึ่งของการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการพลังงาน และการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ โดยนำหลักการลดการใช้พลังงานมาใช้ให้ครอบคลุมกับการดำเนินงานของธุรกิจผ่านกระบวนการต่าง ๆ ดังนี้

1. **การออกแบบที่คำนึงถึงการประหยัดพลังงาน** โดยการวางแผนการออกแบบโครงการให้เหมาะสมกับทิศทางลมและแสงสว่างธรรมชาติ เพื่อลดการใช้พลังงานจากเครื่องใช้ไฟฟ้าภายในบ้าน เช่น การจัดแสงสว่างและการควบคุมอุณหภูมิที่เหมาะสมโดยไม่ต้องพึ่งพาเครื่องใช้ไฟฟ้ามากเกินไป
2. **การเลือกใช้อุปกรณ์และเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ประหยัดพลังงาน** โดยการจัดซื้อวัสดุและเครื่องใช้ไฟฟ้าที่มีความสามารถในการประหยัดพลังงาน เช่น หลอดไฟ LED เครื่องปรับอากาศที่ใช้ระบบอินเวอร์เตอร์ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการใช้งานพลังงาน นอกจากนี้ยังติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคาโมสร หรือพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อสนับสนุนการใช้พลังงานหมุนเวียน/พลังงานทางเลือกให้เกิดประโยชน์สูงสุด
3. **การจัดการพลังงานในระหว่างการก่อสร้าง** ในระหว่างการก่อสร้างบริษัทได้ให้ความสำคัญในการใช้งานไฟฟ้าอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น การติดตั้งมิเตอร์ไฟฟ้าชั่วคราวสำหรับกิจกรรมการก่อสร้าง การมีพนักงานคอยควบคุมและตรวจสอบการใช้ระบบไฟฟ้าในระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่าไม่มีผลกระทบต่อชุมชนหรือพื้นที่ใกล้เคียง
4. **การตรวจสอบและบำรุงรักษาระบบไฟฟ้า** จะทำการตรวจสอบสภาพการทำงานของอุปกรณ์ไฟฟ้าอย่างสม่ำเสมอ และทำการบำรุงรักษา ซ่อมแซมเมื่อพบว่ามี ความชำรุดเสียหาย เพื่อให้มั่นใจว่าอุปกรณ์จะทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และไม่เกิดปัญหาการใช้พลังงานที่สูญเปล่า
5. **ประกาศมาตรการและแนวทางปฏิบัติในการประหยัดพลังงานและลดการใช้ทรัพยากร** รวมถึงหลักปฏิบัติการก่อสร้างสีเขียว มาตรการความปลอดภัยในไซต์ก่อสร้าง มาตรการสิ่งแวดล้อมในไซต์ก่อสร้าง เพื่อนำไปสู่การปฏิบัติในสำนักงานใหญ่ พื้นที่ก่อสร้างภายในโครงการ เพื่อมุ่งเน้นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมพลังงานและลดการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ
6. **จัดตั้งคณะทำงานด้านความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม** เพื่อดำเนินการตามแผนการประหยัดพลังงานและลดการใช้ทรัพยากร รวมทั้งติดตามตรวจสอบ ผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนปฏิบัติการอย่างเคร่งครัด และรายงานผลการดำเนินงาน ปัญหาอุปสรรค ต่อผู้บริหารระดับสูงของบริษัทฯ ให้ทราบรายไตรมาส เพื่อพิจารณาปรับปรุงแนวปฏิบัติให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

การจัดการพลังงานไฟฟ้า

ในปี 2567 บริษัทฯ มีปริมาณการใช้ไฟฟ้าครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สำนักงานช่าง และบ้านตัวอย่างของโครงการที่เปิดบริการและก่อสร้าง จำนวน 35 แห่ง โดยบริษัทฯ ได้บริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งระบบไฟแสงสว่างและระบบปรับอากาศ ผ่านการติดตั้งและบำรุงรักษาอุปกรณ์ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้าที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มีการใช้พลังงานอย่าง

มีประสิทธิภาพ โดยเฉพาะการเปลี่ยนหลอดไฟเป็นหลอด LED และการจัดการเวลาในการเปิดใช้งานไฟฟ้าและเครื่องปรับอากาศเพื่อประหยัดพลังงานให้สูงสุด ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทฯ ใช้พลังงานไฟฟ้ารวม 2,570,715.60 กิโลวัตต์/ชั่วโมง/ปี

ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด	ปริมาณไฟฟ้า (กิโลวัตต์ kWh)	
	ปี 2566	ปี 2567
สำนักงานใหญ่ บมจ.บริทาเนีย	33,048	1.29
สำนักงานขายและบ้านตัวอย่าง 35 โครงการ	2,537,667.60	98.71
ปริมาณการใช้ไฟฟ้าทั้งหมด	2,570,715.60	100

การใช้พลังงานทางเลือกในโครงการบ้านของบริทาเนีย

- ติดตั้งโซลาร์ รูฟท็อป ขนาด 10.2 kW (ผลิตไฟฟ้าเฉลี่ย 15,300 kWh/ปี) ในคลับเฮ้าส์/สโมสรของโครงการ จำนวน 15 โครงการ สามารถประหยัดไฟฟ้าโดยเฉลี่ยได้ 229,500 kWh/ปี คิดเป็นค่าไฟฟ้าเฉลี่ยลดลง 803,250 บาท/ปี และสามารถแปลงเป็นการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ประมาณ 183.6 ตันคาร์บอน (TCO₂) ซึ่งเทียบเท่าการดูดซับของต้นไม้ 8,345 ต้น (ต้นไม้สามารถดูดซับได้ประมาณ 22 กิโลกรัมคาร์บอน) อีกทั้งยังมีการติดตั้งแผงโซลาร์ รูฟท็อป ให้กับบ้านในโครงการที่มีความสนใจ รวม 45 หลัง
- ติดตั้งจุดเชื่อมต่อ EV Charger ในบ้านทุกหลังของทุกโครงการ
- รถกอล์ฟจากพลังงานแสงอาทิตย์ โดยติดตั้งโซลาร์รูฟ รับ-ส่งลูกค้า ภายในโครงการ เพื่อลดการใช้ไฟฟ้า จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง, บริทาเนีย เวสต์เกต, บริทาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์, บริทาเนีย บางนา กม. 42 และบริทาเนีย ออริยา โดยรถกอล์ฟพลังงานแสงอาทิตย์ 1 คัน สามารถลดการใช้ไฟฟ้าได้ประมาณ 730-1,460 kWh/ปี ซึ่งสามารถลดปริมาณคาร์บอนไดออกไซด์ในอากาศได้ประมาณ 0.584-1.168 ตันคาร์บอน (TCO₂) ต่อปี



การจัดการน้ำ (GRI 303-1, GRI 303-3)

บริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายในการบริหารจัดการน้ำ โดยการลดปริมาณการใช้น้ำต่อตารางเมตร ร้อยละ 5 ภายในปี 2568 ซึ่งเป้าหมายดังกล่าวครอบคลุมการดำเนินงานของครอบคลุมสำนักงานใหญ่ สำนักงานขาย สำนักงานช่าง และบ้านตัวอย่างของโครงการที่เปิดบริการและก่อสร้าง จำนวน 35 แห่ง ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ มีการใช้น้ำประปารวม 175,012.00 ลูกบาศก์เมตร

ปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด	2567	
	ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร/ปี)	ร้อยละ ของการใช้น้ำทั้งหมด
สำนักงานใหญ่ บมจ.บริทาเนีย	120	0.07
สำนักงานขายและบ้านตัวอย่าง 35 โครงการ	174,892	99.93
ปริมาณการใช้น้ำทั้งหมด	175,012	100

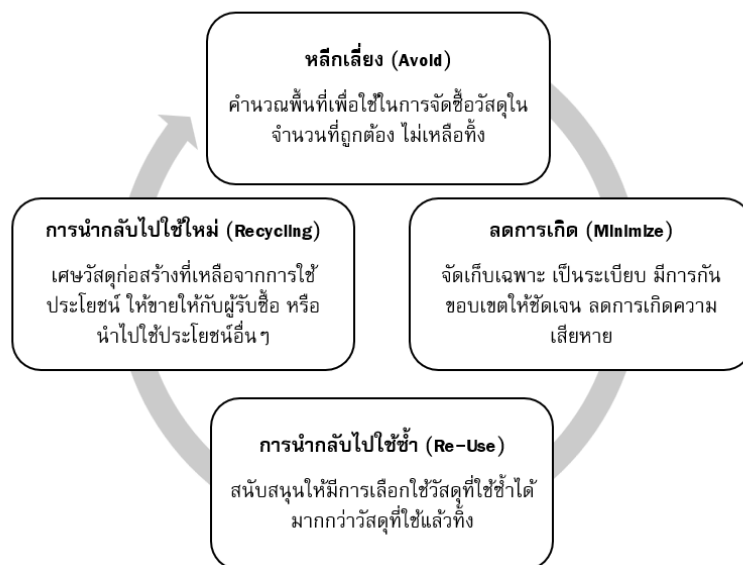
บริษัทฯ ได้ดำเนินการในการจัดการทรัพยากรน้ำทั้งในด้านการใช้งานภายในองค์กร และการบริหารจัดการที่มีความรับผิดชอบต่อชุมชน รวมถึงการรณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงความสำคัญของการใช้น้ำอย่างประหยัดและมีประสิทธิภาพ โดยส่งเสริมการนำทรัพยากรน้ำกลับมาใช้ใหม่ภายในโครงการก่อสร้าง การติดตั้งสุขภัณฑ์ประหยัดน้ำ หรืออุปกรณ์ควบคุมการเปิด/ปิดน้ำอัตโนมัติให้แก่สุขภัณฑ์ภายในโครงการ เพื่อเป็นการลดปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมต่าง ๆ เช่น ชุดสุขภัณฑ์สำหรับอ่างล้างหน้า ล้างมือประหยัดน้ำประเภท Wash Basin Faucets 4.8L เป็นสุขภัณฑ์ที่ใช้น้ำเพียงแค่ 4.8 ลิตร/นาที ในขณะที่สุขภัณฑ์น้ำทั่วไปจะใช้น้ำ 6 ลิตร/นาที ซึ่งสามารถประหยัดน้ำได้มากกว่าสุขภัณฑ์ทั่วไปถึง 1.2 ลิตร/นาที หรือคิดเป็น 20% อีกทั้งยังเป็นผลิตภัณฑ์ที่สามารถควบคุมการปนเปื้อนจากสารพิษโลหะหนัก (ตะกั่ว แคดเมียม ทองแดง สังกะสี) ที่เป็นอันตรายต่อร่างกายและสิ่งแวดล้อม ซึ่งสุขภัณฑ์ประเภทนี้ช่วยบริหารจัดการเรื่องการใช้งานน้ำได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมถึงการตรวจสอบการรั่วซึมของน้ำ ซึ่งจะช่วยลดภาระและผลกระทบต่อทรัพยากรน้ำในระยะยาว

การจัดการขยะ ของเสีย และมลพิษ (GRI 306-1, GRI 306-2)

การจัดการขยะและของเสียในการก่อสร้าง

การจัดการขยะมูลฝอยที่เกิดจากคนงาน ผู้รับเหมาจะจัดให้มีถังขยะ ตั้งไว้บริเวณพื้นที่ก่อสร้าง แยกประเภทเป็นถังขยะเปียก และถังขยะแห้ง โดยในแต่ละวัน จะจัดให้คนงานรับผิดชอบ ในการจัดเก็บเพื่อรอรถเก็บ ขนมูลฝอยเข้ามาทำการเก็บขนและนำไปกำจัดต่อไป ส่วนขยะที่สามารถรีไซเคิลได้ ก็จะรวบรวมจำหน่ายเพื่อเป็นรายได้ให้กับแรงงานก่อสร้างต่อไป รวมถึงเศษวัสดุจากการก่อสร้าง เช่น เศษไม้ เศษอิฐ เศษปูน และเศษเหล็ก เป็นต้น ผู้รับเหมาก่อสร้างนำมาใช้ประโยชน์ต่อโดยการเป็นวัสดุถมพื้น รวมถึงการนำวัสดุที่มีตำหนิบริจาคให้กับองค์กรสาธารณะประโยชน์ นำไปใช้ประโยชน์ต่อไป

มาตรการการจัดการของเสียตามลำดับ (Waste Mitigation Hierarchy)



การจัดการขยะภายในโครงการบ้าน

สำหรับโครงการบ้านบริทาเนีย บริษัทฯ ได้จัดให้มีจุดตั้งถังขยะแยกประเภทขยะ ได้แก่ ถังขยะเปียก (ขยะย่อยสลายได้) ถังมูลฝอยทั่วไป (ขยะแห้ง) ถังขยะรีไซเคิล และถังขยะอันตราย เพื่อให้ผู้พักอาศัยมีการคัดแยกขยะให้ถูกประเภทก่อนทิ้ง รวมถึงจัดให้มีการ

ประชาสัมพันธ์ให้ผู้พักอาศัยคัดแยกขยะ และนำกลับมาใช้ซ้ำได้ในขยะบางประเภท เช่น ถุงพลาสติก/ถุงกระดาษ ขวดน้ำพลาสติก สามารถนำกลับมาใช้ใหม่ เพื่อลดปริมาณขยะของโครงการ

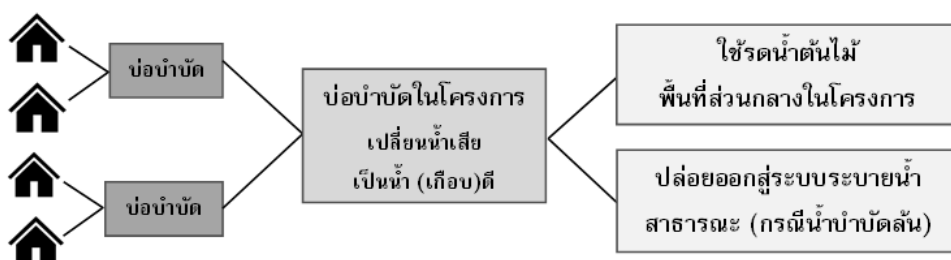


การจัดการขยะภายในสำนักงาน

บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมส่งเสริมให้พนักงานมีการจัดการขยะ ลดขยะ ด้วยการแยกขยะ ทั้งขยะรีไซเคิลให้ถูกถัง ณ จุดถังขยะ แยกประเภทที่สำนักงานใหญ่ โดยขยะรีไซเคิลที่รวบรวมได้ถูกนำไปจัดการอย่างถูกวิธี เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งการ Recycle และ Upcycle ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ มีการเก็บรวบรวมปริมาณการเกิดขยะภายในสำนักงานที่มาจากขยะเศษอาหาร ขวดพลาสติก และ กระดาษ รวม 6,374 กิโลกรัม ซึ่งคิดเทียบเป็นอัตราเฉลี่ยการเกิดขยะ/คน เท่ากับ 37.7 (Back Office 169 คน) อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีการรวบรวมปริมาณขยะ รีไซเคิลที่มาจากขวดพลาสติก ขวดแก้ว กระดาษ และกระป๋องอลูมิเนียมภายในสำนักงาน พบว่า มีปริมาณขยะที่สามารถรีไซเคิลได้รวม 648 กิโลกรัม เทียบเท่ากับการลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ได้ประมาณ 0.35 ตันคาร์บอน (TCO₂) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 1.25 และเพื่อให้พนักงานทราบและตระหนักถึงการช่วยลดการใช้ทรัพยากรอย่างสิ้นเปลือง บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมและโครงการต่าง ๆ เพื่อสร้างจิตสำนึกให้พนักงานตระหนักถึงการแยกขยะ ลดปริมาณการใช้พลาสติก เช่น รมรณรงค์การใช้ถุงผ้า เปลี่ยนจากการใช้กระดาษถ่ายเอกสารเป็นการบันทึกข้อมูลผ่านระบบหรืออินเทอร์เน็ต เป็นต้น

การจัดการน้ำเสีย

บริษัทฯ มีการดำเนินการจัดการควบคุมคุณภาพน้ำ ก่อนระบายสู่สาธารณะ โดยทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวลน โดยมีบ่อพักการระบายน้ำในโครงการที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียในที่ดินแต่ละแปลง และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 15 เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อบำบัดน้ำเสียรวมและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนที่จะระบายลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ โดยบริษัทฯ ได้ทำการตรวจคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ ก่อนการดำเนินการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้กระทบกับคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ



1.การทำบ่อบำบัดในโครงการ การจัดทำบ่อบำบัดชั่วคราวในโครงการเพื่อป้องกันไม่ให้น้ำที่มีการใช้ในโครงการส่งผลกระทบต่อแหล่งน้ำสาธารณะ โดยมีการใช้ระบบบำบัดน้ำเสียแบบบ่อเติมอากาศเพื่อช่วยลดความสกปรกในน้ำและบำบัดน้ำให้มีคุณภาพดีขึ้น

ก่อนปล่อยออกสู่รางส่งน้ำสาธารณะหรือแหล่งน้ำธรรมชาติใกล้เคียง ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณสารอินทรีย์ที่มีผลกระทบต่อคุณภาพน้ำในแหล่งน้ำสาธารณะได้ถึง 80-95% และยังมีการติดตั้งบ่อตะกอน บ่อดักขยะ บ่อดักน้ำ รางระบายน้ำชั่วคราว และการขุดลอกท่อสาธารณะเพื่อช่วยระบายและกรองน้ำเสียก่อนปล่อยออกไป

2.การตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง โดยการตรวจสอบค่าความเป็นกรด-ด่าง (pH), ปริมาณของแข็งแขวนลอย (SS), และของแข็งละลายน้ำทั้งหมด (TDS) ให้อยู่ในเกณฑ์ตามมาตรฐานของกระทรวงธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมก่อนปล่อยออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

3.การหมุนเวียนน้ำในบ่อบำบัดกลับมาใช้ใหม่ โดยทุกโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ จะมีกระบวนการนำน้ำเสียที่ผ่านกระบวนการบำบัดอย่างถูกวิธี นำกลับมาใช้ภายในโครงการใหม่ เช่น การนำน้ำจากบ่อบำบัดนำไปรดต้นไม้ ล้างพื้นถนนสาธารณะ ฉีดทำความสะอาดล้างล้อรถก่อนออกนอกโครงการ ฉีดพรมน้ำเพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจายภายในพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพของการใช้น้ำ และยังเป็นการลดการระบายน้ำจากโครงการสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

4.การรณรงค์ให้ใช้น้ำอย่างประหยัดภายในโครงการ ในโครงการก่อสร้างมีการรณรงค์ให้ทุกคนใช้น้ำอย่างประหยัด เพื่อสร้างจิตสำนึกในการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า

การจัดการผลกระทบด้านฝุ่นละออง

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญในการบริหารจัดการมลพิษทางอากาศที่เกิดจากฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM2.5) จากการก่อสร้างไม่ให้เกินค่ามาตรฐาน และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด โดยสื่อสารมาตรการการจัดการฝุ่นละอองภายในโครงการ เพื่อให้ผู้รับเหมาทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด โดยมีการพัฒนาและปรับปรุงกระบวนการให้สามารถควบคุมมลพิษทางอากาศได้มีประสิทธิภาพ ดังนี้

1. การจัดทำสเปรย์ละอองน้ำรอบโครงการ เพื่อช่วยลดปัญหาในเรื่องของฝุ่นละอองไม่ให้กระจายและส่งผลเสียต่อชุมชนรอบบริเวณ
2. ฉีดล้างทางเข้า-ออก และพรมน้ำพื้นที่ภายในโครงการเพื่อลดฝุ่นเป็นประจำทุกวัน
3. ไม่เก็บกองวัสดุที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง
4. กำชับให้รถบรรทุกดินและกระบะของรถบรรทุกทุกคันในขณะขนดินเข้า - ออก พื้นที่ก่อสร้างต้องคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด รวมถึงการใช้ระบบการขนส่งที่จะก่อให้เกิดฝุ่นเป็นระบบปิด เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย
5. จัดทำสแลนกันฝุ่นในเขตก่อสร้าง เพื่อช่วยป้องกันฝุ่นละอองที่จะเล็ดลอดออกไปภายนอก









การจัดการต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อทุกภาคส่วนได้ในวงกว้าง ไม่ว่าจะเป็นจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ ความแห้งแล้งรุนแรงจนขาดแคลนน้ำ หรือการที่ระดับน้ำทะเลสูงขึ้นสูงมีปริมาณฝนตกมากกว่าปกติ ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน ไปจนถึงการก่อสร้างที่ต้องหยุดชะงัก หรือต้องปิดบริการในช่วงเวลานั้น ทั้งนี้ การเตรียมความพร้อมอย่างเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในอนาคต ไม่เพียงแต่ลดความเสี่ยงแต่ยังเป็นโอกาสในการพัฒนานวัตกรรม และส่งเสริมแนวทางการดำเนินงานที่มุ่งมั่นในการลดก๊าซเรือนกระจกในขอบเขต 1,2 และ 3 โดยการดำเนินงานติดตามด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม รวมถึงพัฒนาแนวทางเพื่อเตรียมความพร้อมในการรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอย่างจริงจัง

3.3.2.4 การบริหารจัดการสิ่งแวดล้อมในโครงการบ้าน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการส่งผลิตภัณฑ์ที่มุ่งเน้นให้ทุก Generation สามารถอยู่ร่วมกันแบบมีคุณภาพผ่านความใส่ใจในกระบวนการออกแบบ และการก่อสร้าง ไปจนถึงการเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม การใช้เทคโนโลยีเพิ่มความสะดวกสบาย และความปลอดภัย อีกทั้งยังมีการนำพลังงานทางเลือกมาใช้ในการสร้างพลังงานหมุนเวียน เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีของผู้อยู่อาศัย และการใช้ทรัพยากรด้านพลังงานอย่างคุ้มค่าให้เกิดขึ้นภายในโครงการ

- **More Quantity** รั้งสรรค์พื้นที่สีเขียว ที่มากกว่าเกณฑ์มาตรฐานองค์การอนามัยโลก (WHO) กว่า 3 เท่า ในทุกโครงการ เช่น พื้นที่สีเขียวขนาดไม่น้อยกว่า 1 ไร่ และพื้นที่สีเขียวริมถนนเมน 12 เมตร
- **More Quality** รั้งสรรค์พรรณไม้ที่มีคุณสมบัติที่ดีเพิ่มคุณภาพการอยู่อาศัยในโครงการ เช่น การปลูกไม้ยืนต้นที่ให้ความร่มรื่น ลดอุณหภูมิ มีคุณสมบัติช่วยดูดซับคาร์บอน และมีใบช่วยดักกรองฝุ่น
- **More Activity For All Gen** รั้งสรรค์กิจกรรมเพื่อสุขภาพกายและใจที่ดี ได้แก่ พื้นที่ส่งเสริมกิจกรรมนันทนาการสำหรับพักผ่อนของทุกเพศ ทุกวัย
- **More Design For All Gen** รั้งสรรค์รายละเอียดเพื่อความยั่งยืน เช่น Solar cell Pole light โคมไฟเสาสูง ในจุดทางลาดเข้าสวนเพื่อความปลอดภัยในเวลากลางคืน และ ช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายไฟฟ้า

BRITANNIA	HIGHLIGHT	ACTIVITIES				MUST HAVE			
		ACTIVE			PASSIVE				
	 PAVILION	OR	 OUTDOOR LIVING SPACE TREE HOUSE	 STRETCHING ZONE	 JOGGING TRACK	 KID PLAY	 PET CORNER	 DUST FILTER TREE	 WASH BASIN

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมที่ดี (Good Corporate Governance) สนับสนุนในเรื่องความรับผิดชอบต่อหน้าที่ให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเปิดเผยผ่านทางเว็บไซต์ในหัวข้อ จรรยาบรรณธุรกิจ Code of Conduct ซึ่งบริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมที่มุ่งเน้นเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการพัฒนาคุณภาพชีวิตผู้อยู่อาศัยและสังคม ผ่านการสร้างสังคมคุณภาพที่เติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม

- มุ่งมั่นประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม
- สนับสนุนการมีส่วนร่วมและพัฒนาความเข้มแข็งของชุมชน และสังคม ให้มีคุณภาพชีวิตที่ดี
- ส่งเสริมกิจกรรมที่สร้างประโยชน์ต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว โดยสอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- สนับสนุนการอนุรักษ์และฟื้นฟูคุณภาพสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความสมดุลทางธรรมชาติ

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

สรุปเป้าหมายและผลการดำเนินการด้านสังคม

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานเป็นธรรม	ข้อร้องเรียนด้านสิทธิมนุษยชน เป็นศูนย์	0 ราย
ความปลอดภัย อาชีวอนามัย	อัตราการเกิดอุบัติเหตุจากการทำงานของพนักงานและผู้ที่เกี่ยวข้อง เป็นศูนย์	0 ราย

ตัวชี้วัด	เป้าหมาย	ผลการดำเนินงาน
การส่งมอบคุณค่าร่วมแก่ลูกค้า ชุมชนและสังคม	ข้อร้องเรียนของชุมชนและสังคม เป็นศูนย์	0 ราย
	ความพึงพอใจของลูกค้าต่อบริการ อย่างน้อย 80%	89%
	ดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมที่ครอบคลุมทุกกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	- ลูกบ้านเข้าร่วมกิจกรรมด้านความยั่งยืน 150 ครอบครัว และมีผู้รับประโยชน์ในกิจกรรมความยั่งยืน 1,000 คน โดยผู้รับประโยชน์ครอบคลุมพนักงาน ลูกบ้าน ผู้รับเหมา แรงงานในพื้นที่ก่อสร้าง และมีพันธมิตรร่วมดำเนินงานทั้งภาคประชาสังคม ภาครัฐ และเอกชน
การดูแลและพัฒนาบุคลากร	ชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานเฉลี่ย 6 ชั่วโมงต่อคนต่อปี	เฉลี่ย 7.28 ชั่วโมง/คน/ปี
ความปลอดภัยทางด้านข้อมูล และ การจัดการข้อมูล ส่วนบุคคล	การประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน 100%	100%
	ข้อร้องเรียนเรื่องการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล เป็นศูนย์	0 ราย
บรรษัทภิบาลและการต่อต้านทุจริต คอร์รัปชัน	ผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัท จดทะเบียนไทย (CGR) ในระดับดีมาก	ผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการบริษัท จดทะเบียนไทย (CGR) ในระดับดีเลิศ
	เป็นแนวร่วมภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน	ผ่านการรับรองเป็นแนวร่วมภาค เอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต คอร์รัปชัน
	จำนวนกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ เป็นศูนย์	ไม่มีกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ

(1) พนักงานและแรงงาน

บริษัทฯ มีการสร้าง BRI DNA ซึ่งเป็นวัฒนธรรมองค์กรที่มุ่งเน้นการทำงานเป็นทีม พัฒนาอย่างต่อเนื่อง มีความคิดสร้างสรรค์ และพร้อมรับการเปลี่ยนแปลง ผ่านแนวคิด “ONE BRI ที่มีพื้นฐานมาจากความเชื่อที่ว่า เราสามารถบรรลุผลลัพธ์ที่ยิ่งใหญ่กว่าได้ ถ้าเราร่วมมือกันทำงาน ถ้าคิดถกถ้าทำ พร้อมรับผิดชอบร่วมกัน เราจะสามารถแบ่งปันความคิดและความเชี่ยวชาญของเรา สร้างสรรค์แนวคิดใหม่ ๆ และเอาชนะความท้าทายได้อย่างมีประสิทธิภาพ”



อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีกลยุทธ์ในการดำเนินงานที่สอดคล้องกับทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และการเสริมสร้างการขับเคลื่อนองค์กรสู่ความสำเร็จอย่างยั่งยืน โดยยึดหลักแนวคิด 3D เป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงานทุกระดับ ดังนี้

- **Double** - สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า โดยการสื่อสารอย่างสม่ำเสมอและให้บริการที่ดีที่สุด รวมถึงการติดตามงานให้บรรลุเป้าหมาย
- **Details** - เน้นการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนและถูกต้อง โดยการนำเสนอภาพรวม จุดเด่น จุดขาย และมีความกระตือรือร้น เพื่อสร้างความมั่นใจในการตัดสินใจซื้อ
- **Daily** - ตั้งเป้าหมายรายวัน และทำให้ทุกวันเป็นโอกาส รายงานและติดตามการสนับสนุนทุกวันและทันที

การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม และเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการด้านทรัพยากรบุคคลเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนพึงจะได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงานและการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด รวมทั้งการพิจารณาในประเด็นต่าง ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนได้ เช่น การไม่มีข้อจำกัดในเรื่องเพศในการว่าจ้างพนักงาน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาที่ความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นหลัก

โดยบริษัทฯ ได้มีการออกนโยบายสิทธิมนุษยชนประกาศอย่างชัดเจน และกำหนดระเบียบวิธีการประเมินความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน เพื่อระบุมাত্রการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนในการดำเนินงานของบริษัทฯ ตลอดห่วงโซ่อุปทาน และได้มีการดำเนินการเพื่อป้องกัน บรรเทาความรุนแรงของผลกระทบในภาพรวมด้วย

ทั้งนี้ ในปี 2567 จำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติเป็น 0 เรื่อง และจำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดทางเพศเป็น 0 เรื่อง

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD : Human Rights Due Diligence)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพสิทธิมนุษยชนในฐานะผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่องสังคม โดยได้ดำเนินการกำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชน เพื่อป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน ตั้งแต่การพัฒนาโครงการไปจนถึงการส่งมอบที่อยู่อาศัยและการให้บริการหลังการขาย

ความมุ่งมั่นในเชิงนโยบาย	การกำหนดนโยบายสิทธิมนุษยชน
การประเมินผลด้านสิทธิมนุษยชน	<ul style="list-style-type: none"> ระบุประเด็นความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชนจากการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท ระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย หรือผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับผลกระทบจากการฝ่าฝืนและละเมิดต่อสิทธิมนุษยชน ประเมินระดับความรุนแรงของความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ประเมินผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชนที่อาจเกิดขึ้น
การติดตามประสิทธิผล	<ul style="list-style-type: none"> กำหนดมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน กำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินงานตามมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน ติดตามผลการดำเนินงานตามมาตรการในการป้องกันและลดผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน พร้อมทั้งทบทวนแนวทางให้ถูกต้องเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ
การเยียวยาและช่องทางการรับเรื่องร้องเรียน	<ul style="list-style-type: none"> หากมีกรณีการละเมิดด้านสิทธิมนุษยชน บริษัท ฯ มีกระบวนการสอบสวนอย่างเป็นธรรม และมีมาตรการในการลงโทษดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - การเตือนด้วยวาจาหรือลายลักษณ์อักษร - การลดค่าจ้างหรือตำแหน่งงาน - ตัดหรือระงับการจ่ายเงินรางวัลประจำปี - การพิจารณาไม่ปรับค่าจ้าง การกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแสและรับเรื่องร้องเรียนในการกระทำฝ่าฝืนหรือละเมิดต่อหลักสิทธิมนุษยชน ตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและรับข้อร้องเรียน
การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	<ul style="list-style-type: none"> การมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าในการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีแนวทางการตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD : Human Rights Due Diligence) ที่ชัดเจน สำหรับการประเมินและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสิทธิมนุษยชนในทุกห่วงโซ่คุณค่า ตั้งแต่การพัฒนาโครงการจนถึงการส่งมอบและบริการหลังการขาย ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งทางกฎหมายและทางสังคม อีกทั้งยังสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้บริโภคและพันธมิตรทางธุรกิจเพิ่มขึ้น

1. การประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

- การเลือกทำเลที่ตั้ง:** มีการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับชุมชนในพื้นที่บริเวณที่เลือกเป็นทำเลที่ตั้งโครงการ โดยการตรวจสอบผลกระทบต่อนิเวศวิทยาของชุมชนเดิม และป้องกันการรุกรานที่ดินที่มีความสำคัญทางวัฒนธรรมและสิ่งแวดล้อม
- การออกแบบโครงการ:** มีการออกแบบที่รองรับทุกกลุ่มผู้ใช้งานอย่างเท่าเทียม โดยไม่สร้างความแตกต่างหรือการเลือกปฏิบัติในด้านการเข้าถึงบริการต่าง ๆ เช่น สาธารณูปโภค, พื้นที่สีเขียว และการจัดการสิ่งแวดล้อม

2. การเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมา

- ตรวจสอบความเคารพสิทธิมนุษยชนของคู่ค้าและผู้รับเหมาที่จะเข้ามามีส่วนร่วมในโครงการ เช่น การตรวจสอบประวัติการละเมิดสิทธิมนุษยชน การใช้แรงงานเด็กหรือแรงงานบังคับ รวมทั้งการประเมินการปฏิบัติตามมาตรฐานด้านความปลอดภัยในการทำงาน
- มีการจัดทำจรรยาบรรณคู่ค้า (Supplier Code of Conduct) ที่เน้นการปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดให้ผู้รับเหมาทุกรายต้องลงนามรับทราบและปฏิบัติ

3. การติดตามและการประเมินผลการดำเนินงาน

- บริษัทฯ มีการติดตามผลการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชนอย่างต่อเนื่อง โดยการประเมินการปฏิบัติตามมาตรฐานที่ตั้งไว้ รวมทั้งการประเมินความเสี่ยงใหม่ที่อาจเกิดขึ้นในระหว่างการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ
- จัดให้มีการตรวจสอบสถานประกอบการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้รับเหมาเป็นไปตามมาตรฐานสิทธิมนุษยชน

4. การฝึกอบรมและเสริมสร้างความรู้

- มีการฝึกอบรมให้กับพนักงานและคู่ค้าทุกระดับ เพื่อให้ความรู้และสร้างความตระหนักในประเด็นสิทธิมนุษยชนที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ

5. การจัดการข้อร้องเรียนและการเยียวยาผลกระทบ

- บริษัทฯ มีการจัดตั้งระบบการรับข้อร้องเรียนที่โปร่งใสและเข้าถึงได้สำหรับทั้งพนักงาน ผู้รับเหมา และชุมชนที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ
- มีการพัฒนาแผนการเยียวยาผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการละเมิดสิทธิมนุษยชนในกรณีที่เกิดขึ้น ซึ่งต้องมีการชดเชยที่เหมาะสมและเป็นธรรม

6. การรายงานและการเปิดเผยข้อมูล

- บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านสิทธิมนุษยชน และการจัดการผลกระทบที่เกิดขึ้น เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและความเชื่อมั่นในกระบวนการธุรกิจ

การจ้างงาน (GRI 401-1, GRI 401-2, GRI 401-3)

บริษัทฯ มีการสรรหาการว่าจ้างพนักงานโดยพิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงาน ภายใต้แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลที่ให้ความสำคัญด้านความเท่าเทียม ไม่เลือกปฏิบัติ และปราศจากการใช้แรงงานที่ผิดกฎหมาย โดยการไม่กำหนดคุณสมบัติของผู้สมัครงานในเรื่องของเพศ อายุ เชื้อชาติ ศาสนา สถาบันการศึกษา สีผิว แต่กำหนดความต้องการเพียงประสบการณ์การทำงานเท่านั้น และเพื่อให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน ก่อนกระบวนการสัมภาษณ์ผู้สมัครจึงมีการทดสอบความรู้ตามตำแหน่งงานเพื่อวัดความรู้ความสามารถของผู้สมัคร และการทำแบบทดสอบสำรวจพฤติกรรมการทำงาน เพื่อให้ได้มาซึ่งผู้สมัครที่ตรงตามความต้องการของบริษัทฯ

ซึ่งในปี 2567 บริษัทฯ มีการจ้างพนักงานประจำ จำนวน 776 คน และบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมและสนับสนุนคุณภาพชีวิตของพนักงาน และถึงแม้ในปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่มีการจ้างงานคนพิการโดยตรง (จำนวนการจ้างงานผู้พิการเป็นศูนย์) แต่บริษัทฯ ได้แสดงความรับผิดชอบต่อสังคมผ่านการส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ในอัตราส่วน 100:1 ตามระเบียบที่กฎหมายกำหนดในการจ้างงานคนพิการ จำนวน 7 คน ซึ่งการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมมีวัตถุประสงค์เพื่อมีส่วนร่วมในการส่งเสริมการพัฒนาศักยภาพในการประกอบอาชีพของคนพิการให้มีรายได้ และสร้างความเท่าเทียมในสังคม ทั้งนี้ การจ้างงานของบริษัทฯ มีความหลากหลายในแต่ละด้าน ดังนี้

แบ่งตามเพศและอายุ

สัดส่วนพนักงาน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ปี 2567 จำนวนพนักงาน 776 คน		
แบ่งตามเพศ		
ชาย	378	48.71
หญิง	398	51.29
แบ่งตามช่วงอายุ		
อายุ 46 ปี ขึ้นไป	73	9.41
อายุ 30-45 ปี	464	59.79
อายุต่ำกว่า 30 ปี	239	30.80

แบ่งตามระดับ

ระดับ	ชาย (คน)	หญิง (คน)	รวม	ร้อยละ
Officer – Assistance Manager	304	338	642	83
Manager – Senior Manager	48	46	94	12
AVP – VP	14	11	25	3
SVP – CEO	12	3	15	2
รวม	378	398	776	100

การกำหนดค่าตอบแทนและสวัสดิการ

บริษัทฯ ได้มีนโยบายการให้ความสำคัญกับการดูแลสวัสดิการและสุขภาพของพนักงานทุกคนทุกระดับอย่างเสมอภาคเท่าเทียมกัน โดยเป็นปัจจัยหนึ่งในองค์ประกอบของการเป็นองค์กรแห่งความสุข ด้วยการเสริมสร้างสุขภาวะที่ดีให้กับพนักงาน (Work-Life Balance) เพื่อให้พนักงานมีสุขภาพที่ดีและแข็งแรง มีความสุขในการทำงาน และส่งเสริมให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้นด้วยแนวคิดพนักงาน คือ ทรัพยากรบุคคลที่มีความสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่ความสำเร็จ

สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน

- บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างเงินเดือนและค่าตอบแทนตามมาตรฐานตลาดแรงงานและอุตสาหกรรม พร้อมให้ค่าคอมมิชชั่นสำหรับบางสายงาน และมีนโยบายปรับเพิ่มเงินเดือนประจำปีและจ่ายโบนัส โดยพิจารณาจากผลการประเมินผ่าน KPI ที่สอดคล้องกับเป้าหมายขององค์กร รวมถึงผลประกอบการของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมกับความรู้ความสามารถและผลการปฏิบัติงาน
- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว โดยเงินสะสมในส่วน of พนักงานจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน มีอัตราเงินสะสมของพนักงานสูงสุดไม่เกิน 15% และอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 3% - 7%
- ประกันภัยกลุ่มของพนักงาน ประกอบด้วยประกันชีวิตและประกันสุขภาพ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธินี้เมื่อผ่านทดลองงานแล้ว โดยพนักงานจะได้รับสิทธิประกันชีวิตและประกันสุขภาพตามแผนที่บริษัทฯ กำหนด และพนักงานจะได้รับวงเงินที่สูงขึ้นตามระดับตำแหน่งของพนักงาน
- สิทธิในการเบิกค่าทันตกรรมประจำปี ในแต่ละปีพนักงานสามารถเบิกค่าทันตกรรมซึ่งเป็นความคุ้มครองพิเศษที่บริษัทฯ ให้งานพนักงานเอง โดยไม่เกี่ยวกับบริษัทประกันใด ๆ ซึ่งพนักงานสามารถเบิกค่าทันตกรรมได้โดยมีวงเงินเริ่มต้นปีละ 3,000 – 6,000 บาท

- บริษัทฯ จัดสรรงบประมาณการมอบเงินรางวัลเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจสำหรับพนักงานที่สามารถปฏิบัติงานได้บรรลุตามเป้าหมาย รวมทั้งมีการมอบเงินรางวัลพิเศษอื่น ๆ
- สิทธิพิเศษสำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธิพิเศษสำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการของบริษัทฯ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายของพนักงานและสนับสนุนให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

สวัสดิการที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ตรวจสอบสุขภาพประจำปี เนื่องด้วยบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดี จึงได้ร่วมกับโรงพยาบาล หรือคลินิกสุขภาพชั้นนำ จัดโปรแกรมตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน
- บริษัทฯ ได้จัดเตรียม Sim Card สำหรับพนักงานทุกคน เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานในการติดต่องานทั้งภายนอกและภายใน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการช่วยเหลือพนักงานในวาระต่าง ๆ เช่น ช่วยเหลือกรณีคลอดบุตร, กระเช้าเยี่ยมผู้ป่วยกรณีเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาล ช่วยเหลือกรณีบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต และเงินช่วยเหลือพนักงานกรณีเกิดเหตุการณ์ทางธรรมชาติ
- สวัสดิการคุณพ่อลาคลอด ที่ให้พนักงานชายสามารถลาเพื่อเลี้ยงดูบุตรที่เพิ่งเกิดใหม่ได้ จำนวน 10 วัน
- วันหยุดพิเศษให้ในเดือนเกิด จำนวน 1 วัน
- งานจัดเลี้ยงฉลองเนื่องในโอกาสพิเศษต่าง ๆ รวมถึงกิจกรรมตามวันสำคัญต่าง ๆ เพื่อเพิ่มสีสัน สร้างความสัมพันธ์ในแผนกและระหว่างแผนก สร้างบรรยากาศ และเป็นการผ่อนคลายความตึงเครียดจากการทำงานให้กับพนักงาน

บริษัทฯ จัดให้มีคณะกรรมการสวัสดิการในสถานประกอบการจำนวน 7 คน เพื่อเป็นตัวแทนพนักงานในการร่วมปรึกษาหารือ และเสนอความคิดเห็นในเรื่องสวัสดิการต่าง ๆ ของพนักงาน เสนอมายังผู้บริหารระดับสูง ซึ่งจะช่วยส่งเสริมความสัมพันธ์และความเข้าใจอันดีระหว่างนายจ้างกับพนักงานในการจัดสวัสดิการการปรับปรุงสภาพแวดล้อมในการทำงาน และยังเป็นการสร้างขวัญ และกำลังใจในการทำงานของพนักงานอันนำไปสู่การเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้ดียิ่งขึ้น โดยในปี 2567 บริษัทฯ จ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงาน เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 251,673,440.63 บาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลักษณะค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	197,083,735.31
ค่าคอมมิชชั่น และ Incentive	11,889,326.17
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	3,543,859.00
สวัสดิการและอื่น ๆ	39,156,520.15
รวมเป็นเงิน	251,673,440.63

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานเพื่อส่งเสริมการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงาน และครอบครัวและเพื่อสิทธิประโยชน์ทางภาษีแก่พนักงาน โดยเป็นการสมัครใจของพนักงานในการสมัครเข้าเป็นสมาชิก ซึ่งพนักงานสามารถเลือก แผนการลงทุนตามที่พนักงานต้องการ และบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กับพนักงานในแต่ละรายในอัตราเงินสมทบที่ขึ้นอยู่กับอายุงานของพนักงานแต่ละราย โดยในปี 2567 มีจำนวนพนักงานที่เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ 232 คน คิดเป็นร้อยละ 34.83

ความผูกพันต่อองค์กร

บริษัทฯ ได้วางแนวทางในการเสริมสร้างความผูกพันและรักษาพนักงาน เพื่อสนับสนุนการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นการพัฒนาประสิทธิภาพการทำงานและการตั้งค่าตอบแทนที่กระตุ้นให้พนักงานมีแรงจูงใจ รวมถึงการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนและสวัสดิการที่เหมาะสมตามผลงานและความสามารถ และมีการเพิ่มอัตราเงินเดือนให้สอดคล้องกับทักษะและผลการปฏิบัติงานของ

พนักงานทุกปีตามผลการประเมิน KPI และผลประกอบการของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีการสำรวจความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร (Engagement Survey) อย่างน้อย 2 ปี/ครั้ง เพื่อเป็นการสร้างโอกาสในการเข้าถึงและสื่อสารกับพนักงาน อีกทั้งยังเป็นการสร้างความเข้าใจ และค้นหาประเด็นที่ต้องปรับปรุงพัฒนาผ่านการขับเคลื่อนองค์กรในด้านการมีส่วนร่วม ความภาคภูมิใจ ความก้าวหน้า และผลตอบแทน โดยผลการสำรวจความพึงพอใจและความผูกพันจากพนักงานในปี 2567 ได้รับคะแนนร้อยละ 82.43 พบว่า เรื่องที่พนักงานอยากให้บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มเติม ได้แก่ การพัฒนาทักษะความสามารถให้ครอบคลุมในทุกตำแหน่งงานเพื่อเพิ่มโอกาสในการเติบโตในสายงาน โดยบริษัทฯ ยังมีเป้าหมายปี 2568 ให้พนักงานมีความสุขและความผูกพันที่ดีต่อองค์กรมากกว่าร้อยละ 90

ทั้งนี้ ในปี 2567 มีพนักงานลาออกจากการงานโดยสมัครใจ จำนวน 275 คน คิดเป็นร้อยละ 35.44 ของพนักงานทั้งหมด 776 คน

โครงการ Beside YOU

ฝ่ายทรัพยากรบุคคลได้จัดทำโครงการ HR Beside You เพื่อเป็นการเยี่ยมเยียน และสื่อสารข้อมูลข่าวสารของบริษัทฯ ที่พนักงานควรได้รับการ Update ให้กับพนักงานประจำโครงการต่าง ๆ ที่ไม่สะดวกเดินทางเข้ามาประชุม หรือมีส่วนร่วมในกิจกรรมที่จัดขึ้นในสำนักงานใหญ่ โดยทาง HR จะเดินทาง Visit Site เพื่อเยี่ยมเยียน และสื่อสารกับพนักงานที่ประจำโครงการไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยเดินทางไปพบพนักงานโครงการรวมทั้งสิ้น 29 โครงการ ซึ่งนอกจากจะเป็นการสื่อสารข้อมูลที่พนักงานจำเป็นต้องทราบ ยังเป็นการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับพนักงาน และได้ทำความรู้จักกับพนักงานมากขึ้น อีกทั้งยังได้รับการทราบความต้องการของพนักงาน รวมไปถึงความคิดเห็นต่าง ๆ ที่พนักงานอยากให้บริษัทฯ ปรับปรุงแก้ไขเพื่อนำไปพัฒนาต่อไป



การพัฒนาศักยภาพพนักงานและฝึกอบรม (GRI 404-1, GRI 404-2)

บริษัทฯ ส่งเสริมการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรเพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในแต่ละกลุ่ม ให้สามารถปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกันทั้งองค์กรและพนักงาน ซึ่งในปี 2566 บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยมีการจัดทำเส้นทางอาชีพและการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งในระดับบริหาร Career path and Successor เพื่อรองรับการเจริญเติบโตขององค์กร และยังส่งเสริมการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ยังได้มุ่งเน้นการพัฒนาทักษะทำงาน การแก้ปัญหาอย่างเป็นระบบ และการสื่อสารอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้พนักงานสามารถทำงานร่วมกับผู้อื่นอย่างมีประสิทธิภาพ

1. **หลักสูตรบังคับ**-หลักสูตรบังคับของการปฐมนิเทศที่พนักงานใหม่จำเป็นต้องรู้ก่อนการปฏิบัติงาน เช่น จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบาย และแนวปฏิบัติในการทำงาน
2. **หลักสูตรการเคารพกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ**-หลักสูตรสำหรับการเรียนรู้เกี่ยวกับกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ที่มีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. **หลักสูตรการพัฒนาผู้นำ**-หลักสูตรที่มุ่งเน้นการพัฒนาความสามารถด้านการบริหารจัดการและ เสริมสร้างทักษะการตัดสินใจในสถานการณ์ที่ท้าทายได้อย่างมีประสิทธิภาพ
4. **หลักสูตรทักษะเฉพาะด้าน**-หลักสูตรที่เน้นทักษะที่จำเป็นในการดำเนินงาน และการปฏิบัติงานแต่ละสายงาน
5. **หลักสูตรทั่วไป**-หลักสูตรที่เน้นการสร้างความรู้พื้นฐานที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

ประเภทการฝึกอบรม	ตัวอย่าง
1. หลักสูตรบังคับ	<ul style="list-style-type: none"> ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ จรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยด้านสารสนเทศ
2. หลักสูตรการเคารพกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร CPD การสื่อสารและการจัดการข้อร้องเรียน
3. หลักสูตรการพัฒนาผู้นำ	<ul style="list-style-type: none"> Work Shop การสื่อสารและพัฒนาทักษะผู้นำ ทักษะกลยุทธ์และการบริหารทีม หลักสูตร การบริหารจัดการงานและงบการเงิน
4. หลักสูตรทักษะเฉพาะด้าน	<ul style="list-style-type: none"> นักขายรุ่นใหม่ ขายอย่างไรให้มั่งคั่ง หลักการบัญชีและการอ่านงบการเงินการประยุกต์ใช้ประโยชน์จากงบการเงิน กลยุทธ์การตลาดและเทรนด์การตลาด จป.บริหาร ทักษะการปิดการขาย สำหรับ นักขายมืออาชีพ กฎหมายการจัดสรรผังที่ดิน
5. หลักสูตรทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาบุคลิกภาพ ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับสินเชื่อบ้าน การบริหารจัดการบ้านจัดสรรแนวราบ การตัดต่อวิดีโอเพื่อใช้ในการตลาด เทคนิคการทำ Content ให้ปัง Excel เพื่อการใช้ในการทำงาน
ตัวอย่าง	
1. หลักสูตรบังคับ	<ul style="list-style-type: none"> ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ จรรยาบรรณทางธุรกิจ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน นโยบายการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยด้านสารสนเทศ
2. หลักสูตรการเคารพกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร CPD การสื่อสารและการจัดการข้อร้องเรียน
3. หลักสูตรการพัฒนาผู้นำ	<ul style="list-style-type: none"> Modern leadership จุดประกายหัวหน้างานยุคใหม่ได้ใจ & ได้งาน Enneagram สำหรับการพัฒนาผู้บังคับบัญชา
4. หลักสูตรทักษะเฉพาะด้าน	<ul style="list-style-type: none"> นักขายรุ่นใหม่ ขายอย่างไรให้มั่งคั่ง หลักการบัญชีและการอ่านงบการเงินการประยุกต์ใช้ประโยชน์จากงบการเงิน จป.บริหาร
5. หลักสูตรทั่วไป	<ul style="list-style-type: none"> การพัฒนาบุคลิกภาพ

- ความรู้พื้นฐานเกี่ยวกับสินเชื่อบ้าน
- การบริหารจัดการบ้านจัดสรรแนวราบ
- การตัดต่อวิดีโอเพื่อใช้ในการตลาด
- Magic Makeup
- รู้เขา รู้เรา เข้าใจ ดีจีทัล

ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานด้านการพัฒนาศักยภาพและฝึกอบรมในปี 2567 มีหลักสูตรฝึกอบรมสำหรับพนักงานรวมทั้งหมด 20 หลักสูตร รวมเป็นชั่วโมงอบรม 5,650 ชั่วโมง คิดเป็นจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรมเฉลี่ย ชั่วโมง/คน/ปี 7.28 ชั่วโมง (ซึ่งบรรลุเป้าหมายการอบรมที่ 6 ชั่วโมงชั่วโมง/คน/ปี) ด้วยงบประมาณ 171,250.08 บาท ที่ใช้ในการพัฒนาและฝึกอบรมพนักงาน

การจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน (GRI 403-2, GRI 403-3, GRI 416-1)

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการบริหารจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานนั้น เป็นอีกหนึ่งเรื่องที่มีความสำคัญต่อความยั่งยืนขององค์กร เพราะแสดงถึงความเชื่อมั่นขององค์กรในเรื่องการดูแลความปลอดภัยของพนักงาน และแรงงาน โดยเฉพาะภาคอุตสาหกรรมก่อสร้างมีความเสี่ยงสูงที่จะเกิดอันตรายจากการทำงาน จึงต้องนึกถึงความปลอดภัยเป็นอันดับแรก (safety first) ดังนั้นบริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างรากฐานระบบการทำงานที่ปลอดภัยอย่างยั่งยืน โดยกำหนดกรอบการดำเนินงานให้กับพนักงาน คู่ค้า รวมถึงชุมชนและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทฯ ตามหลักสิทธิมนุษยชนสากล

เพื่อให้สามารถบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน และออกคู่มือด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานสำหรับงานก่อสร้างแนวราบ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติเพื่อสร้างความปลอดภัยในพื้นที่โครงการก่อสร้าง และยังทำการประเมินความเสี่ยงด้านความปลอดภัยครอบคลุมทั้งพนักงานและผู้รับเหมาในทุกไตรมาส เพื่อเตรียมความพร้อมในเรื่องการทำแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Plan) ในกรณีเกิดสถานการณ์ฉุกเฉินที่ทำให้เกิดการบาดเจ็บจากการทำงานจนถึงขั้นหยุดงาน หรือเกิดเหตุการณ์รุนแรงจนเกิดการสูญเสียชีวิตและทรัพย์สิน โดยในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นเสียชีวิตจากพนักงานและผู้รับเหมา/แรงงาน ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงระบบการจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงานที่มีประสิทธิภาพ

ประเภทรายการ	ผู้รับเหมาและแรงงาน	พนักงาน
อัตราการบาดเจ็บจากการทำงาน	0.51%	0.26%
อัตราการบาดเจ็บถึงขั้นหยุดงาน 1 วันขึ้น	0.26%	0.26%
จำนวนการเสียชีวิตจากการทำงาน	0%	0%

อีกทั้งบริษัทฯ ยังส่งเสริมเรื่องมาตรฐานความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เป็นส่วนหนึ่งวัฒนธรรมองค์กร โดยให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญของความปลอดภัยในที่ทำงาน ไม่เพียงแต่การปฏิบัติตามกฎระเบียบ แต่ยังรวมถึงการสร้างความรู้สึกมีส่วนร่วมในการรักษาความปลอดภัยของเพื่อนร่วมงานและบริษัทฯ และแม้ว่าสถานการณ์โรคระบาดจะเริ่มคลี่คลายลง แต่บริษัทฯ ก็ยังให้ความสำคัญกับเรื่องมาตรการป้องกันในสถานการณ์โรคระบาดของทั้งพนักงานและแรงงาน โดยการทำควาสะอาดในพื้นที่ทำงานที่มีการสัมผัสเป็นประจำทุกสัปดาห์ด้วยน้ำยาฆ่าเชื้อ และยังทำการฉีดพ่นยาฆ่าเชื้อ เพื่อลดความเสี่ยงการติดเชื้อในสภาพแวดล้อมที่ทำงาน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการจัดกิจกรรม Big Cleaning Day ทุกครั้งปี เพื่อให้พนักงานได้ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการสร้างสภาพแวดล้อมในการทำงานของตัวเองให้ดีขึ้น และเนื่องจากความปลอดภัยและสภาพแวดล้อมในการทำงานเป็นปัจจัยความเสี่ยงที่ส่งผลกระทบกับการทำงานของพนักงาน รวมถึงภาพลักษณ์ของการสร้างมาตรฐานความปลอดภัยขององค์กร ทำให้บริษัทฯ มีการวางแผนและกำหนดมาตรการป้องกัน ผ่านการฝึกอบรมพนักงานเกี่ยวกับการปฏิบัติที่ปลอดภัยในที่ทำงาน การฝึกซ้อมอพยพเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉิน และการสร้างสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย ซึ่งในการทำงานไม่เพียงแต่ช่วยป้องกันอุบัติเหตุและโรคต่าง ๆ แต่ยังช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานและสร้างความพึงพอใจให้กับพนักงาน ซึ่งจะส่งผลดีต่อองค์กรในระยะยาว

ในส่วนของการดูแลสุขภาพอนามัยของพนักงาน บริษัทฯ จัดให้มีสวัสดิการด้านสุขภาพที่เพิ่มเติมมากกว่าสวัสดิการขั้นพื้นฐาน โดยมีการตรวจสุขภาพประจำปี การทำประกันชีวิต และประกันสุขภาพแบบกลุ่มที่ครอบคลุมการรักษาทางเลือกและการดูแลสุขภาพเชิงป้องกันที่ประกันส่วนใหญ่ไม่คุ้มครอง อาทิ การกายภาพบำบัด การครอบแก้ว การฝังเข็ม โยคะ รวมไปถึงการรักษาสุขภาพจิต นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเพิ่มสิทธิพิเศษในการการทำทันตกรรม และการตัดแว่นตาประจำปีให้แก่พนักงาน ซึ่งนโยบายการดูแลสุขภาพดังกล่าวจะช่วยในการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัยและส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่พนักงานทั้งองค์กร

(2) ลูกค้า

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย ความปลอดภัย และความสะอาดสบาย ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรให้เกิดความสมดุลด้วยแนวคิดการดำเนินงานอย่างยั่งยืน

การพัฒนาสินค้าและบริการ (GRI 416-1)

ในปัจจุบันบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการอยู่อาศัยแนวราบที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นรูปแบบโครงการและการตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ การออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด และสามารถรองรับความต้องการในการเข้าถึงพื้นที่ต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกและปลอดภัย ของคนทุกกลุ่ม ตั้งแต่ผู้สูงอายุ ผู้พิการ คนที่มีสภาพร่างกายแข็งแรง หรือคนที่มีข้อจำกัดในการเคลื่อนไหว อีกทั้งยังนำเทคโนโลยีเข้ามาเพิ่มอำนวยความสะดวกให้กับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ รวมถึงการนำพลังงานทางเลือกมาใช้ประโยชน์ในการประหยัดพลังงาน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ประหยัดค่าใช้จ่าย และสร้างความยั่งยืนในระยะยาว

DESIGN FOR ALL GENERATION

การอยู่ร่วมกันของคนใน
ครอบครัวทุก Generation

- การอยู่อาศัยของ ผู้สูงอายุใน
ครอบครัวในปัจจุบันอย่างมีความสุข
- การออกแบบบ้านเพื่อ รองรับเรื่อง
Universal Design

ENERGY SAVING

การใช้พลังงานทางเลือก ให้เป็น
ทางเลือกของผู้อยู่อาศัยทุก Segment

- การใช้ระบบ Solar Cell Roof ช่วย
ลดการใช้ไฟฟ้าในตอนกลางวันของผู้
อาศัย
- การเตรียมระบบรองรับรถไฟฟ้า
Electric Vehicle Charger ในบ้าน
และพื้นที่ส่วนกลาง
- การออกแบบที่ใช้ธรรมชาติบำบัด
เพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการในสัดส่วนที่
สูงขึ้นมากกว่ามาตรฐาน
- เดินหน้าพัฒนาโครงการลด CO2
และการ Recycle วัสดุของเสียใน
โครงการ

TECH LIVING SUPPORT

นำเอา Technology ยุคใหม่ที่
เข้าถึงได้ง่ายเข้ามาช่วยในการอยู่
อาศัย

- Security การอยู่อาศัยปลอดภัย
- Air Quality คุณภาพอากาศใน
บ้านและส่วนกลาง
- Service On Demand การใช้
บริการผ่าน Application

การสร้างสรรคประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า

ลูกค้าถือเป็นหัวใจของการดำเนินธุรกิจ องค์กรที่สามารถเข้าใจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองได้อย่างเหมาะสมจะเป็นผู้ประสบความสำเร็จ สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีอัตราความเสี่ยงในการลงทุน และอัตราการแข่งขันสูง การส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ และการบริหารจัดการลูกค้าสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพผ่านกระบวนการ จะช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ดังนั้นก่อนการออกแบบ บริษัทฯ ได้จัดสรรทีมงานลงพื้นที่ทำการวิจัยเพื่อสำรวจ เก็บข้อมูลศึกษาพฤติกรรมการใช้ชีวิตของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบการใช้งาน และระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสม ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ตรงตามความต้องการ และสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยบริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการภายใต้ 4 แบรินด์หลัก แบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ ไบรตัน, บริทาเนีย, แกรนด์ บริทาเนีย และเบลกราเวีย และ 1 กลุ่มแบรนด์เดิเรสซิเดนซ์ ได้แก่ บัลโค



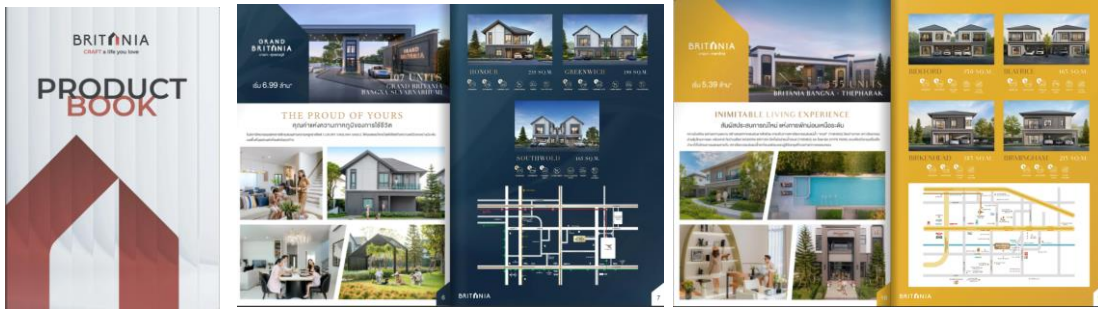
นอกจากนี้ การส่งมอบประสบการณ์ที่สามารถสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าในครั้งแรกที่พบได้จึงเป็นสิ่งสำคัญที่บริษัทฯ มุ่งสนับสนุนให้พนักงานบริทาเนียทุกคนยึดถือเป็นแนวคิดในการพัฒนาโครงการและการดูแลให้บริการลูกค้า โดยบริษัทฯ ได้เตรียมความพร้อมของพนักงานขาย เพื่อรองรับการให้ข้อมูลและให้คำแนะนำในการซื้อบ้านลูกค้า ผ่านการสร้างความประทับใจทั้งในกระบวนการขายและภายในโครงการ เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และสร้าง Royalty ที่มีต่อบริษัทฯ



นวัตกรรมที่สร้างสรรค์ ปี 2567

บริษัทฯ ได้มีการสร้างความร่วมมือกับภาคเอกชนที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องต่าง ๆ เพื่อมาเติมเต็มการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้ครอบคลุมตอบโจทย์ความต้องการของผู้บริโภค ทั้งทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม อีกทั้งยังมุ่งเสริมสร้างศักยภาพของพนักงาน เพื่อยกระดับความร่วมมือของพนักงานในการสร้างสรรค์นวัตกรรมการทำงาน และสร้างประสบการณ์ที่ดีให้กับลูกค้าผ่านนวัตกรรมต่าง ๆ ดังนี้

PRODUCT BOOK <https://online.fliphtml5.com/bpkfn/usnf/>



PRODUCT BOOK เป็นสื่ออิเล็กทรอนิกส์ที่บริษัทฯ พัฒนาขึ้นเพื่อใช้เป็นเครื่องมือในการสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ 35 โครงการของบริษัทฯ แทนการใช้แผ่นพับหรือใบปลิวในการขาย ซึ่งสามารถช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการนำเสนอสินค้าและบริการ รวมถึงสร้างความประทับใจให้กับลูกค้าได้มากขึ้น โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. **การเข้าถึงข้อมูลง่ายขึ้น:** PRODUCT BOOK สามารถแชร์ผ่าน Link หรือ QR Code ที่สามารถเปิดดูได้ผ่านอุปกรณ์มือถือ ช่วยให้ลูกค้าสามารถเข้าถึงข้อมูลเกี่ยวกับโครงการต่าง ๆ ได้อย่างสะดวกสบาย โดยไม่จำเป็นต้องพกพาแผ่นพับ และไม่ต้องค้นหาข้อมูลจากที่อื่น ซึ่งทำให้ลูกค้าสามารถตัดสินใจได้เร็วขึ้น
2. **รวบรวมข้อมูลทุกโครงการ:** บริษัทฯ ได้รวบรวมข้อมูลทุกโครงการไว้ใน PRODUCT BOOK ทำให้ลูกค้าสามารถดูรายละเอียดของแต่ละโครงการได้อย่างครบถ้วน และสามารถเปรียบเทียบทุกโครงการของบริษัทฯ ให้ตรงกับความต้องการของลูกค้าได้
3. **สนับสนุนการทำงานของพนักงานขาย:** พนักงานขายสามารถนำ PRODUCT BOOK ไปใช้ที่สำนักงานขายการออกบูธ หรือไปสถานที่ต่าง ๆ ได้ในทุกที่ ทุกเวลา ทำให้การนำเสนอข้อมูลกับลูกค้าเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสะดวก รวดเร็ว
4. **การวิเคราะห์ข้อมูล:** การใช้ PRODUCT BOOK สามารถบันทึกจำนวนการเข้าชม และหน้าที่ได้รับความสนใจสูงสุด ซึ่งจะช่วยให้ฝ่ายการขายและการตลาดสามารถปรับปรุงเนื้อหาหรือกลยุทธ์การขายได้ดีขึ้น
5. **เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม:** การสร้าง PRODUCT BOOK ในรูปแบบดิจิทัล ช่วยลดปริมาณการใช้กระดาษที่เกิดจากแผ่นพับและใบปลิว ซึ่งเป็นการสนับสนุนแนวทางลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
6. **ประหยัดค่าใช้จ่าย:** ลดต้นทุนในการพิมพ์แผ่นพับและใบปลิว ซึ่งสามารถช่วยประหยัดค่าใช้จ่ายให้กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาวได้
7. **ส่งเสริมภาพลักษณ์ของธุรกิจ:** การนำเสนอข้อมูลในรูปแบบที่ทันสมัยและใช้งานง่าย ช่วยเสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับบริษัทฯ และสร้างความน่าเชื่อถือในสายตาลูกค้า

ทั้งนี้ PRODUCT BOOK ไม่เพียงแต่เป็นเครื่องมือที่ให้ข้อมูลสำหรับลูกค้า แต่ยังเป็นเครื่องมือที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจและการให้บริการลูกค้าอย่างยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทฯ มีปริมาณการใช้กระดาษขนาด A3, A4, A5 ในการทำแผ่นพับและใบปลิวรวม 178,500 แผ่น ซึ่งลดลงจากปี 2566 ที่มีการใช้แผ่นพับใบปลิว 442,354 แผ่น คิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 0.82 ตันคาร์บอน (TCO₂)

หลักสูตรพัฒนาศักยภาพการบริหารโครงการ สำหรับผู้บริหารโครงการ (PM) รุ่นที่ 1/2567

หลักสูตรการพัฒนาศักยภาพของพนักงานสำหรับผู้บริหารโครงการ (PM) ที่มุ่งเน้นการพัฒนาศักยภาพด้านความสามารถที่เกี่ยวข้องกับการทำงานจริงอย่างเป็นรูปธรรม โดยเรียนรู้ผ่านผู้ที่มีประสบการณ์ตรง (Hard Skills) ในสัดส่วน ร้อยละ 70 ได้แก่ การพัฒนาและเสริมสร้างความรู้เรื่องการจัดทำงบประมาณโครงการ, ทักษะการบริหารงบประมาณโครงการ, ซึ่งเป็นส่วนสำคัญเป็นอย่างยิ่งที่ผู้บริหารโครงการจะต้องมีความรอบรู้และเข้าใจเพื่อสามารถวางแผนและจัดทำงบประมาณโครงการได้อย่างถูกต้อง นอกจากนั้นยังพัฒนาความรู้เรื่องกฎหมายและข้อควรระวังที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างและการออกแบบ, พัฒนาศักยภาพการวางระบบงานและแผนในการทำงาน รวมถึงงานโครงสร้างภายในและงานสาธารณูปโภคให้ได้ตามมาตรฐานของบริษัทที่กำหนดไว้และถูกกฎหมาย นอกจากการบริหารโครงการแล้วในเรื่องที่ผู้บริหารโครงการจะต้องพัฒนาความรู้เพิ่มเติมเกี่ยวกับพลวัตทางการตลาด รวมถึงการเตรียมความพร้อมในการแข่งขันในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น นอกจากนั้นการพัฒนาศักยภาพด้าน (Soft Skill) ก็เป็นส่วนสำคัญที่ผู้บริหารจะต้องได้รับการพัฒนาศักยภาพด้านนี้คือการพัฒนาทักษะด้านการสื่อสาร บุคลิกภาพภายนอก ทักษะคิด Mindset สำหรับผู้นำและการบริหารทีม มุมมองด้านต่าง ๆ การแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า โดยจัดอยู่ในสัดส่วนร้อยละ 20 ของหลักสูตรนี้ และสัดส่วนร้อยละ 10 ในหลักสูตรนี้ได้พัฒนาให้ผู้บริหารโครงการได้ฝึกกระบวนการตัดสินใจวิเคราะห์วางแผนและแก้ปัญหาโดยจัดให้มีการจัดทำโปรเจกต์ หรือโครงการที่จะสามารถนำมาพัฒนาต่อและปรับใช้ในระดับองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพต่อไป

การประเมินความพึงพอใจของลูกค้าและการพัฒนาด้านการบริการ

บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ลูกค้าแสดงความคิดเห็น เสนอแนะ และร้องเรียน ผ่านช่องทางต่าง ๆ 3 ช่องทาง ได้แก่ Call Center : 1509, <https://britannia.co.th/> และ FB : BritanniaPLC เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์ ปรับปรุงและพัฒนาสินค้าและบริการให้ตรงตามความต้องการและความพึงพอใจของลูกค้า ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในปี 2567 ลูกค้าได้แสดงความคิดเห็นและข้อร้องเรียนผ่านทางระบบ Call Center รวมทั้งสิ้น 151 ครั้ง แยกเป็นการได้รับการชมเชยในเรื่องการบริการของเจ้าหน้าที่ จำนวน 103 ครั้ง และข้อร้องเรียนจากลูกค้ารวม 48 ครั้ง ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดการข้อร้องเรียนดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อย

1) การจัดการเรื่องร้องเรียนของลูกค้า

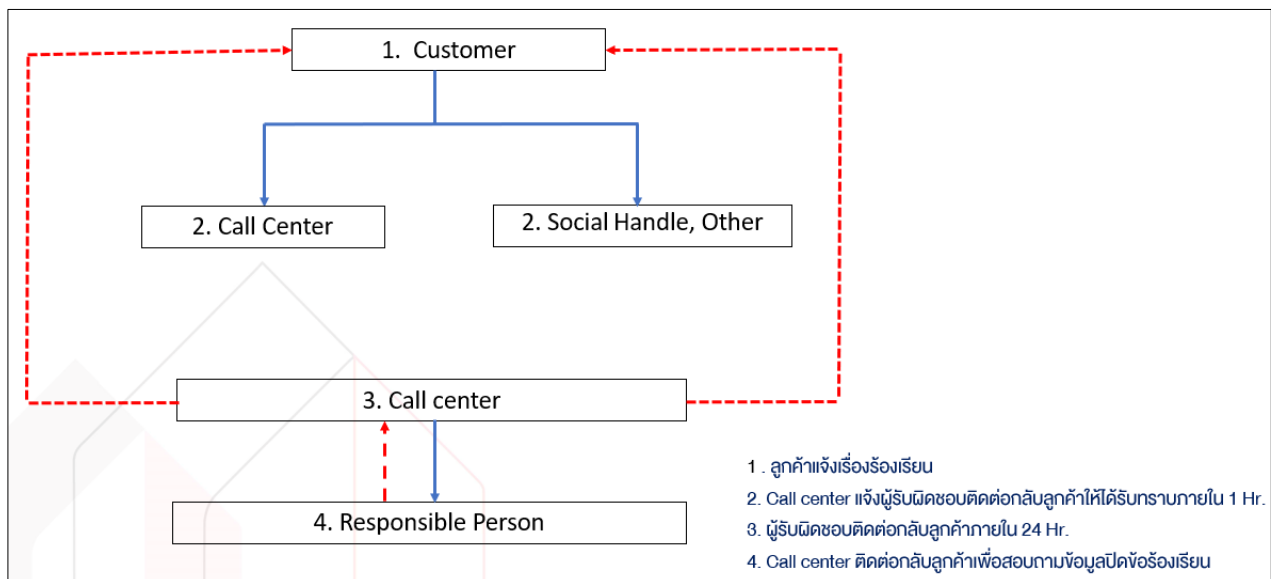
ในปี 2567 มีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญ (critical complaint) จำนวน 48 เรื่อง

ข้อร้องเรียน	จำนวน
โปรโมชั่นส่งเสริมการขาย	1
การโอนกรรมสิทธิ์/สัญญาซื้อขาย	1
การบริการของเจ้าหน้าที่	15
การบริหารจัดการพื้นที่โดยนิติบุคคล	8
คุณภาพการก่อสร้าง	5
คุณภาพการซ่อมแซม	8
งานแจ้งซ่อมตัวบ้านนอกขอบข่ายการประกัน-หมดประกัน	2
ผลกระทบจากการพักอาศัยภายในโครงการ	8
รวมข้อร้องเรียนทั้งหมด	48

ซึ่งบริษัทฯ ได้เตรียมวิธีการบริหารจัดการเพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนเดิมเกิดขึ้นซ้ำ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า โดยมีกำหนดระยะเวลาในการบริหารจัดการข้อร้องเรียน ดังนี้

- ภายใน 1 ชั่วโมง เมื่อได้รับข้อร้องเรียน ต้องติดต่อกลับข้อร้องเรียนเพื่อสอบถามข้อเท็จจริง และแจ้งให้ฝ่าย CCM รับทราบ เพื่อบันทึกข้อมูล

- ภายใน 24 ชั่วโมง (1 วัน) เมื่อได้รับข้อร้องเรียน ต้องสรุปข้อเท็จจริง และแนวทางการจัดการข้อร้องเรียนเบื้องต้น และแจ้งให้ฝ่าย CCM รับทราบเพื่อติดตามประสานงานและบันทึกข้อมูล
- ภายใน 72 ชั่วโมง (3 วัน) เมื่อได้รับข้อร้องเรียน ต้องสรุปการแก้ไขข้อร้องเรียนเป็นลายลักษณ์อักษร (MOU) เพื่อปิดข้อร้องเรียนตามแบบฟอร์มที่กำหนด
- ภายใน 24 ชั่วโมง (1 วัน) เมื่อได้รับหลักฐานการปิดข้อร้องเรียน ฝ่าย CCM ต้องดำเนินการยืนยัน การปิดข้อร้องเรียนกับลูกค้า และบันทึกข้อมูล
- บริหารข้อร้องเรียนตามระดับผลกระทบของลูกค้า
- นำข้อร้องเรียนมาจัดทำเป็น Q&A เพื่อสื่อสารในกรณีเกิดเหตุการณ์ครั้งต่อไป



นอกจากนี้ จากการที่บริษัทฯ มีช่องทางให้ลูกบ้านและลูกค้าสามารถเข้าถึงการแสดงความคิดเห็น และข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนา พบว่า สัดส่วนการแสดงความคิดเห็นและชมเชยผ่านทางระบบ Call Center มีจำนวนเพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวนรวมทั้งสิ้น 103 ครั้ง โดยสามารถแบ่งเป็นเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

ชมเชยปี 2567	จำนวน
ความเอาใจใส่ในการให้บริการ	45
ความรวดเร็วในการให้บริการ	40
ความรู้ความสามารถในการให้บริการ	14
ความสุภาพและมารยาทการให้บริการ	1
รวมข้อร้องเรียนทั้งหมด	103

2) ความพึงพอใจจากลูกค้า

บริษัทฯ มีการประเมินความพึงพอใจลูกค้าในเรื่องคุณภาพการให้บริการ และคุณภาพในการซ่อมงานหลังการให้บริการเข้าซ่อมงานจนแล้วเสร็จของเจ้าหน้าที่ Home care เพื่อเป็นการควบคุมคุณภาพงานซ่อม คุณภาพการให้บริการให้ได้ตามมาตรฐาน และปรับปรุงการให้บริการเพื่อให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด โดยให้ความสำคัญในเรื่องความสุภาพ/การแต่งกาย ความเอาใจใส่/การให้ข้อมูล กำหนดเป้าหมายให้ได้รับผลการประเมินไม่น้อยกว่า 3 คะแนน (พอใช้) ซึ่งการให้คะแนนการประเมิน จะกำหนดคะแนนตั้งแต่ 1 -5 (ไม่

พึงพอใจมาก จนถึงพึงพอใจที่สุด) และหากลูกค้ามีการให้คะแนนในเรื่องใดที่น้อยกว่า 3 คะแนน ทาง Call Center จะทำการสอบถาม Feedback จากลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงเรื่องของการบริการให้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ฝ่ายบริการหลังการขายจะยังคงดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าการรับประกันจะสิ้นสุดลง โดยยังคงให้คำปรึกษาแนะนำการบำรุงรักษาต่าง ๆ ที่เป็นไปตามข้อกำหนดของแต่ละโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความสบายใจและเข้าใจการดูแลรักษาตัวบ้านและพื้นที่ส่วนกลางให้คงสภาพการใช้งานและมีความสุข เพื่อความสัมพันธ์อันดีและความพึงพอใจในบริการอย่างต่อเนื่อง โดยคะแนนความพึงพอใจของลูกค้าที่ใช้บริการ Home Care ปี 2567 คิดเป็นร้อยละ 89

ทั้งนี้ ผลการประเมินความพึงพอใจจะนำไปสู่การปรับปรุงสินค้า บริการ และกระบวนการทำงานของ ดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และจัดทำแผนการอบรมเพื่อพัฒนาการให้บริการของให้สอดคล้องกับผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า

ประเด็นสำคัญของการพัฒนาบริการ	การดำเนินการ
1. การบริหารการอยู่อาศัยในโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> - มีคู่มือการปฏิบัติงานของผู้จัดการหมู่บ้าน (SOP) จัดอบรมและให้หัวหน้างานเข้าใจคำแนะนํา และวัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) - มีทีมส่วนกลางสุ่มตรวจและประเมินกายภาพโครงการและจัดทำแผนกำหนดแล้วเสร็จ - มีการตรวจตาม Checklist เพื่อประเมินกายภาพโครงการ โดยทีมส่วนกลางเข้าตรวจสอบและให้คำแนะนำ - มีการกำหนด SLA ในการทำงาน และประชาสัมพันธ์ช่องทางการแจ้งซ่อมมาที่ Call center - มีการจัดทำสื่อการสอนมาตรฐานการตรวจกายภาพส่วนกลางออกรายการและติดตามความคืบหน้า - มีทีมครูฝึกเข้าฝึกสอน อบรม. ให้ปฏิบัติได้ตามมาตรฐาน - ส่งเสริมการจัดตั้งนิติบุคคล - กำหนดมาตรฐานการตรวจสอบและดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางให้มีสภาพสมบูรณ์และตรงตามแบบจัดสรร เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการจัดตั้งนิติบุคคล - ส่วนกลางจัดทีมตรวจสอบมาตรฐานภาคให้ถูกต้องตามแบบจัดสรร
2. ตอบสนองงานแจ้งซ่อมและงานบริการหลังการขาย ด้วยความรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ	<ul style="list-style-type: none"> - การติดตามเพื่อเก็บงานซ่อมแซมก่อนหมดระยะเวลาประกัน มีการส่งจดหมายลงทะเบียนแจ้งเตือนลูกค้าก่อนหมดระยะประกัน และ Call center โทรแจ้ง - การรับแจ้งซ่อมและการติดตามงานซ่อมให้เรียบร้อย มีการกำหนด SLA1 (ติดต่อกลับภายใน 24 ชม. และ SLA2 (ระยะเวลาการซ่อมสอดคล้องกับประเภทงาน) เพื่อกำหนดกรอบระยะเวลาในการทำงาน - มีการกำหนดกรอบระยะเวลาในกระบวนการเข้าซ่อมตั้งแต่เริ่มต้นจนจบในทุกสถานะ Monitor ติดตามข้อมูลการนัดหมายของผู้รับเหมา/Supplier และควบคุมให้ได้ตามกำหนดระยะเวลา - คุณภาพในการทำงานมีการโทรสอบถามความพึงพอใจการให้บริการและคุณภาพงานซ่อม (Call center) - มีการจัดอบรม/Workshop วิธีการตรวจสอบมาตรฐานการซ่อมงานและการแก้ไขงานเบื้องต้น - มีการจัดทำสื่อการสอนมาตรฐานการให้บริการงานซ่อม และมีการกำหนดมาตรฐานการทำงานร่วมกับฝ่ายก่อสร้าง เพื่อผลักดันให้ผู้รับเหมาปฏิบัติตามมาตรฐาน

การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดูแลลูกค้าที่อาศัยในโครงการ และเพื่อสร้างความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ กับลูกบ้านทั้งก่อนและหลังการขาย จึงมีการจัดกิจกรรมที่หลากหลายตามความสนใจของลูกบ้าน และครอบครัวในทุกโครงการ เพื่อให้ลูกบ้านมีความสุขและประทับใจในโครงการที่ได้อยู่อาศัย ผ่านการดำเนินงานของ “BRITANIA FAMILY” ที่จะเชื่อมโยงเรื่องของความสุข สังคม และสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการในการสร้างประสบการณ์การมีส่วนร่วมในการแบ่งปัน ช่วยเหลือสังคม และสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี โดยแบ่งออกเป็น 2 รูปแบบ ได้แก่ กิจกรรม CRM และกิจกรรม CSR

กิจกรรม CRM ทำเทียนหอม ที่โครงการ บริทานี ราชพฤกษ์-นครินทร์



กิจกรรม CRM ทำก้านน้ำหอม ที่โครงการ แกรนด์ บริทานี บางนา - บางพลี



กิจกรรม CSR “โครงการ B Share Let's B Green”

กิจกรรมสัญจรรับบริจาคสิ่งของที่ไม่ใช้แล้วจากลูกบ้านมอบให้กับมูลนิธิบ้านนกขมิ้น เพื่อแบ่งปันและสนับสนุนเด็กและเยาวชนที่ยากไร้ทั้งในมูลนิธิและในเครือข่ายชนบททั่วประเทศให้มีโอกาสทางการศึกษา รวมถึงการช่วยเหลือผู้ประสบภัยพิบัติในด้านเครื่องอุปโภคต่าง ๆ โดยในปี 2567 บริษัทฯ รับมอบสิ่งของเหลือใช้จากลูกบ้านโครงการบริทานี ราชพฤกษ์-นครินทร์ และโครงการบริทานี กม.42 เพื่อส่งมอบให้มูลนิธิบ้านนกขมิ้นรวมทั้งสิ้น 149 กิโลกรัม คิดเป็นการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ประมาณ 134.1 กิโลกรัม CO₂ หรือเทียบเท่า 0.036 ต้นคาร์บอน (ค่าเฉลี่ยของเหลือใช้ 1 กิโลกรัม = การลดก๊าซเรือนกระจก 0.9 กิโลกรัม CO₂)



กิจกรรม CSR “โครงการ แบ่งกัน GREEN MARKET”

บริษัทฯ มุ่งหวังสร้างการมีส่วนร่วมของชุมชนและโครงการบ้านของบริทาเนีย ในการดำเนินกิจกรรมเพื่อเกื้อกูลซึ่งกันและกัน เปิดพื้นที่ให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการรักษาสังแวดล้อม การมีสังคมสีเขียวที่ยั่งยืนไปด้วยกัน บริษัทฯ จึงดำเนินโครงการ แบ่งกัน GREEN MARKET ขึ้น เพื่อสร้างพื้นที่และช่องทางในการจำหน่ายสินค้าส่งเสริมสุขภาพอนามัยให้แก่ลูกบ้านให้สามารถเข้าถึงสินค้าเกษตรที่มีคุณภาพ/ปลอดภัยในราคาที่เหมาะสม และเปิดโอกาสทางธุรกิจให้ร้านค้าชุมชนและเกษตรกรได้นำสินค้ามาจำหน่าย สามารถส่งเสริมการเพิ่มรายได้ให้ร้านค้าชุมชนและเกษตรกร เพิ่มการสร้างรายได้ 5,000 บาท/กิจกรรม อีกทั้งยังประหยัดต้นทุนและลดค่าใช้จ่ายในการขนส่งสินค้า ซึ่งการจัดกิจกรรมนี้เป็นการจัดกิจกรรมอย่างต่อเนื่องมาในปีที่ 2 โดยกิจกรรมภายในงานจะประกอบไปด้วย

- ร้านค้าจากชุมชนและเกษตรกร ได้แก่ ปันกันกรีน (ผลิตภัณฑ์ของใช้จากธรรมชาติ เช่น น้ำยาล้างจานจากมะกรูด) ราชภูมิฟาร์ม (เลมอนสด แก่นตะวัน) วิถีคนธรรม (ไข่เป็ด ไข่ไก่) และผลไม้จากสวนในจังหวัดนครปฐม
- บูธพันธมิตรรับของบริจาคไม่ใช่แล้วจากมูลนิธิบ้านนกขมิ้น
- บูธ “แบ่งกันช่วยน้อง” สินค้าจากนักเรียนโรงเรียนคลองพระยานาคราช



(3) ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจตามกรอบกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งยึดหลักคุณธรรมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม และดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส และยุติธรรม ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยให้บริษัทฯ เติบโตอย่างยั่งยืน

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (GRI 205-1, GRI 205-2)

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในการดำเนินธุรกิจ และยึดมั่นที่จะบริหารงานด้วยความโปร่งใส รับผิดชอบต่องสังคมและผู้ที่มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ที่ครอบคลุมแนวทางปฏิบัติในการดำเนินการในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งในวันที่ 30 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับมอบใบประกาศนียบัตร (CAC) รับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Thailand's Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption: CAC) เพื่อร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการแก้ไขปัญหาการทุจริตคอร์รัปชันโดยภาคธุรกิจของประเทศไทย



ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการในห่วงโซ่มูลค่าของบริษัทฯ ซึ่งเป็นกระบวนการที่ช่วยให้บริษัทฯ สามารถระบุความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการทุจริตหรือการกระทำที่ผิดจรรยาบรรณ รวมถึงวิเคราะห์ว่ากระบวนการใดในกลุ่มบริษัทที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงการทุจริตคอร์รัปชัน ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ขององค์กร และผลการดำเนินงานธุรกิจ โดยบริษัทฯ มีแนวทางในการควบคุมเพื่อป้องกันความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น และแผนการดำเนินงานเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่สามารถยอมรับได้ ดังนี้

1. **การระบุความเสี่ยง** – การตรวจสอบและระบุปัจจัยหรือสถานการณ์ที่อาจนำไปสู่การทุจริต เช่น การทำธุรกรรมกับหน่วยงานภาครัฐ, การให้ของขวัญหรือผลประโยชน์กับผู้มีอำนาจ หรือการที่พนักงานมีการเข้าถึงทรัพย์สินของบริษัทในลักษณะที่อาจเกิดการละเมิดกฎระเบียบ
2. **การประเมินความเสี่ยง** – การประเมินระดับความรุนแรงและโอกาสที่ความเสี่ยงเหล่านั้นจะเกิดขึ้น โดยพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ประเภทของธุรกรรม, บทบาทของพนักงาน และลักษณะของตลาด
3. **การควบคุมและป้องกัน** – การกำหนดมาตรการควบคุมและกลไกป้องกันการทุจริต เช่น การสร้างแนวทางปฏิบัติที่โปร่งใส, การตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ, การฝึกอบรมพนักงานให้มีจิตสำนึกในเรื่องจริยธรรม และการตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการทุจริต
4. **การติดตามและทบทวน** – การติดตามผลการดำเนินงานและทบทวนความเสี่ยงที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อปรับปรุงมาตรการหรือกลยุทธ์ในการป้องกันให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้กำหนดนโยบายแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) แนวปฏิบัติการให้/รับของขวัญ โดยมีการสื่อสารออกไปทั้งภายใน และภายนอกองค์กรผ่านทางเว็บไซต์ และในปี 2567 บริษัทฯ มีข้อร้องเรียนผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด จำนวน 1 เรื่อง ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการตรวจสอบ และดำเนินการควบคุมกระบวนการภายใน เพื่อป้องกันการเกิดกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและทุจริตซ้ำเป็นที่ยอมรับได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีข้อร้องเรียนในกรณีทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งถือว่าข้อร้องเรียนในกรณีการฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจและทุจริตคอร์รัปชันเป็น “ศูนย์”

การอบรมให้ความรู้แก่พนักงานเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในบริษัทฯ เป็นการเสริมสร้างความตระหนักรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับนโยบายและมาตรการที่สำคัญ โดยมีผู้บริหารและพนักงานเข้าร่วมอบรมและทำแบบทดสอบความรู้หลังการอบรม รวม 295 คน ซึ่งพนักงานทุกคนสามารถทำแบบทดสอบได้คะแนนร้อยละ 100 จากคะแนนเต็ม จึงแสดงให้เห็นถึงความพร้อมและความเข้าใจในแนวทางการปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันที่จะช่วยสร้างความมั่นใจในการดำเนินงานของบริษัทฯ และป้องกันการทุจริตในองค์กรได้อย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังได้ทำการสื่อสารภายในให้พนักงานรับทราบถึงมาตรการ/แนวปฏิบัติในการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยมีพนักงานยินยอมและรับทราบ 100% รวมทั้งกำหนดให้เรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน เป็นส่วนหนึ่งของการอบรมพนักงานใหม่ (Orientation) ก่อนการเริ่มงาน เพื่อให้พนักงานใหม่ทุกคนตระหนักและพึงปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน

นโยบายไม่รับของขวัญ (No Gift Policy)

บริษัทฯ ประกาศ "นโยบายไม่รับของขวัญ" ในทุกเทศกาลเพื่อเสริมสร้างวัฒนธรรมองค์กรแห่งความโปร่งใสและปราศจากการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้ทำการสื่อสารไปยังกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน คู่ค้าและพันธมิตรทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท



งาน CG DAY บรรยาย เรื่อง จรรยาบรรณธุรกิจ และการบริหารความเสี่ยงองค์กร

บริษัทฯ จัดกิจกรรม "CG DAY" เป็นประจำอย่างต่อเนื่องในทุกปี เพื่อส่งเสริมให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนให้ความสำคัญและยึดมั่นในการปฏิบัติตามแนวทางการกำกับกิจการที่ดี ซึ่งในปี 2567 ได้ดำเนินการจัดกิจกรรมขึ้นในวันที่ 24 ตุลาคม 2567 ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท โดยจัดการบรรยายให้ความรู้แก่พนักงานในเรื่องแนวปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ ที่ครอบคลุมถึงเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน และการบริหารความเสี่ยงองค์กร ซึ่งถือเป็นก้าวสำคัญของการส่งเสริมให้พนักงานมีวัฒนธรรมการดูแลกำกับกิจการที่ดี การดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ซื่อสัตย์ ตรวจสอบได้ ไม่ทุจริต ไม่คอร์รัปชัน ไม่ปฏิบัติในสิ่งที่ไม่ดีต่อจรรยาบรรณธุรกิจ มีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมทั้งได้เสริมสร้างความรู้ความเข้าใจในการระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานขององค์กร เช่น ความเสี่ยงทางการเงิน ความเสี่ยงทางกฎหมาย ความเสี่ยงทางเทคโนโลยี และความเสี่ยงทางด้าน ESG อีกทั้งยังช่วยให้พนักงานรู้จักแนวทางในการลดความเสี่ยงหลีกเลี่ยงผลกระทบจากความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นและรับมือกับเหตุการณ์ไม่คาดคิดได้อย่างเหมาะสม ซึ่งจะช่วยให้องค์กรสามารถทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถปรับตัวได้ดีในทุกสถานการณ์



การรักษาความปลอดภัยทางด้านข้อมูล และการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล

การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) และพระราชบัญญัติการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ พ.ศ. 2562 ตลอดจนข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บข้อมูล การบันทึกข้อมูล การใช้ข้อมูลตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด การจัดเก็บรักษาข้อมูล รวมถึงการกำจัดข้อมูลภายหลังการใช้งาน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่คุ้มครอง

ข้อมูล (DPO) เพื่อรับผิดชอบประเด็นเรื่องความเป็นส่วนตัว และดำเนินงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ด้วยการเพิ่มการกำกับดูแลข้อมูลต่าง ๆ และได้จัดการอบรมเรื่องแนวปฏิบัติและนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้พนักงานรับทราบ และพึงปฏิบัติตามเป็นประจำทุกปี เพื่อสร้างความมั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ ทักษะ และเครื่องมือที่เหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลของลูกค้า รวมทั้งยังได้กำหนดมาตรการการสื่อสาร และสร้างความตระหนักถึงด้านความปลอดภัยข้อมูล การดูแลรักษาข้อมูล และการป้องกันการโจรกรรมเพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วม ผ่านระบบสื่อสารภายในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อเน้นย้ำและกระตุ้นให้เห็นถึงบทบาทของพนักงานในการป้องกัน และแจ้งข้อมูลความผิดปกติกับบริษัท ซึ่งเป็นการสร้างการมีส่วนร่วมของพนักงานในด้านการดูแลความปลอดภัยของข้อมูล โดยในปี 2567 พบว่า กรณีการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า/ลูกค้าเป็น “ศูนย์” และไม่พบการรับแจ้งจากหน่วยงานกำกับดูแลเรื่องมีการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล



- นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล
- นโยบายความปลอดภัยด้าน IT

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/code-of-conduct>

การรักษาความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย

เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวให้แก่ลูกค้า บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลกล้องวงจรปิดในกรณีที่มิใช่แจ้งความเท่านั้น นอกจากนี้ การแลกบัตรประจำตัวของผู้มาเยี่ยมทุกครั้ง จะเก็บข้อมูลสำหรับการตรวจสอบการเข้าออกในแต่ละแห่ง ภายใต้มาตรการระบบรักษาความปลอดภัยให้แก่ลูกค้า โดยบริษัทได้กำหนด กระบวนการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล ตาม พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้ผู้เข้าถึงข้อมูลเข้าถึงได้เฉพาะผู้จัดการโครงการเท่านั้น รวมทั้งมีการเก็บข้อมูลผู้เข้าถึง (log) ตลอดจนกำหนดให้เก็บข้อมูลส่วนบุคคลเท่าที่จำเป็นเท่านั้น โดยมีได้เก็บข้อมูลอื่น ๆ ที่ไม่จำเป็นต่อการดำเนินงาน ซึ่งในบริเวณพื้นที่ของโครงการ จะมีการติดป้ายประชาสัมพันธ์เรื่องจุดติดตั้งกล้อง CCTV ให้ทราบอย่างชัดเจน

การบริหารจัดการคู่ค้า (GRI 204-1)

บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการคู่ค้า เพื่อการเติบโตไปพร้อมกับคู่ค้า และเพื่อให้สามารถส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพที่ดีหลักการทำงานตามหลักธรรมาภิบาล โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งเน้นการจัดซื้อจัดหาสินค้าและบริการกับคู่ค้าภายในประเทศและคู่ค้าที่อยู่ในพื้นที่ของโครงการก่อนเป็นอันดับแรก เพื่อส่งเสริมการสร้างประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม ทั้งยังได้กำหนดจรรยาบรรณคู่ธุรกิจ (Supplier Code of Conduct) ที่ครอบคลุมประเด็นด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงานให้สอดคล้องกับการดำเนินงานตามบริบทคู่ค้า โดยคำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล เป็นสำคัญ

กรอบการทำงานในการบริหารจัดการคู่ค้าอย่างยั่งยืน

1. กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้า ต้องผ่านการพิจารณาคัดเลือกจากเกณฑ์คุณสมบัติเบื้องต้นที่ บริษัทฯ กำหนดขึ้น เช่น คุณภาพ ชื่อเสียง ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ประสบการณ์ทำงาน และสถานะความมั่นคงทางการเงิน
2. การขึ้นทะเบียนคู่ค้าใหม่ คู่ค้าใหม่จะต้องทำแบบประเมินตนเอง (New Vendor Pre-Qualification Form) โดยครอบคลุมด้าน ESG และด้านคุณภาพ
3. การจำแนกประเภทคู่ค้า วิเคราะห์ประเภทและระดับความเสี่ยงของแต่ละกลุ่มคู่ค้าที่เกี่ยวข้อง ประเมินคู่ค้าหลักและประเมินความเสี่ยงในห่วงโซ่อุปทาน เพื่อควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกำหนดมาตรการการจัดการ
4. ประเมินผลการปฏิบัติงาน คู่ค้าจะถูกประเมินผลงาน รวมถึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงของคู่ค้าในด้านข้อบังคับและกฎหมาย ข้อมูลทางด้านสิ่งแวดล้อม สังคม ข้อมูลการดำเนินงานจากแหล่งข่าว และฐานข้อมูลภายนอก โดยมีการกำหนดมาตรฐานการ

ประเมินผลการปฏิบัติงานของคู่ค้าทุก 6 เดือน เพื่อนำไปพัฒนาศักยภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพมอบให้แก่ลูกค้าได้อย่างยั่งยืน โดยพิจารณาจากคุณภาพของสินค้า การจัดส่งสินค้า การส่งมอบงาน ความพึงพอใจ และการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล

5. การดำเนินการหลังการตรวจประเมิน จะมีการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า เช่น การตรวจประเมินตนเองของคู่ค้า (Self-assessment) หรือการตรวจประเมิน ณ สถานประกอบการของคู่ค้า (Company Visit) เป็นต้น

บริษัทฯ จะทำการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าประจำปี รวมทั้งกำหนดแนวทางปฏิบัติในการประเมินคู่ค้าทั้งก่อนและภายหลังการซื้อขาย ให้สามารถวัดผลและจัดเกรดคู่ค้าในแต่ละหมวดหมู่ได้ โดยกำหนดให้ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ประเมินศักยภาพคู่ค้าก่อนการซื้อขายเพื่อคัดกรองคู่ค้าที่มีผลการประเมินต่ำกว่าเกณฑ์ออกจาก Approved Vendor List

มาตรฐานและเกณฑ์การประเมินคู่ค้า

- คุณภาพของสินค้า ตรวจสอบคุณภาพ ตรงตามมาตรฐานที่อยู่ในเกณฑ์กำหนด
- การจัดส่งสินค้าและการส่งมอบงาน ตรงตามกำหนดเวลา และสถานที่ตามแผนงาน
- ความพึงพอใจ ความรวดเร็วในการดำเนินงาน และการตอบสนองการแก้ไขปัญหาอย่างมีประสิทธิภาพ
- คำนึงถึงการดำเนินธุรกิจที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล เพื่อสร้างความยั่งยืนในการดำเนินธุรกิจร่วมกัน ซึ่งประกอบไปด้วย

จำนวนคู่ค้าขึ้นทะเบียน (AVL)	ผ่านการประเมิน				
	เกรด A	เกรด B	เกรด C	เกรด D	เกรด F
	80-100 คะแนน	70-79 คะแนน	60-69 คะแนน	50-59 คะแนน	50 คะแนน
จำนวน 118 ราย	5 ราย	15 ราย	98 ราย	0 ราย	0 ราย
	(5%)	(13%)	(83%)		

คู่ค้ารายสำคัญ

การดำเนินงานด้านการจัดการห่วงโซ่อุปทานของบริษัทฯ เริ่มต้นจากการทบทวนความสำคัญของคู่ค้าของบริษัทฯ โดยทำการรวบรวมคู่ค้ารายสำคัญที่มีการซื้อขายในรอบปีตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (Critical Tier 1) จากนั้นได้ทำการวิเคราะห์หลังเลิกในชั้นถัดไปของห่วงโซ่อุปทาน หรือคู่ค้าที่จัดหาสินค้าและงานบริการให้กับคู่ค้ารายสำคัญของบริษัทฯ (Critical non-Tier 1) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกัน และคำนึงถึงผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของบริษัทฯ เป็นหลัก โดยสามารถสรุปผลการวิเคราะห์ได้ดังนี้

ประเภทของคู่ค้า	จำนวน (ราย)	ร้อยละ
คู่ค้าทั้งหมด	668	100
คู่ค้ารายสำคัญ (Critical Tier 1)	25	3.74

อีกทั้งบริษัทฯ ได้ทำการประเมินความเสี่ยงทางด้านความยั่งยืนของคู่ค้า ทั้งคู่ค้ารายสำคัญ (Critical Tier 1) รวมถึงคู่ค้าของคู่ค้าที่รายสำคัญ (Critical non Tier 1) เพื่อค้นหาและประเมินความเสี่ยงทางด้านความยั่งยืนที่มีแนวโน้มจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของทางด้านความยั่งยืนของบริษัทฯ ซึ่งจากผลการดำเนินงานค้นหาและประเมินความเสี่ยงคู่ค้าในปี 2567 "ไม่มีความเสี่ยงด้าน ESG ที่เกิดจากคู่ค้า" ทั้งทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG Risk)

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการดำเนินการตรวจเยี่ยมสถานประกอบการ (On-site ESG Audit) คู่ค้ารายสำคัญ ทั้งหมด 25 ราย ครอบคลุมรายในปี 2567

แผนงาน (KPI)	ผลการดำเนินงาน		เป้าหมาย
	ปี 2566	ปี 2567	
คู่ค้ารายใหม่รับทราบแนวทางจรรยาบรรณและแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า	100%	100%	100% ทุกปี
คู่ค้ารายใหม่ได้รับการตรวจประเมินก่อนการซื้อขายด้วยปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และหลักธรรมาภิบาล (ESG)	0	100%	100% ทุกปี
การตรวจประเมิน On-site ESG Audit ร้อยละ 100 ของคู่ค้ากลุ่ม Critical Tier 1	50 %	100%	100% ทุกปี
ไม่มีการบาดเจ็บถึงขั้นเสียชีวิต ในระหว่างการปฏิบัติงานในพื้นที่	0	0	0 ทุกปี
ไม่มีข้อร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อมเกี่ยวกับคู่ค้า	0	0	0 ทุกปี

แนวปฏิบัติในการกำหนดระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่คู่ค้า

บริษัทฯ มีการกำหนดเกณฑ์ในการชำระเงินสินค้าหรือบริการ หรือ Credit Term ภายในระยะเวลา 7-60 วัน ตามการระบุระยะเวลาการชำระเงินลงในเอกสาร PO ตามมาตรฐานที่ 30 วัน หลังจากส่งมอบสินค้าหรือบริการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับผลการเจรจาต่อรองระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้า ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้น หรือลดลงตามความเหมาะสม เช่น ผู้รับเหมารายย่อยได้รับ 15 วัน คู่ค้าสำหรับสินค้าหรืออุปกรณ์อื่น ๆ ได้รับ 30 วัน ที่ผ่านมามีบริษัทดำเนินการชำระเงินให้แก่คู่ค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 15-45 วัน

การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม (GRI 413-1)

บริษัทฯ มุ่งเน้นสร้างความเป็นอยู่ที่ดี และสนับสนุนสังคมไปสู่ความยั่งยืน โดยในปี 2567 บริษัทฯ ได้วางเป้าหมาย SDGs (Sustainable Development Goals) พร้อมขับเคลื่อนธุรกิจ และดำเนินกิจการบนพื้นฐานการมีส่วนร่วมพัฒนาต่อชุมชน และสังคมอย่างจริงจังและให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียที่เกี่ยวข้อง (Stakeholders) ทั้งภายในและภายนอกองค์กรอย่างสูงสุด

โครงการ “เป็น ห่วง ตัว เนื่อ”

บริษัทฯ พร้อมทั้งลูกบ้าน 21 โครงการ ร่วมบริจาคเสื้อผ้า เครื่องอุปโภคและบริโภค เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยน้ำท่วมทางภาคเหนือ ผ่านทางมูลนิธิกระจกเงา



กิจกรรมวันเด็ก

จัดกิจกรรม "วันเด็ก ปี 2567" ณ สวน CRAFT PARK แห่งที่ 1 สนามเด็กเล่นศูนย์พัฒนาเด็กเล็กศูนย์บริการสาธารณสุข 8 บุนนาค รุ่งเรือง



โครงการพัฒนาชุมชน “โรงเรียนคลองพระยานาคราช”

บริษัทฯ พร้อมด้วยพันธมิตรและพนักงานจิตอาสาร่วมมือร่วมใจทำกิจกรรมพัฒนาโรงเรียนคลองพระยานาคราช จ.สมุทรปราการ โดยการปรับปรุงซ่อมแซมห้องสมุด ห้องน้ำ และสนับสนุนผลิตภัณฑ์ฝีมือครูและนักเรียนเพื่อสนับสนุนเป็นทุนการศึกษา และสมทบเป็นค่าอาหารกลางวันให้นักเรียน และนำผลิตภัณฑ์ของโรงเรียนมาใช้ในการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายขององค์กร



ข้อร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ (GRI 308-2)

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการ โดยมีการเปิดช่องทางสื่อสารและหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และมีการจัดตั้งแนวทางการแก้ไขและมาตรการการติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อรองรับในกรณีที่เกิดการร้องเรียน โดยในปี 2567 บริษัทฯ “ไม่มีข้อร้องเรียนจากชุมชนในประเด็นด้านสังคมหรือสิ่งแวดล้อม” ผ่านทุกช่องทางการร้องเรียน

- <https://britannia.co.th/>
- FB: BritanniaPLC
- Call Center: 1509

4. คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) (เดิมชื่อว่า บริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดย ORI ซึ่ง ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2564 ORI มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัทฯ ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก และ 1 กลุ่มแบรนด์ดีเรสซิเดนซ์ ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ 1) แบรินด์ “เบลเกรดเวีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาอยู่ที่ 20.00 – 50.00 ล้านบาท 2) แบรินด์ “แกรนด์ บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ระดับราคาอยู่ที่ 8.00 – 20.00 ล้านบาท 3) แบรินด์ “บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับราคาอยู่ที่ 4.00 – 8.00 ล้านบาท 4) แบรินด์ “ไอร์แลนด์” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับราคาอยู่ที่ 2.50 – 4.00 ล้านบาท และ 5) กลุ่ม “แบรนด์ดีเรสซิเดนซ์ วิลล่า” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศ ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทฯ มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

บริษัทฯ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบโครงการแรก ได้แก่ โครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์ ซึ่งเปิดขายในเดือนพฤศจิกายนปี 2560 ภายใต้การเปิดตัวของแบรนด์บริทาเนีย (Britania) โดยเป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 149 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนน หนามแดง-บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้บริษัทฯ เริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงปลายปี 2560 เป็นต้นมา ภายหลังจากที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี โดยสามารถปิดการขายภายในระยะเวลาเพียง 1 ปี 10 เดือน ในปี 2561 บริษัทฯ จึงได้เปิดตัวโครงการบริทาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา จำนวนรวมทั้งหมด 654 ยูนิต ซึ่งยังคงตั้งอยู่ในเขตปริมณฑล จังหวัดสมุทรปราการ โดยขยายประเภทโครงการให้ครอบคลุมความต้องการลูกค้ามากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ต่อมาในปี 2562 บริษัทฯ ได้มีการเปิดโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย อย่างต่อเนื่อง จำนวน 4 โครงการ จำนวนยูนิตรวมทั้งหมด 1,403 ยูนิต มูลค่าโครงการรวมจำนวน 6,000 ล้านบาท โดยมุ่งเน้นเปิดโครงการในบริเวณเขตปริมณฑล เช่น จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดปทุมธานี เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) เนื่องจากเป็นแหล่งงานคุณภาพสูงจากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเน้นการผลิตเพื่อการส่งออกอันเป็นปัจจัยพื้นฐานของประเทศ ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ เป็นต้น

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด เป็น บริษัท บริทาเนีย จำกัด เพื่อต่อยอดและสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริทาเนีย อีกทั้งมีการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการบริทาเนีย บางนา กม.26 และบริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไอร์แลนด์ บางนา กม. 26 ประกอบกับบริษัทฯ

ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบลกราเวีย บางนา (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) จากบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9

ในปี 2563 – 2564 บริษัทฯ ได้มีการปิดโครงการบริหารเนียบางนา กม. 12 โดยใช้ระยะเวลาเพียง 1 ปี 11 เดือน อีกทั้งบริษัทฯ ได้ขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง รวมถึงขยายฐานลูกค้าครอบคลุมทุกกลุ่มเป้าหมาย (Segmentation) ซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน เช่น กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าที่พักอาศัยเป็นซื้อที่พักอาศัย กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ เป็นต้น ภายใต้ 3 แบรินด์ใหม่ ได้แก่ 1) ไบรตัน (Brighton) 2) แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania) และ 3) เบลกราเวีย (Belgravia) โดยมุ่งเน้นการขยายโครงการในจังหวัดกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล ได้แก่ 1) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา 2) โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และ 3) โครงการไบรตัน คุคต สเตชั่น เป็นต้น

ในปี 2566- 2567 บริษัทฯ ได้ขยายฐานลูกค้าสู่โครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านพักตากอากาศ ภายใต้กลุ่มแบรนด์เดสซิเดนซ์ ซึ่งเน้นฟังก์ชันการพักผ่อนอย่างเต็มรูปแบบ บนทำเลที่ตั้งบนทำเลศักยภาพซึ่งแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยได้เปิดตัวโครงการ บัลโค บางเทา บีช (Balco Bangtao Beach) เป็นโครงการแรกในปี 2566 และ แบรินด์ เดสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่ (Branded Residence Villa Khao Yai) ในปี 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีจำนวนโครงการทั้งหมด 46 โครงการ แบ่งเป็น 1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 4 โครงการ รวมมูลค่า 3,706 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 42 โครงการ รวมมูลค่า 55,729 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว

ลำดับ	โครงการที่ปิดโครงการแล้ว	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ขายทั้งหมด	ราคาขาย/ ยูนิต	เดือน/ ปีที่ เปิดขาย	เดือน/ ปีที่ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์	เดือน/ ปีที่ ปิดโครงการ
1	โครงการ บริทาเนีย ศรีนครินทร์ ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	867	149	5.8	พ.ย. 2560	ธ.ค. 2560	ก.ย. 2562
2	โครงการ บริทาเนีย บางนา กม. 12 ^{1/}	บ้านเดี่ยว	1,162 ^{7/}	182	6.4	ธ.ค. 2561	มี.ค. 2562	พ.ย. 2563
3	โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 ^{1/}	บ้านเดี่ยว	797	67	11.9	มี.ค. 2564	มี.ค. 2564	มี.ค. 2566
4	โครงการ บริทาเนีย คุคต สเตชั่น ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	880	138	6.4	ต.ค. 2562	ม.ค. 2563	มิ.ย. 2566
รวมทั้งสิ้น			3,706	536				

2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และโอนกรรมสิทธิ์	ประเภทโครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ขายทั้งหมด	ราคาขาย/ ยูนิต	เดือน/ปีที่ เปิดขาย	เดือน/ปีที่ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์
โครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า							
1	โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา ^{1/}	บ้านแฝด/ทาวนโฮม	2,000	472	4.2	ธ.ค. 2561	มี.ค. 2562
2	โครงการ บริทาเนีย วงแหวน จตุโชติ ^{1/}	บ้านแฝด/ทาวนโฮม	1,200	288	4.2	มี.ค. 2562	มิ.ย. 2562
3	โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.26 ^{2/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,700	485	5.6	ต.ค. 2562	ธ.ค. 2562
4	โครงการ บริทาเนีย บางนา กม. 42 ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด /ทาวนโฮม	1,966	492	4.0	พ.ย. 2562	ธ.ค. 2562
5	โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา ^{6/}	บ้านเดี่ยว	2,307	278	8.3	มี.ค. 2563	มี.ค. 2563

ลำดับ	โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และโอนกรรมสิทธิ์	ประเภทโครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ขายทั้งหมด	ราคาขาย/ ยูนิต	เดือน/ปีที่ เปิดขาย	เดือน/ปีที่ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์
6	โครงการ บริหาเนีย สายไหม ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด /ทาวน์โฮม	1,400	297	4.7	มี.ค. 2563	มี.ค. 2563
7	โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชัน ^{1/}	บ้านแฝด/ทาวน์โฮม	850	224	3.8	ก.ย. 2563	ธ.ค. 2563
8	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 ^{5/ 8/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,338	246	9.5	VVIP ^{8/} มี.ค. 2564	มี.ค. 2564
9	โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 ^{4/}	บ้านเดี่ยว	1,800	65	27.7	ธ.ค. 2563	มี.ค. 2564
10	โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26 ^{3/}	ทาวน์โฮม	350	99	3.5	ก.ย. 2563	มี.ค. 2564
11	โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร ^{1/}	ทาวน์โฮม	650	223	2.9	ก.พ. 2564	มี.ค. 2564
12	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-บางพลี ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	700	107	6.5	ธ.ค. 2564	มี.ค. 2565
13	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชัน ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	550	62	8.9	ธ.ค. 2564	มี.ค. 2565
14	โครงการ บริหาเนีย ดิวนนท์ – ราชพฤกษ์ ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	700	122	5.7	ธ.ค. 2564	ก.พ. 2565
15	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร ^{1/}	บ้านเดี่ยว	850	96	8.9	ธ.ค. 2564	ก.ค. 2565
16	โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชัน ^{1/}	บ้านแฝด/ทาวน์โฮม	850	197	4.3	ธ.ค. 2564	ก.พ. 2565
17	โครงการ ไบรตัน บางปะกง ^{1/}	ทาวน์โฮม	650	211	3.1	ธ.ค. 2564	มี.ย. 2565
18	โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ – นครินทร์ ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด /ทาวน์โฮม	768	99	7.8	ก.พ. 2565	ก.พ. 2565
19	โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า ^{1/}	บ้านแฝด	650	106	6.1	ส.ค. 2565	พ.ย. 2565
20	โครงการ บริหาเนีย ระยอง ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,100	222	5.0	พ.ย. 2565	พ.ย. 2565
21	โครงการ บริหาเนีย อุดรชุม ^{1/}	บ้านเดี่ยว	650	122	5.3	ธ.ค. 2565	เม.ย. 2566
22	โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์ ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,200	232	5.2	พ.ค. 2566	พ.ค. 2566
23	โครงการ บริหาเนีย อยุธยา ^{1/}	บ้านแฝด/ทาวน์โฮม	1,400	239	5.9	ก.ค. 2566	ก.ย. 2566
24	โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์ ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,200	190	6.3	ก.ค. 2566	ส.ค. 2566
25	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน ^{16/}	บ้านเดี่ยว	1,600	90	17.8	ต.ค. 2566	พ.ย. 2566
26	โครงการ บริหาเนีย บางนา เทพารักษ์ ^{15/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,200	355	6.2	ก.ย. 2566	ธ.ค. 2566
27	โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี ^{1/}	บ้านเดี่ยว	1,400	161	8.7	พ.ย. 2566	ธ.ค. 2566
28	โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	650	122	5.3	ธ.ค. 2566	ธ.ค. 2566
29	โครงการ บริหาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,250	200	6.3	ธ.ค. 2566	มี.ค. 2567
30	โครงการ บัลโค บางเทา บีช	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,350	35	38.6	ธ.ค. 2566	ธ.ค. 2568
31	โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345 ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	650	111	5.9	พ.ค. 2567	ต.ค. 2567
32	โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต ^{1/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,600	346	7.5	มี.ย. 2567	ก.ย. 2567
	รวมโครงการที่ไม่ได้อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า		40,529	6,594			
	โครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า						
33	โครงการ บริหาเนีย อมตะ-พานทอง ^{1/ 9/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,250	440	5.1	มี.ย. 2565	พ.ค. 2565
34	โครงการ บริหาเนีย โฮม บางนา กม.17 ^{10/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,500	228	6.6	ส.ค. 2565	ก.ย. 2565
35	โครงการ บริหาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ^{12/}	บ้านแฝด/ทาวน์โฮม	1,100	352	3.1	ส.ค. 2565	ต.ค. 2565
36	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชัน ^{11/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	1,500	186	8.1	ก.ย. 2565	ต.ค. 2565
37	โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35 ^{13/}	บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด	2,500	394	6.3	พ.ย. 2565	ธ.ค. 2565
38	โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.39 ^{14/}	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด	1,200	232	5.2	ก.ค. 2566	ก.ย. 2566

ลำดับ	โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย และโอนกรรมสิทธิ์	ประเภทโครงการ	มูลค่า โครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิต ขายทั้งหมด	ราคาขาย/ ยูนิต	เดือน/ปีที่ เปิดขาย	เดือน/ปีที่ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์
39	โครงการ แบรินเค็ต เรสซิเดนซ์ วิลล่า เขาใหญ่	บ้านเดี่ยว	350	19	18.4	มี.ค. 2567	ธ.ค. 2569
40	โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา ^{17/}	บ้านเดี่ยว	2,000	99	20.2	พ.ย. 2566	พ.ย. 2566
41	โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ ^{18/}	บ้านเดี่ยว	1,400	123	11.4	ธ.ค. 2566	พ.ค. 2567
42	โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5	บ้านเดี่ยว	1,400	35	40.0	ธ.ค. 2567	มี.ค. 2568
	รวมโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการร่วมค้า		15,200	2,108			
	รวมทั้งหมด		55,729	8,702			

หมายเหตุ: ^{1/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

^{2/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียลเอสเตท จำกัด

^{3/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

^{4/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด

^{5/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด

^{6/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด

^{7/} ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า (Net Sale)

^{8/} โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 เปิดขายรอบพิเศษในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยเสนอขายแก่ลูกค้าที่ให้ความสนใจโครงการ และได้ลงทะเบียนจองล่วงหน้า (VVIP)

^{9/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย อมตะ-พานทอง จำกัด

^{10/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด

^{11/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด

^{12/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด

^{13/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด

^{14/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด

^{15/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด

^{16/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด

^{17/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด

^{18/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	ปี 2565	ปี 2566	ปี 2567
รายได้รวม	6,295.70	5,861.85	3,860.23
กำไรขั้นต้น	1,783.85	1,357.94	773.73
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	33.01	31.77	27.17
กำไรสุทธิ	1,470.54	1,194.53	426.62
อัตรากำไรสุทธิ (%)	23.36	20.38	11.05

สำหรับปี 2565 และปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 6,295.70 ล้านบาท และ 5,861.85 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 433.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.89 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,783.85 ล้านบาท และ 1,357.94 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.01 และ 31.77 ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนเล็กน้อย และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,470.54 ล้านบาท และ 1,194.53 ล้านบาท ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 23.36 และร้อยละ 20.38 จากรายได้รวม ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 และปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 5,861.85 ล้านบาท และ 3,860.23 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 2,001.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.15 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,357.94 ล้านบาท และ 773.73 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.77 และ 27.17 ตามลำดับ ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน และมีกำไรสุทธิจำนวน 1,194.53 ล้านบาท และ 426.62 ล้านบาท ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 20.38 และร้อยละ 11.05 จากรายได้รวม ตามลำดับ

4.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2565 - 2567

• รายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 - 2567 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ^{1/}	5,404.21	85.84	4,274.23	72.92	2,847.47	73.76
รายได้ค่าบริการโครงการ	444.00	7.05	1,437.87	24.53	536.14	13.89
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และโอนสิทธิสัญญาที่ดิน	417.23	6.63	113.04	1.93	362.06	9.38
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	4.79	0.08	14.83	0.25	84.39	2.19
รายได้อื่น ^{2/}	25.46	0.40	21.88	0.37	30.19	0.78
รวมรายได้	6,295.70	100.00	5,861.85	100.00	3,860.23	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตาม มูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15)

^{2/} รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา เป็นหลัก

ในภาพรวมช่วงปี 2564 - 2565 รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสม ต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2564 - 2565 อยู่ที่ร้อยละ 64.99 ต่อปี โดยรายได้หลักของบริษัทฯ มาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 99.79 และ 85.84 ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่าบริการโครงการ โดยเริ่มมีรายได้ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 7.05 3) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยเริ่มมีรายได้ในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 6.63 4) รายได้ดอกเบี้ย คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.08 และ 0.01 ตามลำดับ โดยหลักเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมบริษัทร่วมค้า และ 5) รายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.20 และ 0.40 ตามลำดับ

สำหรับปี 2566 และ 2567 รายได้หลักของบริษัทฯ มาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 72.92 และ 73.76 ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่าบริการโครงการ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 24.53 และ 13.89 ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าบริการงานโครงการ รายได้ค่าบริการงานขายและการตลาด และรายได้ค่าบริการงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า 3) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และโอนสิทธิสัญญาที่ดิน คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 1.93 และ 9.38 ซึ่งเป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นบริษัทร่วมค้า 4) รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.25 และ 2.19 โดยหลักเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมบริษัทร่วมค้า และ 5) รายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.37 และ 0.78 ทั้งนี้รายละเอียดของรายได้แต่ละประเภทสามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับลูกค้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 - 2567 จำนวน 5,404.21 ล้านบาท 4,274.23 ล้านบาท และ 2,847.47 ตามลำดับ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามแบรนด์ของบริษัทฯ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
แบรนด์ Brighton	524.00	9.70	406.71	9.52	214.96	7.55
แบรนด์ Britania	2,528.02	46.78	2,088.93	48.87	1,545.21	54.27
แบรนด์ Grand Britania	1,979.05	36.62	1,353.03	31.66	1,023.61	35.95
แบรนด์ Belgravia	373.14	6.90	425.57	9.96	63.69	2.24
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.21	100.00	4,274.23	100.00	2,847.47	100.00

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้พัฒนาแบรนด์ที่ครอบคลุมกับกลุ่มลูกค้ากลุ่มอื่นที่มีความต้องการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม โดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ 3 แบรนด์ ในปี 2563 ได้แก่ 1) แบรนด์ไบริตัน ด้วยระดับราคาที่ 2.50 – 4.00 ล้านบาท โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มพนักงานบริษัท หรือกลุ่มคนรุ่นใหม่ 2) แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย ด้วยระดับราคาที่ 8.00 – 20.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับพรีเมียม โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มครอบครัวชนกลาง และ 3) แบรนด์เบลกราเวีย ด้วยระดับราคาที่ 20.00 – 50.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริหารหรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่

สำหรับปี 2565 - 2567 บริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ต่าง ๆ แต่อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	197.36	3.65	218.12	5.10	132.16	4.64
2. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	336.28	6.22	93.96	2.20	43.42	1.52
3. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.26	549.49	10.17	274.65	6.43	209.16	7.35
4. โครงการ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น	126.09	2.33	60.95	1.43	-	-
5. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42	483.33	8.94	277.16	6.48	59.82	2.10
6. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา	652.24	12.07	427.40	10.00	291.98	10.25
7. โครงการ บริทาเนีย สายไหม	173.47	3.21	134.39	3.14	80.70	2.83
8. โครงการ ไบริตัน คูคต สเตชั่น	203.95	3.77	173.90	4.07	89.37	3.14
9. โครงการ ไบริตัน บางนา กม. 26	93.89	1.74	25.32	0.59	7.05	0.25
10. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	373.14	6.90	425.57	9.96	63.69	2.24
11. โครงการ ไบริตัน อมตะ-สุขประยูร	135.53	2.51	110.58	2.59	52.37	1.84
12. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12	334.75	6.19	24.10	0.56	-	-
13. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5	604.81	11.19	334.58	7.83	366.15	12.86
14. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-บางพลี	88.79	1.64	48.83	1.14	37.52	1.32
15. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	82.83	1.53	142.90	3.34	85.34	3.00
16. โครงการ บริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	63.60	1.18	82.79	1.94	33.74	1.18

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
17. โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	126.55	2.34	95.57	2.24	84.46	2.97
18. โครงการ ไบรตัน บางปะกง	90.63	1.68	96.90	2.27	66.16	2.32
19. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	340.69	6.30	209.63	4.90	65.28	2.29
20. โครงการ บริหาเนีย อมตะ-พานทอง	82.55	1.53	-	-		
21. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	215.63	3.99	251.80	5.89	63.68	2.24
22. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	23.95	0.44	190.82	4.46	65.85	2.31
23. โครงการ บริหาเนีย ระยอง	24.67	0.46	44.26	1.04	87.29	3.07
24. โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี			119.31	2.79	47.51	1.67
25. โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์			116.67	2.73	102.61	3.60
26. โครงการ บริหาเนีย อยุธยา			35.22	0.82	63.40	2.23
27. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์			58.16	1.36	29.29	1.03
28. โครงการ บริหาเนีย บางนา เทพารักษ์			55.67	1.30	145.53	5.11
29. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน			42.57	1.00	107.46	3.77
30. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา			80.85	1.89	59.15	2.08
31. โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี			15.20	0.36	148.97	5.23
32. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก			6.38	0.15	57.19	2.01
33. โครงการ บริหาเนีย โสม บางนา-บางปะกง					63.95	2.25
34. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ					12.33	0.43
35. โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต					12.83	0.45
36. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345					12.05	0.42
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.21	100.00	4,274.23	100.00	2,847.47	100.00

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,404.21 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,596.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.93 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2564 จำนวน 13 โครงการ และในปี 2565 จำนวน 10 โครงการ ได้แก่ 1) แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-บางพลี 2) แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 3) บริหาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์ 4) บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น 5) ไบรตัน บางปะกง 6) บริหาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ 7) บริหาเนีย อมตะ-พานทอง 8) แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร 9) บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า และ 10) บริหาเนีย ระยอง รวมทั้งสิ้น 23 โครงการ

สำหรับปี 2566 เท่ากับ 4,274.23 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,129.98 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 20.91 แต่เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการรวมค่าสำหรับปี 2566 จำนวน 959.16 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2566 รวมทั้งสิ้น 5,233.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 453.86 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 7.98 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 37 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2565ทั้งสิ้น 22 โครงการ และในปี 2566 จำนวน 9 โครงการ คือ 1) โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี 2) โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์ 3) โครงการ บริหาเนีย อยุธยา 4) โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์ 5) โครงการ บริหาเนีย บางนา เทพารักษ์ 6) โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน 7) โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา 8) โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี 9) โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการรวมค่าจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริหาเนีย อมตะ-

พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 และ 6) โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.39

สำหรับปี 2567 เท่ากับ 2,847.47 ล้านบาท ลดจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,426.77 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33.38 เมื่อรวมกับกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ของโครงการภายใต้กิจการรวมค่าสำหรับปี 2567 จำนวน 613.98 ล้านบาท ทำให้มียอดกิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์สำหรับปี 2567 รวมทั้งสิ้น 3,461.45 ล้านบาท ลดจากปีก่อน จำนวน 1,771.95 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 33.86 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านทั้งหมด 39 โครงการ เป็นโครงการต่อเนื่องจากปี 2566 ทั้งสิ้น 31 โครงการ และ ในปี 2567 จำนวน 3 โครงการ คือ 1) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา-บางปะกง 2) โครงการ บริทาเนีย เวสต์เกต และ 3) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ 345 ในส่วนของโครงการที่อยู่ภายใต้กิจการ รวมค่าจำนวน 7 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการ บริทาเนีย อมตะ- พานทอง 2) โครงการ บริทาเนีย โฮม บางนา กม.17 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น 5) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35 6) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา และ 7) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ

ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ในปี 2565-2567 สามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่า โครงการ	ยอดโอนกรรมสิทธิ์						ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2567	
		มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	2,000	197.36	10.39	218.12	11.48	132.16	4.64	1,697.11	89.32
2. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	1,200	336.28	32.03	93.96	8.95	43.42	1.52	988.25	94.12
3. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.26	2,700	549.49	20.35	274.65	10.17	209.16	7.35	1,951.00	72.26
4. โครงการ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	880	126.09	14.33	60.95	6.93	-	-	770.60	87.57
5. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.42	1,966	483.33	26.13	277.16	14.98	59.82	2.10	1,678.13	90.71
6. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน-รามอินทรา	2,307	652.24	34.33	427.40	22.49	291.98	10.25	1,763.30	92.81
7. โครงการ บริหาเนีย สายไหม	1,400	173.47	12.39	134.39	9.60	80.70	2.83	724.19	51.73
8. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	850	203.95	27.19	173.90	23.19	89.37	3.14	705.08	94.01
9. โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26	350	93.89	26.82	25.32	7.23	7.05	0.25	218.72	62.49
10. โครงการ เบลกราวีเย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	1,800	373.14	20.73	425.57	23.64	63.69	2.24	1,079.55	59.97
11. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	650	135.53	20.85	110.58	17.01	52.37	1.84	468.91	72.14
12. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.12	797	334.75	42.37	24.10	3.05	-	-	730.36	92.45
13. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5	2,338	604.81	28.80	334.58	15.93	366.15	12.86	1,745.12	83.10
14. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-บางพลี	700	88.79	12.68	48.83	6.98	37.52	1.32	175.14	25.02
15. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	550	82.83	15.06	142.90	25.98	85.34	3.00	311.07	56.56
16. โครงการ บริหาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	700	63.60	9.09	82.79	11.83	33.74	1.18	180.14	25.73
17. โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	850	126.55	14.89	95.57	11.24	84.46	2.97	306.58	36.07
18. โครงการ ไบรตัน บางปะกง	650	90.63	13.94	96.90	14.91	66.16	2.32	253.69	39.03
19. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	768	340.69	45.42	209.63	27.95	65.28	2.29	615.60	82.08

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่า โครงการ	ยอดโอนกรรมสิทธิ์						ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567		ณ 31 ธันวาคม 2567	
		มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
20. โครงการ บริหาเนีย อมตะ-พานทอง	2,250	82.55	3.67	-	-	-	-	82.55	3.67
21. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	850	215.63	25.37	251.80	29.62	63.68	2.24	531.10	62.48
22. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	650	23.95	3.69	190.82	29.36	65.85	2.31	280.62	43.17
23. โครงการ บริหาเนีย ระยอง	1,100	24.67	2.24	44.26	4.02	87.29	3.07	156.23	14.20
24. โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี	650	-	-	119.31	18.36	47.51	1.67	166.82	25.67
25. โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์	1,200	-	-	116.67	9.72	102.61	3.60	219.28	18.27
26. โครงการ บริหาเนีย อยุธยา	1,400	-	-	35.22	2.71	63.40	2.23	98.62	7.59
27. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์	1,200	-	-	58.16	4.85	29.29	1.03	87.45	7.29
28. โครงการ บริหาเนีย บางนา เทพารักษ์	2,200	-	-	55.67	2.53	145.53	5.11	201.20	9.15
29. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน	1,600	-	-	42.57	2.66	107.46	3.77	150.03	9.38
30. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา	2,000	-	-	80.85	3.68	59.15	2.08	140.00	6.36
31. โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี	1,400.00	-	-	15.20	1.17	148.97	5.23	164.17	12.63
32. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก	650.00	-	-	6.38	1.06	57.19	2.01	63.57	10.60
33. โครงการ บริหาเนีย โสม บางนา-บางปะกง	1,250.00	-	-	-	-	63.95	2.25	63.95	5.33
34. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	1,400.00	-	-	-	-	12.33	0.43	12.33	0.99
35. โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต	2,600.00	-	-	-	-	12.83	0.45	12.83	0.49
36. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345	650.00	-	-	-	-	12.05	0.42	12.05	1.85
รวมทั้งสิ้น	46,506	5,404.21		4,274.23		2,847.47		20,747.18	

หมายเหตุ: ^{1/} ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า (Net Sale)

รายได้ค่าบริหารโครงการ

รายได้ค่าบริหารโครงการ คือ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขายและการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารโครงการจำนวน 536.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.89 ของรายได้รวม

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน คือ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน จำนวน 362.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.38 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด 4) บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด 7) บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ประกอบด้วย คือ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง จำนวน 84.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.19 ของรายได้รวม

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก โดยรายได้จากการยกเลิกสัญญา คือ รายได้จากเงินจองของลูกค้าที่ชำระมาแล้ว และลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด เป็นต้น สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.78 ของรายได้รวม

- ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์**

บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในสินทรัพย์ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตามเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ จะโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ คิดเป็นร้อยละ 38.62 – 40.49 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านสำหรับแต่ละโครงการตามที่บริษัทฯ ได้มีการตกลงทำสัญญาไว้กับผู้รับเหมา รองลงมาคือต้นทุนที่ดินและปรับปรุงที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 36.05 – 38.40 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และต้นทุนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืม เป็นต้น ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงสอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีมีอัตราส่วนที่คงที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 69.35

- กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.21	100.00	4,274.23	100.00	2,847.47	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,620.36	66.99	2,916.29	68.23	2,073.74	72.83
กำไรขั้นต้น	1,783.85	33.01	1,357.94	31.77	773.73	27.17

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ สามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยร้อยละ ร้อยละ 30.65 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,783.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 584.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 48.74 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราร้อยละ 41.93 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ ซึ่งกำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2565 คือ ร้อยละ 33.01 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 31.50 ในงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,357.94 ล้านบาท ลดลงจำนวน 425.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราร้อยละ 20.91 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งกำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2566 คือ ร้อยละ 31.77 ลดลงจากร้อยละ 33.01 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลัก คือ ต้นทุนดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นตามตลาด

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 773.73 ล้านบาท ลดลงจำนวน 584.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.02 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราร้อยละ 33.38 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งกำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย และอัตราส่วนกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2567 คือ ร้อยละ 27.17 ลดลงจากร้อยละ 31.77 ในงวดเดียวกันของปีก่อน โดยสาเหตุหลัก คือ ต้นทุนก่อสร้างและต้นทุนอื่น ๆ ที่ปรับสูงขึ้นตามตลาด

• ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขายเป็นหลัก ในปี 2565 –ปี 2567 โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	137.70	25.29	208.57	33.75	142.62	32.51
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ^{1/}	217.72	39.98	129.91	21.02	117.72	26.83
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	108.23	19.88	175.79	28.45	115.63	26.36
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานขายและการตลาด	2.18	0.40	3.07	0.50	3.40	0.77
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ^{2/}	78.68	14.45	100.61	16.28	59.34	13.53
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	544.51	100.00	617.95	100.00	438.71	100.00
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	10.08		14.46		15.41	

หมายเหตุ: ^{1/} ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทฯอยู่ที่ร้อยละ 3.30 ของราคาขายหรือราคาประเมิน แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า โดยปกติจะใช้เป็นราคาขาย

^{2/} ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลโครงการ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่น ๆ ค่าซ่อมแซม ค่าธรรมเนียมและบริการอื่น ๆ เป็นหลัก

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 544.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 185.47 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 51.66 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน

62.21 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 2) รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 50.84 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับแผนการขยายโครงการของบริษัทฯ 3) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น จำนวน 37.85 ล้านบาท จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2565 จำนวน 9 โครงการ

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 617.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 73.45 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 13.49 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก 1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการตลาด จำนวน 70.87 ล้านบาท รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด จำนวน 67.56 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น จำนวน 21.93 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับแผนการขยายโครงการของบริษัทฯ 2) การลดลงของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงจำนวน 87.81 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 438.71 ล้านบาท ลดลงจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 179.24 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 29.01 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก 1) การลดลงของค่าใช้จ่ายด้านการตลาด จำนวน 65.95 ล้านบาท รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด จำนวน 60.16 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการขายอื่น จำนวน 41.28 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ในส่วนของรายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด และค่าใช้จ่ายขายอื่น สอดคล้องกับแผนการขยายโครงการที่มีจำนวนโครงการน้อยกว่า เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน 2) การลดลงของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่ลดลงจำนวน 12.18 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	72.32	62.67	97.75	53.92	61.48	46.13
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานบริหาร	6.30	5.46	8.73	4.81	8.75	6.56
ค่าธรรมเนียมและบริหารอื่น ^{1/}	7.22	6.26	14.16	7.81	10.38	7.79
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ^{2/}	29.56	25.61	60.65	33.46	52.66	39.51
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115.40	100.00	181.29	100.00	133.26	100.00
สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	1.83		3.09		3.45	

หมายเหตุ: ^{1/} ค่าธรรมเนียมและบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นหลัก

^{2/} ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ เป็นหลัก

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 115.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 29.43 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 34.23 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 23.15 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 6.57 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 181.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 65.89 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 59.10 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นจำนวน 31.10 ล้านบาทซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 25.44 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 133.26 ล้านบาท ลดลงจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 48.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.49 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร จำนวน 36.27 ล้านบาท รองลงมา คือ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นจำนวน 8.00 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมและบริการอื่น จำนวน 3.78 ล้านบาท

ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น

ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น เกิดจากความล่าช้าของแผนที่กำหนดไว้จากขั้นตอนการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงิน ส่งผลให้บริษัทร่วมค้าจ่ายชำระค่าบริหารโครงการล่าช้ากว่าที่กำหนดในสัญญา บริษัทฯ จึงพิจารณาตั้งผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าบริหารโครงการที่ค้างนาน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีตั้งขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น จำนวน 497.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 495.14 ล้านบาท

• ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร หุ้นกู้ และตั๋วแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งบริษัทฯ นำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 เป็นหลัก โดยในปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 9.94 ล้านบาท 20.6 ล้านบาท และ 147.67 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.18 – 5.19 ของรายได้รวม

• กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ปี 2565		ปี 2566		ปี 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.21	85.84	4,274.23	72.92	2,847.47	73.76
รายได้ค่าบริการโครงการ	444.00	7.05	1,437.87	24.53	536.14	13.89
รายได้ดอกเบี้ย	4.79	0.08	14.83	0.25	362.06	9.38
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	417.23	6.63	113.04	1.93	84.39	2.19
รายได้อื่น	25.46	0.40	21.88	0.37	30.19	0.78
รวมรายได้	6,295.70	100.00	5,861.85	100.00	3,860.23	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,620.36	66.99	2,916.29	68.23	2,073.74	72.83
ค่าใช้จ่ายในการขาย	544.51	10.08	617.95	14.46	438.71	15.41
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115.40	2.14	181.29	4.24	133.26	4.68
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น	-	-	2.44	0.06	497.59	17.47
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	134.70	2.49	494.36	11.57	25.34	0.89
ต้นทุนทางการเงิน	9.94	0.18	20.60	0.48	147.67	5.19
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	400.26	7.41	434.39	10.16	117.31	4.12
กำไรสุทธิ	1,470.54	23.36	1,194.53	20.38	426.62	11.05
อัตรากำไรสุทธิ ^{1/}	23.36		20.38		11.05	

หมายเหตุ: ^{1/} อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิ หารด้วย รายได้รวม

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 1,470.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 868.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 144.08 โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อีกทั้งอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 23.36 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 15.79 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในภาพรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการปรับปรุงแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขายมากขึ้น โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้ง สามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง ทำให้บริษัทฯ สามารถลดสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการขายและบริหารเมื่อเทียบกับรายได้รวม เท่ากับ ร้อยละ 10.48 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.66

รายการ	ยอดสะสม ปี 2566 (ล้านบาท)			ยอดสะสม ปี 2567 (ล้านบาท)		
	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น	งบการเงินรวม	การร่วมค้า	รวมทั้งสิ้น
กิจกรรมการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์	4,274.23	959.16	5,233.39	2,847.47	613.98	3,461.45

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 1,194.53 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 276.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.77 ในส่วนอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 20.36 ลดจากร้อยละ 23.36 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากกิจกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากการร่วมค้าอีก 959.16 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม จึงทำให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิลดลง ส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีสัดส่วนเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 426.62 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 767.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.29 ในส่วนอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ เท่ากับร้อยละ 11.05 ลดจากร้อยละ 20.38 ในงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าบริการโครงการลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ยังคงมีรายได้จากกิจกรรมการโอนอสังหาริมทรัพย์จากการร่วมค้าอีก 613.98 ล้านบาท ซึ่งไม่ได้นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม จึงทำให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิลดลง ถึงแม้ในส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร มีสัดส่วนลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน แต่ในปี 2567 บริษัทฯ มีการตั้งขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น จึงทำให้ภาพรวมของอัตรากำไรสุทธิลดลง

2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	984.23	7.66	337.45	1.70	164.03	0.88
ลูกหนี้อื่น	704.18	5.48	1,743.06	8.76	730.10	3.92
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.90	0.27	572.84	2.88	40.00	0.21
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,047.40	70.45	15,193.26	76.32	12,512.58	67.22
เงินมัดจำค่าที่ดิน	733.97	5.72	281.58	1.41	161.00	0.86
เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง	55.20	0.43	63.57	0.32	31.63	0.17
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.03	0.30	49.99	0.25	59.01	0.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,598.92	90.31	18,241.74	91.63	13,698.35	73.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	387.98	3.02	462.22	2.32	294.68	1.58
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	2,217.75	11.91
เงินลงทุนในการร่วมค้า	730.09	5.68	1,009.27	5.07	2,055.60	11.04
ที่ดินรอการพัฒนา	1.30	0.01	-	-	-	-
อุปกรณ์	14.58	0.11	17.87	0.09	11.76	0.06
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21.09	0.16	56.22	0.28	50.16	0.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.67	0.01	1.79	0.01	1.33	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	79.59	0.62	107.64	0.54	272.10	1.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.68	0.07	11.15	0.06	11.52	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,243.97	9.69	1,666.16	8.37	4,914.90	26.41
สินทรัพย์รวม	12,842.89	100.00	19,907.90	100.00	18,613.25	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม● **สินทรัพย์**

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,842.89 ล้านบาท 19,907.90 ล้านบาท และ 18,613.25 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 73.59 – 91.63 และ 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 8.37 – 26.41 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 67.22 – 76.32 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 12,842.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,726.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.88 จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินลงทุนในการร่วมค้า และลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 19,907.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 7,065.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 55.01 จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 18,613.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,294.65 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.50 จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเกิดจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า และลูกหนี้อื่นที่ลดลงจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้และการตั้งค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย ลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่นกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินทดรองจ่ายพนักงาน เป็นหลัก ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีลูกหนี้อื่นจำนวน 704.18 ล้านบาท 1,743.06 ล้านบาท และ 730.10 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 3.92 – 8.76 ของสินทรัพย์รวม

ณ สิ้นปี 2565 ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 625.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 796.23 โดยสาเหตุหลักเป็น ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า จำนวน 621.72 ล้านบาท รองลงมา คือ เงินปลอดเกินจำนวนธนาคาร ซึ่งมาจาก 1) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 2) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา 3) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ และ 4) โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-จตุโชติ

ณ สิ้นปี 2566 ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,038.87 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 147.53 โดยสาเหตุหลักเป็นลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้าเพิ่มขึ้นจำนวน 1,087.60 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2567 ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 1,012.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.11 ลดลงจากการรับชำระหนี้จากลูกหนี้และการตั้งค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยส่วนใหญ่เป็นลูกหนี้จากบริษัทร่วมค้า จากการเรียกเก็บค่าบริการงานโครงการจากบริษัทร่วมค้าตามแผนธุรกิจหลัก การจำหน่ายเงินลงทุน และการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยบริษัทฯ มีการเข้าทำสัญญาร่วมค้ากับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมค้าได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในสัญญาจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่บริษัทฯ ต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมค้า โดยจะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมค้า โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลงในสัญญา ซึ่งการรับรู้รายได้ค่าบริการดังกล่าวจะเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการร่วมค้าที่เพิ่มขึ้นหลังเข้าทำสัญญาร่วมค้าในระหว่างงวด ทั้งนี้เป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา โดยมีการแบ่งระยะเวลาค้างชำระของโครงการร่วมค้า นับจากวันที่ครบกำหนดชำระจนถึงงวดของงบการเงินในแต่ละไตรมาส อย่างไรก็ตาม การดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมค้าบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้เนื่องจากขั้นตอนการขอสินเชื่อจากธนาคาร ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการให้กับบริษัทฯ ล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา ซึ่งฝ่ายบริหารของบริษัทฯ มีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการ และมีการควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิด เพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ก่อนเปลี่ยนสถานะเป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน สำหรับปี 2567 มีการจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นระยะสั้นและระยะยาว ตามแผนการคืนเงิน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.90	100.00	572.84	100.00	40.00	1.77
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	2,217.75	98.23
รวมเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.90	100.00	572.84	100.00	2,257.75	100.00
สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	0.27		2.88		12.13	

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดเป็นร้อยละ 0.27 – 12.13 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 1,684.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นไปตามแผนการร่วมทุนของโครงการร่วมทุนที่เพิ่มขึ้น

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้ว โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายตามที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ความคืบหน้าในการก่อสร้างและยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 67.22 – 76.32 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดินและพัฒนาที่ดิน	5,692.65	62.92	9,575.54	63.02	8,106.45	64.79
ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	3,035.58	33.55	5,036.56	33.15	3,535.94	28.26
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	319.17	3.53	581.16	3.83	870.20	6.95
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,047.40	100.00	15,193.26	100.00	12,512.58	100.00
สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	70.45		76.32		67.22	

รายละเอียดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ แยกตามโครงการ ณ สิ้นปี 2565 – 2567 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์-บางนา	300.80	3.32	174.23	1.15	110.59	0.88
2. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-จตุโชติ	140.81	1.56	119.75	0.79	80.99	0.65
3. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.26	475.63	5.26	410.20	2.70	279.89	2.24
4. โครงการ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	44.38	0.49	-	-	-	-
5. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.42	221.51	2.45	75.28	0.50	25.49	0.20
6. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน-รามอินทรา	493.70	5.46	407.83	2.68	207.06	1.65
7. โครงการ บริหาเนีย สายไหม	421.46	4.66	404.92	2.67	346.99	2.77
8. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	198.90	2.20	145.30	0.96	59.23	0.47
9. โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26	91.40	1.01	79.69	0.52	70.75	0.57
10. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	552.28	6.10	442.56	2.91	424.81	3.40
11. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	176.49	1.95	145.26	0.96	106.02	0.85
12. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.12	14.19	0.16	-	-	-	-
13. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5	582.42	6.44	505.59	3.33	292.60	2.34
14. โครงการ บริหาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์	331.89	3.67	310.89	2.05	261.73	2.09
15. โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	312.84	3.46	328.19	2.16	260.42	2.08
16. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-บางพลี	417.27	4.61	431.04	2.84	381.99	3.05
17. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	300.25	3.32	239.36	1.58	175.59	1.40
18. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	372.61	4.12	289.94	1.91	226.10	1.81
19. โครงการ ไบรตัน บางปะกง	268.18	2.96	246.76	1.62	194.21	1.55
20. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์	208.18	2.30	137.96	0.91	84.64	0.68
21. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า	316.68	3.50	226.30	1.49	163.98	1.31
22. โครงการ บริหาเนีย ระยอง	393.08	4.34	422.01	2.78	315.98	2.53
23. โครงการ บริหาเนีย อุดรธานี	195.67	2.16	256.31	1.69	222.37	1.78
24. โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์	-	-	486.87	3.20	420.32	3.36
25. โครงการ บริหาเนีย อโยธยา	-	-	450.68	2.97	394.24	3.15
26. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-เทพารักษ์	-	-	535.80	3.53	514.92	4.12
27. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุขสวัสดิ์-วงแหวน	-	-	645.80	4.25	578.25	4.62
28. โครงการ บริหาเนีย บางนา เทพารักษ์	-	-	786.49	5.18	701.89	5.61
29. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา	-	-	688.48	4.53	-	-
30. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ	-	-	523.43	3.45	-	-
31. โครงการ บริหาเนีย เวสต์เกต	-	-	743.07	4.89	863.92	6.90
32. โครงการ ไบรตัน ราชพฤกษ์ กาญจนภิเษก	-	-	245.77	1.62	208.54	1.67
33. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ 345	-	-	213.28	1.40	261.18	2.09
34. โครงการ บริหาเนีย บางนา-ศรีวารี	-	-	565.71	3.72	478.23	3.82
35. โครงการ บริหาเนีย โธม บางนา-บางปะกง	-	-	414.69	2.73	414.50	3.31
36. โครงการ บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90	-	-	589.97	3.88	689.88	5.51
37. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5	-	-	488.37	3.21	-	-

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
38. โครงการ บัลโค บางเทา บีช	-	-	137.56	0.91	155.78	1.24
39. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ปิ่นเกล้า-บรมราชชนนี	-	-	651.13	4.29	767.85	6.14
40. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต	2,216.78	24.50	1,226.79	8.07	1,771.64	14.16
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,047.40	100.00	15,193.26	100.00	12,512.58	100.00

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 9,047.40 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.45 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,141.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.44 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2564 และรายการหลักจากการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 15,193.26 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 76.32 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 6,145.86 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.93 จากสิ้นปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2565 และรายการหลักจากการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 12,512.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 67.22 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 2,680.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.64 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า จากตารางข้างต้น ได้แก่ โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา, โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ และ โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ ราชพฤกษ์-พระราม 5 นอกจากนี้ยังมีในส่วนที่บริษัทเน้นการขายบ้านที่สร้างเสร็จแล้ว จึงทำให้สัดส่วนที่พัฒนางานก่อสร้างของโครงการ อยู่ในสัดส่วนที่น้อยกว่า เมื่อเทียบกับปี 2566

เงินมัดจำที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินของบริษัทฯ คือเงินมัดจำที่ดินสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้าก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ มีการวางแผนการจัดซื้อที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยเน้นการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินด้วยการวางมัดจำและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในระยะเวลาประมาณ 6 เดือน – 1 ปี ทั้งนี้ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาที่ดินโดยทันที และโอนเงินค่ามัดจำที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินจำนวน 733.97 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.72 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 430.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.68 จากสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีการวางแผนเงินมัดจำที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการในอนาคต ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินจำนวน 281.58 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.41 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 452.40 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 61.64 จากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินจำนวน 161.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.86 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 120.58 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 42.82 จากสิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

เงินจ่ายล่วงหน้า – ค่างานก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง คือ เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่คู่ค้าบางรายของบริษัทฯ เฉพาะงานที่ต้องการสั่งทำสินค้าก่อนติดตั้ง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง) ได้แก่ ค่าออกแบบและตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติม (Built-in) ค่าผลิตแผ่นพรีแคส (Precast) งานอลูมิเนียม งานลามิเนต เป็นต้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนด อย่างไรก็ตาม นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้าจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงระหว่างบริษัทฯ และ คู่ค้า โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะทำการชำระเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับคู่ค้าประมาณร้อยละ 10 – 50 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 55.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.43 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 25.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 85.02 จากสิ้นปี 2564 ซึ่งสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 63.57 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.32 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 8.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.17 จากสิ้นปี 2565 ซึ่งสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 31.63 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.17 ของสินทรัพย์รวม ลดลงจำนวน 31.94 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 50.25 จากสิ้นปี 2566 ซึ่งสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากกับธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้สำหรับจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 387.98 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.02 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 302.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 353.66 ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 462.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.32 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 302.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 353.66 ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 294.68 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.58 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 167.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 36.25 ลดลงจากการที่บริษัทฯ คืนให้ธนาคาร เงินฝากที่ติดค้ำไว้ จึงได้กลับคืนมา

เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า คือ เงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นควบคุมร่วมกัน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปี 2565 เป็นปีที่บริษัทเริ่มลงทุนในการร่วมค้า โดย ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 730.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.68 ของสินทรัพย์รวม ประกอบไปด้วยเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 8 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด 2)บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด 3) บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย อมตะ-พานทอง จำกัด 5)บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด และ 8) บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1,009.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 5.07 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 279.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 38.24 เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีการลงทุนในการร่วมค้าเพิ่มขึ้นอีก 22 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี

5 จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย รัชฉินา จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด 8) บริษัท บริทาเนีย เอเชียน เขาใหญ่ จำกัด 9) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด 10) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด 11) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด 12) บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด 13) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด 14) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด 15) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด 16) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด 17) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด 18) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด 19) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด 20) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด 21) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด 22) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 2,055.60 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.04 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น จำนวน 1,046.33 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.67 เนื่องจากในปี 2567 บริษัทฯ มีการลงทุนเพิ่มในบริษัทร่วมค้า และมีการจำหน่าย เงินลงทุนจากบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้าเพิ่มขึ้นอีก 7 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด 2) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด 3) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด 4) บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด 7) บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ คือ สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดยเป็นสัญญาเช่า อาคารสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวนบางนา และมีอายุสัญญาเช่า 7.5 ปี

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 21.09 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.16 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 2.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.58

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 56.22 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.28 ของสินทรัพย์รวม โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 จำนวน 35.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 166.59 เนื่องจากบริษัทฯ มีการต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวนบางนา โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ มีอายุสัญญาเช่า 10 ปี

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 50.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.27 ของสินทรัพย์รวม โดยลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 6.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.78

● หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 7,979.64 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 72.38 และ 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน ร้อยละ 27.62 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มาจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ หรือคิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 31.40 ของหนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 14,561.15 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 69.88 และ 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน ร้อยละ 30.12 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มาจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระ ภายในหนึ่งปี หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.96 ของหนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 13,370.44 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 62.87 และ 2) หนี้สินไม่หมุนเวียน ร้อยละ 37.13 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มาจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 24.63 ของหนี้สินรวม

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}	มูลค่า	ร้อยละ ^{1/}
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	463.71	3.18	999.22	7.47
ตัวแลกเงิน	-	-	594.11	4.08	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,558.14	19.53	2,141.02	14.70	773.40	5.78
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,304.52	16.35	3,197.42	21.96	1,560.13	11.67
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	502.94	3.45	1,370.59	10.25
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,505.30	31.40	2,265.82	15.56	3,292.52	24.63
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.12	0.05	4.36	0.03	4.89	0.04
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	87.44	1.10	5.85	0.04	114.92	0.86
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	218.69	2.74	273.16	1.88	126.32	0.94
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	606.98	4.17	80.06	0.60
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	97.79	1.23	120.46	0.83	83.45	0.62
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,776.00	72.38	10,175.82	69.88	8,405.50	62.87
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	688.49	8.63	1,872.53	12.86	2,449.87	18.32
หุ้นกู้ระยะยาว-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,488.29	18.65	2,443.73	16.78	2,370.81	17.73
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	86.30	0.65
หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.44	0.24	56.06	0.39	51.18	0.38
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.42	0.09	13.01	0.09	6.79	0.05
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,203.64	27.62	4,385.33	30.12	4,964.94	37.13
รวมหนี้สิน	7,979.64	100.00	14,561.15	100.00	13,370.44	100.00

หมายเหตุ: ^{1/} สัดส่วนต่อหนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯมีหนี้สินรวมจำนวน 7,979.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,249.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 39.27 จาก ณ สิ้นปี 2564 สาเหตุหลัก คือ การเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,488.29 ล้านบาท รองลงมา คือเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น สำหรับโครงการที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯมีหนี้สินรวมจำนวน 14,561.15 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 6,581.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.48 จาก ณ สิ้นปี 2565 สาเหตุหลัก คือ การเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 3,076.93 ล้านบาท รองลงมา คือ หุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,458.38 ล้านบาท และตัวแลกเงิน จำนวน 594.11 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯมีหนี้สินรวมจำนวน 13,370.44 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,190.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.18 จาก ณ สิ้นปี 2566 สาเหตุหลัก คือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เนื่องจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า จำนวน 7 บริษัท รองลงมา คือ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ลดลง จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า จำนวน 7 บริษัท และการทยอย

คืนตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,560.13 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการนั้น ๆ และตัวแลกเงิน ลดลงจำนวน 594.1 ล้านบาท จากการที่บริษัทฯ จ่ายชำระ

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ เป็นหลัก และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ MLR – 3.05, MLR และ MOR ต่อปี

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ จำนวน 463.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.18 ของหนี้สินรวม และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ MLR – 1.75, MLR - 1.50 และ MOR ต่อปี

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ จำนวน 999.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.47 ของหนี้สินรวม และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ MLR – 1.75, MLR - 1.50 และ MOR ต่อปี

ตัวแลกเงิน

บริษัทฯ มีออกตัวแลกเงิน เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ สิ้นปี 2566 จำนวน 594.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.08 ของหนี้สินรวม และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ 4.32 - 4.60

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีตัวแลกเงินคงเหลือ เนื่องจาก บริษัทฯ จ่ายชำระครบถ้วน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ แบ่งเป็น 1) เจ้าหนี้การค้า โดยหลักเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และ 2) เจ้าหนี้อื่นประกอบด้วย 2.1) ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่ 2.2) เงินประกันผลงานการก่อสร้าง 2.3) เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ เจ้าหนี้ค่าบริการต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้อง 2.4) เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดเป็นหลัก 2.5) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนใหญ่ คือ ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และ 2.6) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คือ ดอกเบี้ยค้างจ่ายหุ้นกู้ ดอกเบี้ยค้างจ่ายธนาคาร ค่าใช้จ่ายอื่นค้างจ่าย และเงินรับประกันงานตกแต่งเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
<u>เจ้าหนี้การค้า</u>						
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	465.89	29.90	444.47	20.76	40.07	5.18
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	0.43	0.03	142.10	6.64	50.32	6.51
รวมเจ้าหนี้การค้า	466.32	29.93	586.57	27.40	90.38	11.69
<u>เจ้าหนี้อื่น</u>						
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	761.92	48.90	957.23	44.71	227.73	29.45
เงินประกันผลงาน	102.69	6.59	137.47	6.42	94.99	12.28
เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	9.45	0.61	28.16	1.32	45.03	5.82

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
เจ้าหนี้จากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	142.61	9.15	215.65	10.07	174.13	22.51
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	16.53	1.06	131.56	6.14	72.42	9.36
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	58.62	3.76	84.38	3.94	68.71	8.88
รวมเจ้าหนี้อื่น	1,091.82	70.07	1,554.45	72.60	683.02	88.31
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,558.14	100.00	2,141.02	100.00	773.40	100.00

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,558.14 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.53 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 250.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 19.19 จากสิ้นปี 2564 สาเหตุหลักเกิดจาก การเพิ่มขึ้นของประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ จำนวน 338.33 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคและงานส่วนกลาง สอดคล้องกับโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 2,141.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.70 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 582.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.41 จากสิ้นปี 2565 สาเหตุหลักเกิดจาก การเพิ่มขึ้นของประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ จำนวน 195.31 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคและงานส่วนกลาง สอดคล้องกับโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 รองลงมา คือ เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 141.67 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 115.03 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 773.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.78 ของหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 1,367.62 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.88 จากสิ้นปี 2566 สาเหตุหลักเกิดจาก ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการลดลงจำนวน 729.50 ล้านบาท รองลงมา คือ เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 404.41 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 91.78 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า จำนวน 7 บริษัท

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักตามที่ระบุในสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และมีเงื่อนไขการเบิกใช้เงินกู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา รวมถึงความคืบหน้าของสถานการณ์ขายและการก่อสร้างของแต่ละโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2565-2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 24.98 – 34.82 ของหนี้สินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	1,304.52	65.45	3,197.42	63.07	1,560.13	38.91
เงินกู้ยืมจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	688.49	34.55	1,872.53	36.93	2,449.87	61.09
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,993.01	100.00	5,069.94	100.00	4,010.00	100.00
สัดส่วนต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	24.98		34.82		29.99	

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,993.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 175.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.64 จากสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ของโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2565 และจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 5,069.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,076.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 154.39 จากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ มีการเบิกเงินกู้ของโครงการใหม่ที่เริ่มพัฒนาในปี 2566 และจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 4,010.00 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,059.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.91 จากสิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทฯ มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นร่วมค้า จำนวน 7 บริษัท และการทยอยคืนตามยอดโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทยอยชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 1,560.13 ล้านบาท เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการนั้น ๆ

หุ้นกู้ระยะยาว

ในปี 2565 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ระยะยาวให้แก่พนักงานสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดย ณ สิ้นปี 2565-2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาวคิดเป็นร้อยละ 18.65 – 27.98 ของหนี้สินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566		ณ 31 ธันวาคม 2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	502.94	17.07	1,370.59	36.63
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,488.29	100.00	2,443.73	82.93	2,370.81	63.37
รวมหุ้นกู้ระยะยาว	1,488.29	100.00	2,946.67	100.00	3,741.39	100.00
สัดส่วนต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	18.65		20.24		27.98	

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,488.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18.65 ของหนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 2,946.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 20.24 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,458.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 97.99 จากสิ้นปี 2565 โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.00 และ 4.70 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 3,741.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.98 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 794.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 26.97 จากสิ้นปี 2566 โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.00 – 5.25 ต่อปี

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ เงินกู้ยืมจากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,505.30 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 31.40 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 28.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 จากสิ้นปี 2564 เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาและใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีบางส่วนเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 2,265.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 15.56 ของหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 239.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.56 จากสิ้นปี 2565 และมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.30 – 5.00 ต่อปี

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 3,292.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.63 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,026.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.31 จากสิ้นปี 2566 และมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 5.00 ต่อปี

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระในอนาคต ซึ่งเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางนา เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 23.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 ของหนี้สินรวม โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ มีอายุสัญญาเช่า 7.5 ปี

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 60.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.41 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 36.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 156.46 เนื่องจากบริษัทฯ มีการต่อสัญญาเช่าอาคารสำนักงานอาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางนา โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ มีอายุสัญญาเช่า 10 ปี

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 56.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.42 ของหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 4.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.22

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินมัดจำจองโครงการ หรือเงินทำสัญญาที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะโอนเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยสัดส่วนของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับหนี้สินรวมค่อนข้างต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงมีระยะเวลาจากการจองโครงการจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์โครงการค่อนข้างสั้น โดยเฉลี่ยประมาณ 1 - 3 เดือน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 65.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 292.42 จากสิ้นปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากโครงการเบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าลดลงจำนวน 81.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 93.31 จากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทฯ หยอดรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า จำนวน 114.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 109.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1,863.29 จากสิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากโครงการบัลโค บางเทา บีช

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2565		2566		2567	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	428.57	3.34	428.57	2.15	428.57	2.30
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	426.40	3.32	426.54	2.14	426.54	2.29
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,469.32	19.23	2,472.11	12.42	2,472.11	13.28
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9.39	0.07	12.06	0.06	13.14	0.07
กำไรสะสม-จัดสรรแล้ว	42.86	0.33	42.86	0.22	42.86	0.23
กำไรสะสม	1,958.45	15.25	2,393.49	12.02	2,288.48	12.29
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.31)	(0.00)	(0.31)	(0.00)	(0.31)	(0.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,863.25	37.87	5,346.75	26.86	5,242.81	28.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,863.25	37.87	5,346.75	26.86	5,242.81	28.17

ณ สิ้นปี 2565 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 4,863.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,476.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.61 จากสิ้นปี 2564 สาเหตุหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

ณ สิ้นปี 2566 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 5,346.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 483.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.94 จากสิ้นปี 2565 สาเหตุหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ และมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 จำนวน 615.0 ล้านบาทและจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2566 จำนวน 98.1 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2567 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 5,242.81 ล้านบาท ลดลงจำนวน 103.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.94 จากสิ้นปี 2566 สาเหตุหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่ลดลงตามผลประกอบการ และมีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 540.00 ล้านบาท

3. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2565	2566	2567
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,966.57)	(4,380.07)	1,095.45
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(443.35)	(904.29)	(2,825.85)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,755.72	4,637.57	1,556.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	345.81	(646.78)	(173.42)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	638.42	984.23	337.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	984.23	337.45	164.03

กระแสเงินสดของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากการไถ่ถอนภาษีเงินได้ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ลูกหนี้อื่น ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินมัดจำที่ดิน เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินเพื่อจัดตั้งและลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน ทั้งนี้ในปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

ในปี 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 984.23 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 345.81 ล้านบาท จากสิ้นปี 2564 สาเหตุจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 2,755.72 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,500.00 ล้านบาท รองลงมาคือเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 1,236.49 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ นำเงินไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,966.57 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายหลายโครงการส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 3,304.07 ล้านบาท เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 430.78 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 323.72 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 33.97 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 642.38 ล้านบาท และ ขณะเดียวกันในช่วงสิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 1,556.42 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิดโครงการจำนวนมากของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 443.35 ล้านบาท โดยหลักนำไปจ่ายลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 1,083.70 ล้านบาท และมีเงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทย่อยจำนวน 566.29 ล้านบาท และเงินรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 82.83 ล้านบาท

ในปี 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 337.45 ล้านบาท ลดลงจำนวน 646.78 ล้านบาท จากสิ้นปี 2565 สาเหตุจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 4,637.57 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 3,076.93 ล้านบาท รองลงมาคือ เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1,463.50 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ นำเงินไปใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 4,380.07 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายหลายโครงการส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 5,754.13 ล้านบาท เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 315.04 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 74.25 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 8.38 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 1,034.81 ล้านบาท และ ขณะเดียวกันในช่วงสิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 876.27 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิดโครงการจำนวนมากของบริษัทฯ นอกจากนี้บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมลงทุนจำนวน 904.29 ล้านบาท โดยหลักนำไปให้กิจการที่เกี่ยวข้องกู้ยืมเพิ่มขึ้นจำนวน 537.93 ล้านบาท และนำไปจ่ายลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 345.07 ล้านบาท และเงินสดลดลงจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 11.27 ล้านบาท

ในปี 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 164.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 173.42 ล้านบาท จากสิ้นปี 2566 สาเหตุจากเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 1,556.98 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 1,026.70 ล้านบาท เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น จำนวน 923.35 ล้านบาท และเงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 782.57 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่ นำมาใช้เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน (Bridging Loan) รองลงมา คือ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 86.30 ล้านบาท ในส่วนของเงินสดใช้ไป โดยหลักจ่ายชำระตัวแลกเงินจำนวน 600.00 ล้านบาท จ่ายเงินปันผล จำนวน 540.00 ล้านบาท และ ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จำนวน 117.57 ล้านบาท

ตามลำดับ สำหรับกิจกรรมลงทุน บริษัทฯ นำเงินสดไปใช้ในกิจกรรมลงทุนจำนวน 2,825.85 ล้านบาท โดยหลักเป็นการลงทุนในส่วนของ การจัดตั้งและลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า จำนวน 1,879.27 ล้านบาท รองลงมา คือ เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,036.80 ล้านบาท ซึ่งเดิมเป็นเงินให้กู้ยืมแก่โครงการในบริษัทย่อยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและต้นทุนพัฒนาโครงการ ก่อนเปลี่ยนสถานะ เป็นบริษัทร่วมค้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามนโยบายรายการระหว่างกัน และไม่มีเงื่อนไขด้านหลักประกัน และมีเงินสดรับจากการ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 87.53 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมดำเนินงาน บริษัทฯ ได้เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 1,095.45 ล้านบาท โดยหลัก เงินสดรับจากการลดลงของลูกหนี้อื่นจำนวน 554.80 ล้านบาท ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขายลดลงจำนวน 529.79 ล้านบาท เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน ซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการจัดทำ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการ จำนวน 167.54 ล้านบาท ขณะเดียวกันในส่วนของการใช้ไปของเงินสด โดยหลัก เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 103.59 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิด โครงการของบริษัทฯ และหนี้สินหมุนเวียนอื่น จำนวน 36.02 ล้านบาท

4. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.01	1.79	1.89
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.29	0.20	0.40
วงจรเงินสด				
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	842.88	1,496.19	1,871.40
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	67.46	78.08	64.27
วงจรเงินสด ^{1/}	(วัน)	770.42	1,454.31	1,807.13

หมายเหตุ: ^{1/} ธุรกิจของบริษัทฯ เป็นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ไม่มีลูกหนี้การค้า ดังนั้นจึงไม่คำนวณระยะเวลา เก็บหนี้เฉลี่ย ทำให้วงจรเงินสดเท่ากับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ลบด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 2.01 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้น ของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัทฯ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่า สินทรัพย์หมุนเวียน

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 1.79 เท่า ปรับตัวลดลงจากสิ้นปี 2565 เล็กน้อย เนื่องจากการเพิ่มขึ้น ของหนี้สินหมุนเวียน เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้น เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้น ของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนที่เพิ่มสูงขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 1.89 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2566 เล็กน้อย เนื่องจากการลดลงของ หนี้สินหมุนเวียน ลดลงในสัดส่วนที่สูงกว่าการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนที่ลดลง เป็นผลมาจากการลดลงของเจ้าหนี้

การค้าและเจ้าหนี้อื่น การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และการลดลงของตัวแลกเงิน ในขณะที่สินทรัพย์หมุนเวียนลดลงในส่วนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและลูกหนี้อื่น

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่องเนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการ หรือสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.20 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2565 เล็กน้อย

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.40 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2566 เนื่องจากการลดลงในส่วนของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

วงจรเงินสด

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้าคงเหลือ หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จและสร้างเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย ซึ่งเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้น ๆ จึงทำให้ผลคำนวณระยะเวลาการขายสินค้ามีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโต และสำหรับบริษัทที่มีแผนการพัฒนาคู่มือเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง จะยังส่งผลทำให้ระยะเวลาการขายสินค้าเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าว

ปี 2565 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 770.42 วัน ลดลงจากปี 2564 สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ลดลงเป็น 842.88 วัน จากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 1,011.85 วัน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 67.46 วัน ลดลงจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 96.52 วัน

ปี 2566 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,454.31 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2565 สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 842.88 วัน ในปี 2565 เป็น 1,496.19 วัน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายลดลง ส่งผลให้มีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายลดลงตามการรับรู้รายได้ที่ลดลง ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 78.08 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ซึ่งอยู่ที่ 67.46 วัน

ปี 2567 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,807.13 วัน เพิ่มขึ้นจากปี 2566 สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 1,496.19 วัน ในปี 2566 เป็น 1,871.40 วัน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายลดลง ส่งผลให้มีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายลดลงตามการรับรู้รายได้ที่ลดลง ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 64.27 วัน ลดลงจากปี 2566 ซึ่งอยู่ที่ 78.08 วัน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.64	2.72	2.55
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{1/}	(เท่า)	1.03	2.06	2.28
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{2/}	(เท่า)	12.31	6.74	1.16
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{3/}	(เท่า)	0.53	0.33	0.10
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	(เท่า)	3.17	6.83	17.24
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ^{4/}	(เท่า)	(9.12)	(11.44)	3.37

หมายเหตุ: ^{1/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ทหารด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (อย่างไรก็ตามเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่นั้นรวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.28 - 0.67 เท่า)

^{2/} อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณโดยใช้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ทหารด้วย ดอกเบี้ยจ่าย

^{3/} อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณโดยใช้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ทหารด้วย หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

^{4/} อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงานและการลงทุน

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.64 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2564 เล็กน้อย เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าหนี้สินรวม โดยหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.72 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่มากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และในส่วนของผู้ถือหุ้นมีการจ่ายเงินปันผลประจำปี 2565 และเงินปันผลระหว่างกาลปี 2566

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.55 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ลดลงในสัดส่วนที่มากกว่าส่วนของผู้ถือหุ้น โดยหลักเนื่องจากการการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และการลดลงของตัวแลกเงิน และในส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการ แต่มีการจ่ายเงินปันผล จำนวน 540.00 ล้านบาท

ทั้งนี้ สถาบันการเงินได้กำหนดให้โครงการของบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2.5 เท่า โดยเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันนั้นรวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่นับรวมหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามที่สถาบันการเงินกำหนด โดย ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 1.03 – 2.28 เท่า

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (interest coverage ratio)

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย แสดงให้เห็นถึงความสามารถชำระดอกเบี้ยหรือสภาพคล่องของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร จากการทยอยรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่าง ๆ ทั้งนี้ เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีกำไรรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ ดีขึ้นและมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 12.31 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 3.70 ในสิ้นปี 2564 แสดงให้เห็นถึงความสามารถชำระดอกเบี้ย หรือ สภาพคล่องของบริษัทฯ ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องด้วยผลประกอบการของบริษัทฯ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์ในการขายที่เหมาะสม ประกอบกับแผนการจัดหาและควบคุมต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 6.74 เท่า ลดลงจาก 12.31 ในสิ้นปี 2565 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หนี้กู้ และตัวแลกเงิน เพื่อนำมาใช้ในการจัดหาและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.16 เท่า ลดลงจาก 6.74 ในสิ้นปี 2566 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากการลดลงของกำไรจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยและภาษี เมื่อเทียบกับปี 2566 ลดลงถึงร้อยละ 66.56

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)

สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วงที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีการระดมทุนเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการวางแผนกระแสเงินสดในระดับบริษัทฯ โดยการบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ เพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่าง ๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งมีนโยบายที่จะสำรองเงินสดให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละเดือนและรักษาสภาพคล่อง โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่าง ๆ เรื่อยมา

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.53 เท่า จะเห็นว่าอัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของบริษัทฯ แต่ทั้งนี้อัตราดังกล่าวยังคงน้อยกว่า 1 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเติบโตจึงต้องใช้เงินลงทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ (ORI) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และหนี้ระยะยาว ทั้งนี้ การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจะทยอยลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.33 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นในอัตราที่ต่ำกว่าการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเติบโตจึงต้องใช้เงินลงทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ คือ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ (ORI) หนี้ระยะยาว และตัวแลกเงิน ทั้งนี้ การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจะทยอยลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.10 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ลดลงในอัตราที่สูงกว่าการลดลงของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของบริษัทฯ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA)

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 3.17 เท่า จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ หายยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 6.83 เท่า อัตราส่วนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2565

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 17.24 เท่า อัตราส่วนเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักเนื่องจากการกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ลดลงจากปี 2566 และมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2565

อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) (interest coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) เท่ากับ -9.12 เท่า จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงาน โดยหลักเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ส่งผลให้ใช้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ เห็นได้จากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) เท่ากับ -11.44 เท่า จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงาน โดยหลักเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ส่งผลให้ใช้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่าง ๆ เห็นได้จากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) เท่ากับ 3.37 เท่า จากอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้น แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีการจ่ายดอกเบี้ยในเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงาน สูงกว่าเมื่อเทียบกับปี 2566

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและโครงการในอนาคต

จากแผนการลงทุนตามโครงการอนาคต 6 โครงการ มูลค่ารวม 7,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดขายและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวจำนวน 5 โครงการ ในปี 2568 โดยหากโครงการดังกล่าวรับรู้รายได้ตามกำหนดการ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น กระบวนการจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับ ชะลอหรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

2) สภาพเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศอาจยังคงต้องเผชิญกับแรงกดดันจากปัจจัยสำคัญต่าง ๆ อาทิ ภาวะเศรษฐกิจโลก หนี้ครัวเรือน โดยเฉพาะอย่างยิ่งความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อของสถาบันการเงินจากอัตราหนี้เสียที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลให้กำลังซื้อในประเทศยังคงชะลอตัว เนื่องจากผู้บริโภคยังคงไม่มีความพร้อมทางการเงินสำหรับการซื้อทรัพย์สินราคาสูงดังเช่นที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จึงต้องปรับตัวและวางแผนกลยุทธ์เพื่อรับมือกับความเสี่ยงที่เกิดขึ้น กลุ่มบริษัทจึงต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการมากขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกลุ่มบริษัทได้

3) ความสามารถในการทำกำไร

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินธุรกิจที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัท คาดว่า จะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายขายและบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนในอดีตที่ผ่านมา

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคราชการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ อาจชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาวในส่วนของหุ้นกู้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวและมีต้นทุนคงที่ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น

5) การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง อัตรารวมแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงิน เฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ในกรณีที่บริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรจ่ายเงินปันผล บริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ หลักเกณฑ์ หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในคราวถัดไป

โดยการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อาจพิจารณาการจ่ายเป็นรูปแบบเงินสด (Cash Dividend) ซึ่งจ่ายจากเงินกั๊ยมีระยะสั้นจากธนาคาร ซึ่งจะไม่กระทบต่อสภาพคล่อง และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินธุรกิจจากทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลอาจส่งผลกระทบต่อหนี้สินของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงและอาจมีผลต่ออัตราส่วนต่าง ๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นต้น

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.3.1 งบการเงิน

1. **ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ**

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ สามารถสรุปได้ดังนี้

งบการเงิน	รอบบัญชี	ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	บริษัทผู้สอบบัญชี
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	เติมพงษ์ โอปนพันธุ์	4501	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	เติมพงษ์ โอปนพันธุ์	4501	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
บริษัทฯ และ งบการเงินรวม	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567	เติมพงษ์ โอปนพันธุ์	4501	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

4.3.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2565 - 2567)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.3.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

■ งบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	31 ธ.ค. 65		31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	984.23	7.66	337.45	1.70	164.03	0.88
ลูกหนี้อื่น	704.18	5.48	1,743.06	8.76	730.10	3.92
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	34.90	0.27	572.84	2.88	40.00	0.21
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9,047.40	70.45	15,193.26	76.32	12,512.58	67.22
เงินมัดจำค่าที่ดิน	733.97	5.72	281.58	1.41	161.00	0.86
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	55.20	0.43	63.57	0.32	31.63	0.17
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	39.03	0.30	49.99	0.25	59.01	0.32
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	11,598.91	90.31	18,241.75	91.64	13,698.35	73.59
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้	387.98	3.02	462.22	2.32	294.68	1.58
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	2,217.75	11.91
เงินลงทุนในการร่วมค้า	730.09	5.68	1,009.27	5.07	2,055.60	11.04
ที่ดินรอการพัฒนา	1.30	0.01	-	-	-	-
อุปกรณ์	14.58	0.11	17.87	0.09	11.76	0.06
สินทรัพย์สิทธิการใช้	21.09	0.16	56.22	0.28	50.16	0.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.67	0.01	1.79	0.01	1.33	0.01
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	79.59	0.62	107.64	0.54	272.10	1.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.68	0.07	11.15	0.06	11.52	0.06
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,243.97	9.69	1,666.16	8.37	4,914.90	26.41
รวมสินทรัพย์	12,842.89	100.00	19,907.90	100.00	18,613.25	100.00

งบแสดงฐานะทางการเงินรวม	31 ธ.ค. 65		31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สิน						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	463.71	2.33	999.22	5.37
ตั๋วแลกเงิน	-	-	594.11	2.98	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,558.14	12.13	2,141.02	10.75	773.40	4.16
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,505.30	19.51	2,265.82	11.38	3,292.52	17.69
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,304.52	10.16	3,197.42	16.06	1,560.13	8.38
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.12	0.03	4.36	0.02	4.89	0.03
ส่วนของหนี้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	502.94	2.53	1,370.59	7.36
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	87.44	0.68	5.85	0.03	114.92	0.62
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	218.69	1.70	273.16	1.37	126.32	0.68
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	69.84	0.54	606.98	3.05	80.06	0.43
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	27.96	0.22	120.46	0.61	83.45	0.45
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,776.00	44.97	10,175.82	51.11	8,405.50	45.16
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	688.49	5.36	1,872.53	9.41	2,449.87	13.16
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	86.30	0.46
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19.44	0.15	56.06	0.28	51.18	0.27
หุ้นกู้ระยะยาว- สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,488.29	11.59	2,443.73	12.28	2,370.81	12.74
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	7.42	0.06	13.01	0.07	6.79	0.04
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,203.64	17.16	4,385.33	22.03	4,964.94	26.67
รวมหนี้สิน	7,979.64	62.13	14,561.15	73.14	13,370.44	71.83
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	428.57	3.34	428.57	2.15	428.57	2.30
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	426.40	3.32	426.54	2.14	426.54	2.29
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	2,469.32	19.23	2,472.11	12.42	2,472.11	13.28
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	9.39	0.07	12.06	0.06	13.14	0.07
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	42.86	0.33	42.86	0.22	42.86	0.23
กำไรสะสม-ยังไม่ได้จัดสรร	1,915.59	14.92	2,393.49	12.02	2,288.48	12.29
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(0.31)	(0.00)	(0.31)	(0.00)	(0.31)	(0.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4,863.25	37.87	5,346.75	26.86	5,242.81	28.17
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	-					
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,863.25	37.87	5,346.75	26.86	5,242.81	28.17
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,842.89	100.00	19,907.90	100.00	18,613.25	100.00

■ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	31 ธ.ค. 65		31 ธ.ค. 66		31 ธ.ค. 67	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรขาดทุน:						
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	5,404.21	85.84	4,274.23	72.92	2,847.47	73.76
รายได้ค่าบริการโครงการ	444.00	7.05	1,437.87	24.53	536.14	13.89
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	4.79	0.08	14.83	0.25	84.39	2.19
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน	417.23	6.63	113.04	1.93	362.06	9.38
รายได้อื่น	25.46	0.40	21.88	0.37	30.19	0.78
รวมรายได้	6,295.70	100.00	5,861.85	100.00	3,860.23	100.00
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	3,620.36	57.51	2,916.29	49.75	2,073.74	53.72
ค่าใช้จ่ายในการขาย	544.51	8.65	617.95	10.54	438.71	11.36
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	115.40	1.83	183.73	3.13	133.26	3.45
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	497.59	12.89
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	-	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	4,280.26	67.99	3,717.98	63.43	3,143.29	81.43
กำไรจากการดำเนินงาน	2,015.44	32.01	2,143.88	36.57	716.94	18.57
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(134.70)	(2.14)	(494.36)	(8.43)	(25.34)	(0.66)
ต้นทุนทางการเงิน	(9.94)	(0.16)	(20.60)	(0.35)	(147.67)	(3.83)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	1,870.80	29.72	1,628.91	27.79	543.93	14.09
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(400.26)	(6.36)	(434.39)	(7.41)	(117.31)	(3.04)
กำไรสำหรับปี	1,470.54	23.36	1,194.53	20.38	426.62	11.05

■ งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม	31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	31 ธ.ค. 67
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	(1,966.57)	(4,380.07)	1,095.45
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	(443.35)	(904.29)	(2,825.85)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	2,755.72	4,637.58	1,556.98
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท)	345.81	(646.78)	(173.41)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี (ล้านบาท)	638.42	984.23	337.45
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี(ล้านบาท)	984.23	337.45	164.03

4.3.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.01	1.79	1.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.29	0.20	0.14
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	(เท่า)	(0.36)	(0.55)	0.12
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹	(เท่า)	n/a	n/a	n/a
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	(วัน)	n/a	n/a	n/a
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	(เท่า)	0.43	0.24	0.15
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	842.88	1,496.19	2,404.86
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	(เท่า)	5.34	4.61	5.60
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	67.46	78.08	64.27
วงจรเงินสด	(วัน)	775.41	1,418.11	1,807.13
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	(ร้อยละ)	33.01	31.77	27.17
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(ร้อยละ)	20.80	13.01	(10.39)
อัตรากำไรอื่น ²	(ร้อยละ)	14.16	27.08	26.24
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	(ร้อยละ)	(174.97)	(787.42)	(370.31)
อัตรากำไรสุทธิ ³	(ร้อยละ)	23.36	20.38	11.05
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	(ร้อยละ)	35.65	23.40	8.06
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	(ร้อยละ)	13.39	7.29	2.21
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	(ร้อยละ)	11,080.40	7,434.85	2,961.46
อัตราการใช้หนี้สินของสินทรัพย์	(เท่า)	0.57	0.36	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.64	2.72	2.55
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.23	2.12	2.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴	(เท่า)	1.03	2.06	2.28
อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ⁵	(เท่า)	(9.12)	(11.44)	3.37
อัตราการจ่ายปันผล	(ร้อยละ)	n/a	0.60	1.27

4.3.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (ต่อ)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2567
อัตราส่วนทางการเงินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน				
อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁶	(เท่า)	11.49	5.19	1.12
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย	(เท่า)	3.17	6.83	17.24
ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย				
ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ⁷	(เท่า)	0.32	0.14	0.06
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	1.23	2.12	2.31
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี	(ร้อยละ)	63.64	61.94	59.54
ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย				
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย	(ร้อยละ)	33.16	48.54	41.11

- หมายเหตุ: 1. อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป เช่น ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด
2. อัตรากำไรอื่น คือ (รายได้ค่าบริหารโครงการ+กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย+รายได้ดอกเบี้ย+รายได้อื่น ๆ) / รายได้รวม (ตั้งแต่ปี 2565 บริษัทเริ่มมีรายได้ค่าบริหารโครงการ, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และแยกรายได้ดอกเบี้ยออกจากรายได้อื่น)
3. กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
4. อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) = หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใด ๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า / ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้
5. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (Cash Basis) มีค่าติดลบ เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคล ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะรวมถึงต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเงินมัดจำค่าที่ดิน จึงสอดคล้องกับ ช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างขยายตัวที่มีรายการใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งการจ่ายมัดจำเงินมัดจำที่ดินของโครงการใหม่ ๆ เพิ่มขึ้น
6. อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย
7. อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย Tower B เลขที่ 93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 โทรศัพท์ 0-2009-9000, 0-2009-9999 (Contact center)
ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	:	ธนาคารกรุงศรีอยุธยาจำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทร 1572
	:	บริษัทหลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด สำนักงานใหญ่ 127 อาคารเกษรทาวเวอร์ ชั้น 14-16 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2009-8888
ผู้สอบบัญชี	:	เดมพ์ซซ์ โอปนพันธุ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ชั้น 33 อาคารเลคริชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2264-9090

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

- ไม่มี -

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (56-1 One Report) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือเว็บไซต์ของบริษัท www.britania.co.th

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดี หรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใด ๆ (1) ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.0 ของส่วนของผู้ถือหุ้น (2) ที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ และ (3) ที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

5.4 ตาราง

- ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทร 0-2222-0000 กด 1
ธนาคาร ซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330 โทร 0-2626-7777
ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กทม. โทร 0-2165-5555
ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม. โทร 0-2777-7777
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)	:	เลขที่ 690 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตัน เขตคลองเตย กทม. โทร 0-2343-3000

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการและแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ความโปร่งใสและประสิทธิผลในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน เจ้าหนี้ พนักงาน รัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไปและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ขององค์กรให้เป็นไปตามหลักกฎหมายอันเป็นกติกาสากล โดยได้เผยแพร่ให้กรรมการและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ นำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจให้ทันต่อปัจจุบัน และเพื่อสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

- | | |
|---------------|--|
| หลักปฏิบัติ 1 | ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน |
| หลักปฏิบัติ 2 | กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน |
| หลักปฏิบัติ 3 | เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ |
| หลักปฏิบัติ 4 | สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร |
| หลักปฏิบัติ 5 | ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ |
| หลักปฏิบัติ 6 | ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม |
| หลักปฏิบัติ 7 | รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล |
| หลักปฏิบัติ 8 | สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น |

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

- 1.1 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบต่อในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง
 - (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - (2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน
- 1.2 ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) สามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ที่ดี โดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว (Competitiveness and Performance with Long-Term Perspective)
 - (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย (Ethical and Responsible Business)
 - (3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม (Good Corporate Citizenship)
 - (4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง (Corporate Resilience)

- 1.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) ซื่อสัตย์ สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และต้องดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย
- 1.5 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่เกิดผลประโยชน์สูงสุด และการได้มาซึ่งความสำเร็จนั้นต้องอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดนโยบายบรรษัทภิบาลและคู่มือจริยธรรมธุรกิจ เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยชัดเจนและให้รับทราบถึงมาตรฐานการปฏิบัติที่บริษัทฯ คาดหวังและยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ที่ต้องข้องเกี่ยวกับพนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่งขันทางการค้า และสังคมส่วนรวม

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สำคัญของบริษัทฯ โดยเป็นไปตาม วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร รวมถึงกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี เพื่อให้บุคลากรปฏิบัติตามเพื่อให้บริษัทฯ มุ่งไปสู่เป้าหมายดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รวมถึงส่งเสริมให้บริษัทฯ มีความยั่งยืน โดยคำนึงถึงการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงบริษัทคู่ค้า และสถาบันการเงิน โดยจะเห็นได้จากวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และทำการสื่อสารวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ไปยังทุกหน่วยงานขององค์กรเพื่อรับรู้แนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจไปในทางเดียวกัน ควบคู่กับการเสริมสร้างค่านิยมขององค์กรให้กับพนักงาน
- 2.2 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญ ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลาง และ/หรือประจำปีของกิจการสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญของกิจการ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย
- 2.3 ในทุกปี คณะกรรมการบริษัทจะทำการทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พร้อมกับการพิจารณางบประมาณประจำปี เพื่อกำหนดทิศทางของบริษัทฯ ไปในทางเดียวกัน ทั้งนี้คณะกรรมการยังคงวิสัยทัศน์ และพันธกิจเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากเป็นเป้าหมายของบริษัทฯ ในระยะยาวที่กำหนดไว้ให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติเพื่อบรรลุสู่เป้าหมายร่วมกัน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาได้กำหนดองค์ประกอบของความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการของบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยให้คณะกรรมการในแต่ละชุดสามารถกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิภาพ โดยสรุปเป็นตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการในแต่ละชุด (Board Skill Matrix) ได้ดังนี้

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทจะรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาทิศทางสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ
- 3.3 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

- 3.4 ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 3.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ
- 3.6 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย
- 3.7 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย
- 3.8 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัท และกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- 3.9 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ และมีเลขานุการบริษัทฯ ที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

การสรรหา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

1. คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

- 1) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท ตามข้อกำหนดในข้อบังคับบริษัทฯ โดยในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการนั้น กำหนดให้ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดก็ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมาจะมีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงมี ให้เลือกโดยวิธีจับสลากเพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่พึงมี
- 2) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ (ถ้ามี) และกรรมการ โดยมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทฯ และการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
- 3) คณะกรรมการบริษัทเลือกตั้งกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้
- 4) ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช่กรรมการอิสระ ให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณา กำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติให้กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน ได้แก่ ดร.วิจารย์ สิมาฉายา กรรมการอิสระ ให้เป็นผู้ร่วมพิจารณาการกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

- 5) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนโดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้
- 2) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นได้ แต่รวมแล้วไม่ควรเกินกว่า 5 แห่ง และต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
- 4) กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นอกจากนั้น ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

วาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลซึ่งมี คุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอ ชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ตามแต่กรณี) เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
- 2) ให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระอาจได้รับ พิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทน ตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเพื่อนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้น แต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการ ในกรณีดังกล่าว ให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่ง
- 3) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือก ให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ใน ตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
- 4) กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นว่าบุคคลนั้นสมควรดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ
- 5) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

5.1. เสียชีวิต

5.2. ลาออก

5.3. ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด หรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความ เหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่ กำหนดไว้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

5.4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)

5.5. ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

6) กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้น จะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ หรือวันที่ระบุให้ผลในหนังสือลาออก ทั้งนี้ แล้วแต่วัน ใดจะเป็นวันหลัง ในกรณีที่ประธานกรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งในกรณีใด ๆ ก่อนครบกำหนดวาระ ให้ คณะกรรมการบริษัท ดำเนินการคัดเลือกประธานกรรมการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายเมธา จันทระแจ่มรัส	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	นายพิพัทธ์ สิริโคติ	ดร. วิจารย์ สิมาฉายา	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	ดร. ศุภลักษณ์ จันทศิริพิทักษ์	นางอารดา จรูญเอก	นางสาวพนิตภรณ์ วงษ์ประกอบ	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	-	-	/	/	/	/	7
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	/	-	-	/	-	-	/	/	/	5
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	-	/	/	-	/	/	-	-	-	4
ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	/	-	-	/	-	-	-	-	-	2
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	/	-	-	-	-	/	-	/	-	3
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	-	/	/	/	/	/	8
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	-	-	-	-	-	/	/	/	-	3
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	-	-	-	-	-	/	/	/	/	4
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	-	-	-	-	/	-	-	-	-	1

2. กรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จำนวนของกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และไม่น้อยกว่า 3 คน

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของกรรมการอิสระรายนั้น รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วยเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ

- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในทางหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 10) มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปี

บริษัทฯ มีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านจากกรรมการบริษัทจำนวน 9 ท่าน หรือคิดเป็นมากกว่าร้อยละ 33.33

3. กรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบต้องมีจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้ทางด้านการเงินและการบัญชี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- 1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
- 2) กรรมการทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- 3) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 4) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 5) มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 6) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
- 7) คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบหรือให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้งหมดทำการเลือกบุคคลหนึ่งขึ้นมาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 8) ให้บุคคลใดที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบ (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายทัพพี สิริโกตี	ดร.วิจารย์ สิมมาฉายา	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	0
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	/	-	-	1
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	/	-	-	1
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	-	-	-	0

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายทัพท์ สิริโคติ	ดร.วิจารณ์ ลิมาดา	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	รวม (คน)
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	-	-	-	0
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	-	/	-	1

4. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการสรรหาบุคคลที่จะเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูง และกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นอกจากนี้ ยังมีบทบาทสำคัญในการพิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้มีความเหมาะสม และสะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามเป้าหมาย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณารายความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	ดร.วิจารณ์ ลิมาดา	นายทัพท์ สิริโคติ	นางอารดา จรุงเอก	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	-	/	/	2
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	-	-	-	0
ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	-	/	-	1
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	-	-	/	1
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	/	-	-	1

5. กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการพิจารณากลับกรองเรื่องต่าง ๆ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนติดตามการดำเนินนโยบายและแนวทางการบริหารงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะต้องไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้องค์คณะของกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะประกอบไปด้วยผู้บริหารสูงสุดในสายงานต่าง ๆ และกรรมการผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาทารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริหาร (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	ดร. ศุภลักษณ์ จันททรัพย์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลีกดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประม ธรรมะจุลิน	นางสาวพินิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	/	/	/	6
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	/	-	-	-	-	/	2
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	/	-	-	-	-	-	1
ความเชี่ยวชาญทางการออกแบบผลิตภัณฑ์	-	-	-	-	-	-	0
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	-	-	-	-	-	-	0
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	/	/	/	/	/	6
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	/	/	-	-	-	-	2
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	/	/	/	/	/	/	6
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	/	-	-	-	-	-	1

6. กรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 ท่าน และต้องเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะถูกแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาทารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นายทัพพ์ สิทธิไค	นายนิวัต วัฒนพันธ์	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	-	/	2
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	/	/	-	2
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	/	/	-	2
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	-	-	-	0
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	-	/	2
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	/	-	-	1
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	/	/	-	2
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	-	-	-	0

7. กรรมการบริหารฯ ภิบาลและความยั่งยืน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารฯ ภิบาลและความยั่งยืน โดยประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายและวางหลักเกณฑ์ในการเสริมสร้างให้บริษัท มีแบบแผนและมาตรฐานในการปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเป็นรูปธรรมให้ครอบคลุมทั้งองค์กรโดยคณะกรรมการกำกับดูแลบริษัท ภิบาลต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทในจำนวนที่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ และกำหนดให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ซึ่งคณะกรรมการกำกับดูแลบริษัท ภิบาล จะถูกแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	ดร.วิจารย์ สิมาฉายา	นายทัพพ์ สิทธิไค	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	/	1
ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน	-	/	-	1
ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย	/	-	/	2
ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์	-	/	-	1
ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ	-	-	-	0
ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	/	-	/	2
ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด	-	-	-	0

ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน	ดร.วิจารย์ ลิมาฉายา	นายพัทธ์ สิริโกตี	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	รวม (คน)
ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ	-	/	-	1
ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	/	-	-	1

8. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เมื่อตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลง หรือผู้ดำรงตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะมอบหมายให้ผู้ดำรงตำแหน่งใกล้เคียงหรือตำแหน่งรองลงมาเป็นผู้รักษาการชั่วคราว จนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติ และหลักเกณฑ์ในการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ บริษัทฯ กำหนดให้มีการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development) ของพนักงานในทุกระดับ กล่าวคือ พนักงานในตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position) โดยผ่าน 6 ขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในตามแผนความก้าวหน้าในอาชีพและแผนสืบทอดตำแหน่ง (Career Development & Succession Plan) คือ

- 1) พิจารณาเลือกตำแหน่งและจัดลำดับเพื่อวางแผนจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)
- 2) กำหนดคุณลักษณะ ความรู้ ความสามารถ และทักษะที่จำเป็นในการดำรงตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position)
- 3) คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เป็นผู้ที่สมควรเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 4) ประเมินผู้ที่เหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 5) สรุปรายชื่อผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Approved List)
- 6) ออกแบบและ/หรือจัดทำแผนพัฒนาเพื่อเตรียมก้าวเข้าสู่ตำแหน่งสำคัญในอนาคต (Succession Development Plan (IDP) Grooming and Successor Development)

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในปี 2567 บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้ทางคณะกรรมการบริษัททำการประเมินเพื่อให้ผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ ได้รับทราบและนำผลการประเมินมาปรับปรุงแก้ไขต่อไป รวมถึงเพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในการพิจารณาค่าตอบแทนอีกด้วย ซึ่งการทำการประเมินดังกล่าวเป็นความลับ ทั้งนี้ ผลการประเมินโดยรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 94.00 ผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ความเป็นผู้นำ
- 2) การกำหนดกลยุทธ์
- 3) การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- 4) การวางแผนและผลการปฏิบัติทางการเงิน
- 5) ความสัมพันธ์กับกรรมการ
- 6) ความสัมพันธ์กับภายนอก

- 7) การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- 8) การสืบทอดตำแหน่ง
- 9) ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- 10) คุณลักษณะส่วนตัว

ในปี 2567 คณะกรรมการแต่ละชุดได้มีการประเมินผลของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยไว้ตามหลักเกณฑ์เพื่อพิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป

หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ (ในการประชุมคณะกรรมการ)
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนาตนเองของคณะกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

หลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล)

คะแนนที่ได้รับ	ผลการประเมิน
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 90	ดีเยี่ยม
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 80	ดีมาก
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 70	ดี
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 60	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 60	ควรปรับปรุง

หลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คะแนนที่ได้รับ	ผลการประเมิน
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 90	ดีเยี่ยม
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 80	ดีมาก
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 70	ดี
เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 60	พอใช้
ต่ำกว่าร้อยละ 60	ควรปรับปรุง

ผลการประเมินโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะของบริษัทฯ ประจำปี 2567

คณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ยที่ได้รับ/ผล ประเมิน (รายบุคคล)		คะแนนเฉลี่ยที่ได้รับ/ผลการ ประเมิน (รายคณะ)	
คณะกรรมการบริษัท	93.43	ดีเยี่ยม	93.75	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการตรวจสอบ	80.61	ดีมาก	80.28	ดีมาก
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	94.55	ดีเยี่ยม	95.06	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	89.09	ดีเยี่ยม	94.81	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการบริษัทภิบาลและความยั่งยืน	84.24	ดีมาก	84.07	ดีมาก

การพัฒนาของคณะกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่าง ๆ อยู่เสมอ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทควรเข้าร่วมสัมมนาอย่างน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) หลักสูตร Executive Development Program (EDP) ทั้งนี้ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริษัทฯ ต่อไป

รายชื่อ	หลักสูตรการอบรม / การสัมมนา
นายทัพ สิริโกศล	● สัมมนาหลักสูตร Insight in SET : AC Focus รอบรู้เพื่อการเติบโตและยั่งยืนในตลาดทุน จัดโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.)

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีแผนสืบทอดตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารสูงสุด โดยเป็นการเตรียมความพร้อมของบุคลากรในองค์กรเพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ สามารถสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาไว้อย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> รายละเอียด ดังนี้

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ให้มีความรู้ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ
- 4.4 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต้องยึดมั่นในการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาลควบคู่ไปกับการบริหารจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งนำแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาขององค์กรอย่างยั่งยืนและการคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้รอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม

สังคม และการกำกับดูแลกิจการ (ESG: Environmental, Social, Governance) และธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการทำงานร่วมกันกับผู้มีส่วนได้เสียหลายฝ่าย การบริหารจัดการผลประโยชน์เป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญและพยายามรักษาความเป็นธรรมให้กับทุกฝ่าย โดยปฏิบัติตามบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ รวมถึงสังคมโดยรวมเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

- 5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนานวัตกรรมเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ จึงสนับสนุนให้ฝ่ายจัดการสรรหาผลิตภัณฑ์ใหม่ ๆ ที่มีนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัย สร้างประโยชน์ต่อสังคม การใช้งานของลูกค้า ควบคู่ไปกับการรักษาสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้งานในองค์กร โดยจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรตามความเหมาะสม เพื่อพัฒนากระบวนการดำเนินงาน และบริหารความเสี่ยงของกิจการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการได้อย่างยั่งยืน
- 5.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเรื่องดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัทฯ
- 5.3 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย Value Chain เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน
- 5.4 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนักลงทุน โดยการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน ทั้งข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน ส่วนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการดูแลโดยกฎระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้ความลับของบริษัทฯ รั่วไหลไปยังคู่แข่งทางการค้า ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในระดับจัดการ (Risk Management Committee) มีหน้าที่ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทุกด้าน ครอบคลุมทั้งวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน และการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมถึงการกำกับดูแลกิจการ โดยพิจารณาถึงโอกาสที่อาจจะ เกิดความเสี่ยงขึ้น และระดับความรุนแรงของผลกระทบจาก ความเสี่ยง มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันแก้ไขและผู้รับผิดชอบ ที่ชัดเจน รวมทั้งกำหนดมาตรการในการรายงานและการติดตามประเมินผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ประกาศกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ กฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายใน และกรอบการบริหารความเสี่ยง ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ลูกค้า นักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและเชื่อถือได้

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับ ฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร

- 6.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุก
ระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการแจ้งเบาะแสการ
กระทำความผิด

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดข้อห้ามไม่ให้ใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาประโยชน์
ส่วนตน รวมทั้งไม่ใช่ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นเพื่อประโยชน์ในการซื้อ
ขายหุ้นของบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานมีส่วนร่วมในข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะและอยู่ระหว่างการเจรจา ซึ่งงานนั้น ๆ
เข้าข่ายการเก็บรักษา ข้อมูลภายในอันอาจมีผลต่อความเคลื่อนไหวของราคาหุ้นของบริษัทฯ บุคคลเหล่านั้นจะต้องรักษาความลับ ทั้งนี้
คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการ ดังนี้

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ
ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- 7.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
- 7.3 ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงิน หรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า
กิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มี
ส่วนได้เสีย
- 7.4 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม
- 7.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่ในการ
สื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
- 7.6 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

บริษัทฯ ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและด้านอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรง
ต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ และทันเวลา ทั้งนี้ตลอดปี 2567 บริษัทได้มอบหมายให้งานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้ดูแลงาน
เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ โดยทำหน้าที่สื่อสาร เผยแพร่ข้อมูล และประสานงานตอบข้อซักถามกับผู้
ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลผ่านช่องทางเว็บไซต์บริษัทในหัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” เพื่อให้ผู้ที่สนใจสามารถศึกษาข้อมูลได้โดยสะดวก บริษัท
ได้จัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อเผยแพร่และชี้แจงข้อมูล รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้สนใจข้อมูลบริษัทได้ร่วมซักถาม โดยมีผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมชี้แจง
ด้วย โดยสรุปกิจกรรมได้ดังนี้

ประเภทกิจกรรม	จำนวนครั้ง
การประชุมกับนักวิเคราะห์ / ผู้จัดการกองทุน (Analyst Meeting)	4
ร่วมกิจกรรมตลาดหลักทรัพย์พบนักลงทุนรายย่อย (Opportunity Day)	4
การประชุมกับสื่อมวลชน (Press Meeting)	1
การประเมินการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating Review)	1
การประชุมกับผู้บริหารเพื่อสอบถามข้อมูลบริษัท (Company Visit) / (Conference Call)	12
การจัดกิจกรรมเยี่ยมชมกิจการของบริษัท (Site Visit)	4

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ ดังนี้

- 8.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ
- 8.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน
- 8.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนในหมวดสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีหลักปฏิบัติดังนี้

สิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักดีถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นจึงให้ความสำคัญ เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเป็นธรรม ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับอย่างเสมอภาคกัน ประกอบด้วย สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการเสนอเพิ่มวาระการประชุม สิทธิในการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการ สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร และเงินปันผลอย่างเท่าเทียม สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้อย่างเต็มที่ และในกรณีที่มีเหตุการณ์ใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศให้ทราบโดยทันที ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้ดูแลอย่างใกล้ชิดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมถึงหลักเกณฑ์อื่น ๆ ที่กฎหมายกำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลาและสถานที่จัดประชุมทั้งในเรื่องสถานที่ และเวลาที่เหมาะสมเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม โดยบริษัทฯ จะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ และจะเริ่มประชุมในช่วงเวลาที่เหมาะสมและสะดวกกับการเข้าร่วมประชุม และผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งหลักฐานการลงทะเบียน หรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯ ล่วงหน้าเพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนวันประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ จะเลือกสถานที่จัดประชุมที่สะดวกในการเดินทางมาร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ จัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบออนไลน์ (E-EGM) โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงทะเบียนเพื่อเข้าร่วมประชุม และสามารถส่งคำถามหรือให้ข้อเสนอได้ตลอดระยะเวลาการประชุม บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นตามระยะเวลาที่กฎหมาย ประกาศ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใด ๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมโดยจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่หนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่าง ๆ ทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษบน website ของบริษัทฯ อย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมอีกด้วย และภายหลังการประชุม บริษัทฯ จะทำการแจ้งมติการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อข้อมูลผู้ถือหุ้น <https://investor.britania.co.th/th/home> เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผลการประชุมโดยทันทีและเท่าเทียมกัน

ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่ในการดูแลให้ผู้บริหารและพนักงาน ทำงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความสำนึกในหน้าที่ ด้วยความรับผิดชอบต่อผลของการปฏิบัติงาน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมีความเชื่อถือ และยอมรับในการตัดสินใจว่าการดำเนินการใด ๆ กระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย

นอกจากนี้ ยังต้องให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนไม่ว่าจะด้วยการแสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติร่วมตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่าง ๆ รวมทั้งการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การจัดสรรกำไร และการจ่ายเงินปันผล รวมถึงการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามความเป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี และต้องนำเสนอแนบนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นด้วย บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในด้านต่าง ๆ และไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิหรือสิทธิอันพึงมีพึงได้ของผู้ถือหุ้น

6.2 นโยบายและแนวปฏิบัติอื่นตามหลักการกำกับกิจการที่ดี

6.2.1. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับคณะกรรมการ

เนื่องด้วยบริษัทมีการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัท ต้องมีความรู้ และความเชี่ยวชาญในหลากหลายแขนงเพื่อช่วยขับเคลื่อนและวางแนวทางในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ ซึ่งเห็นได้จากตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (ในหัวข้อ 6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ)

1. คุณสมบัติของกรรมการและการแต่งตั้ง

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการหลักการกำกับดูแล โดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทำการอนุมัติจากข้อมูลประวัติ ความรู้ความเชี่ยวชาญของกรรมการแต่ละท่าน

2. การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร เป็นไปตามนโยบายและตามกรอบที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยอ้างอิงจากการนำเสนอของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ในหัวข้อ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร และ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล)

3. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการเป็นเหมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทต้องมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ ดำเนินไปตามนโยบายที่ถูกต้องตามกฎหมาย และจริยธรรม

4. การพัฒนากรรมการ

บริษัทฯ มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่เมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ทุกครั้ง เพื่อให้กรรมการมีความเข้าใจความคาดหวังที่บริษัทฯ มีต่อบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของบริษัทฯ เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

และบริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่าง ๆ อยู่เสมอ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทควรเข้าร่วมสัมมนาน้อยๆ จะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP)

หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) หลักสูตร Executive Development Program (EDP) รวมถึงการอบรมหรือการสัมมนาภายในโดยกรรมการที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น ด้านกฎหมาย ด้านการเงิน เป็นต้น

5. การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป (ในหัวข้อ 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการหลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ ส่วนที่ ผลการประเมินโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะของบริษัทฯ ประจำปี 2567)

6. การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้ และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทฯ เท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัทฯ
- (2) หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าขายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งหลักทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว
- นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบโดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำเสนอข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ บริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (4) บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อย มีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประกอบการและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวและนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น ๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

7. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นำความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับการผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ข้อมูลภายใน รายละเอียด ดังต่อไปนี้

- (1) ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งรู้หรือครอบครอง “ข้อมูลภายใน” และ/หรืออยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบ “ข้อมูลภายใน” หรือที่สามารถเข้าถึง “ข้อมูลภายใน”

- ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น
- เปิดเผย “ข้อมูลภายใน” แก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยรู้หรือควรรู้ว่าผู้รับข้อมูลอาจนำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์ในการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น

ทั้งนี้ คำว่า “ข้อมูลภายใน” หมายถึง ข้อมูลที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นต้นว่า ข้อมูลของบริษัทฯ ที่น่าจะมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคา หรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน ข้อมูลดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้บริหารสำคัญของบริษัทฯ และเป็นข้อมูลที่มีความชัดเจนพอสมควรที่ผู้ลงทุนทั่วไปน่าจะใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

- (2) บริษัทฯ จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าวและการถือหุ้นดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 298 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

- (3) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตาม

มาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งรายงานดังกล่าว มายังเลขาธิการบริษัทฯ ก่อนนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้จัดทำและนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และจัดทำและนำเสนอรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่ มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

- (4) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในสายงานทางการเงิน ต้อง

(ก) ระวังการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น และ

(ข) ไม่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินแก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินรายปี หรือรายไตรมาส เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนที่บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และควรอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวก่อนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการ แจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (5) หากคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นบริษัท ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเข้าทำธุรกรรมกับคู่ค้าดังกล่าวอาจถือเป็น “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้า ในการนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับ “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้าดังกล่าวในทำนองเดียวกันกับ “ข้อมูลภายใน” ของบริษัทฯ ตามข้อ 1 ข้างต้น

- (6) ในกรณีที่บริษัทฯ มี “ข้อมูลภายใน” ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้ หรือมีความไม่แน่นอนสูง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ดูแล จัดการรักษาความลับของข้อมูลดังกล่าว เพื่อป้องกันมิให้ผู้ใดนำไปแสวงหาประโยชน์ หรือเปิดเผยโดยมิชอบ โดยบุคคลดังกล่าวควรปฏิบัติตาม “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ ในกรณีจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลภายในแก่ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องซึ่งมีบทบาทในการดำเนินการที่จำเป็นให้แก่บริษัทฯ เช่น ที่ปรึกษากฎหมายที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาการทำธุรกรรม หรือสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (CRA) เป็นต้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้รับข้อมูลทราบถึงหน้าที่และมีระบบในการรักษาความลับของข้อมูลเพื่อป้องกันการนำข้อมูลนั้นไปใช้ หรือเปิดเผยต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ ให้นำ “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงาน ก.ล.ต. มาใช้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีการอบรมเรื่องนโยบายป้องกันการใช้อุณหภูมิภายในแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องปีละครั้ง เพื่อทบทวนความเข้าใจ และเพื่อให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ตลอดจนของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ การยื่นรายงานดังกล่าว กรรมการ และ/หรือผู้บริหาร อาจนำเสนอรายงานผ่านทางเลขานุการของบริษัทฯ ได้

- (7) ในกรณีที่บริษัทฯ ถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดในบริษัทฯ อื่น ๆ ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น จะต้องไม่ปรากฏว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนในหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดของบริษัทฯ จดทะเบียนดังกล่าวไปดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในราคาหุ้นหรือหลักทรัพย์ของ

บริษัทฯ จัดทะเบียนนั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้บุคคลทั่วไปเข้าใจผิดเกี่ยวกับราคาหรือปริมาณการซื้อขายหุ้นหรือหลักทรัพย์นั้น ๆ อย่างเด็ดขาด

- (8) หากบริษัทฯ พบว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องรายใดฝ่าฝืนนโยบายป้องกันการใช้อิทธิพลภายในฉบับนี้ บริษัทฯ จะถือว่าเป็นความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรงที่มีโทษถึงขั้นพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แก่ การให้ออก ปลดออก ไล่ออก เป็นต้น บริษัทฯ จะพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ

6.2.2. นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นอกเหนือจากนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีที่ บริษัทฯ ยังมีแนวปฏิบัติอื่น ๆ ที่กำหนดและวางแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ สนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

1. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุก ๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อข้อมูลผู้ถือหุ้น <https://investor.britania.co.th/th/downloads/shareholders-meeting>
2. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุก ๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของบริษัทฯ หัวข้อข้อมูลผู้ถือหุ้น <https://investor.britania.co.th/th/downloads/shareholders-meeting>
3. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุก ๆ ปี บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อข้อมูลผู้ถือหุ้น <https://investor.britania.co.th/th/downloads/shareholders-meeting>
4. มีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ เพื่อให้ทางกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ตั้งมั่นในความยุติธรรม และความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม ไม่ใช่พิจารณา หรือความสัมพันธ์ส่วนตัวตัดสินใจ และให้โอกาสเท่าเทียมกันโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมต่อสังคมและชุมชน และถือเป็นภารกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายไว้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต สามารถแข่งขันได้ในระยะยาว และแบ่งปันผลกำไรให้ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม รวมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

พนักงาน : บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ใช้ระบบการประเมินผลงาน (KPI) ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อให้สะท้อนผลการปฏิบัติตามความเป็นจริง นอกจากนี้ผลจากการประเมินจะใช้ในการวางแผนการฝึกอบรม การสนับสนุนเรื่องการศึกษาต่อของพนักงาน และการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม รวมทั้งบริษัทฯ ยังจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานและสวัสดิการต่าง ๆ กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน

ลูกค้า : บริษัทฯ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า บริการลูกค้าด้วยความสุภาพ มีความกระตือรือร้น พร้อมให้การบริการต้อนรับด้วยความจริงใจ เต็มใจ ตั้งใจ และใส่ใจ เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ดูแลผู้รับบริการดูญาติสนิท บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง และน่าเชื่อถือ เน้นรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิพื้นฐานของผู้บริโภค อาทิ การผลิตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และบริการหลังการขายที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด อีกทั้งยังจัดตั้ง Call Center เบอร์ 02-1613000 เพื่อตอบคำถาม ข้อร้องเรียน และข้อสงสัยเพื่อเป็นช่องทางให้ลูกค้าสามารถติดต่อกับบริษัทฯ ได้โดยตรง

คู่ค้า : การซื้อสินค้าและบริการจากคู่ค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติตามคู่ค้าตามสัญญาที่ตกลงกันและยึดมั่นตามหลักกฎหมาย และปฏิบัติตามคู่ค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG) โดยบริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน (Standard Operation Procedure : SOP) ในการจัดซื้อ จัดจ้างผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา ที่ปรึกษาโครงการ เพื่อให้คู่ค้าของบริษัทฯ ได้มีโอกาสเข้ามาประมูลงานตามขั้นตอน และเป็นการคัดเลือกคู่ค้าที่เหมาะสมตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

คู่แข่ง : บริษัทฯ ยึดหลักการประเพณีตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า การแข่งขันจะเป็นอย่างเป็นธรรม

เจ้าหนี้ : บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ที่ให้การสนับสนุนเงินกู้ของบริษัทฯ

สังคม : บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม เป็นไปตามโครงการช่วยเหลือสังคม (CSR) ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการตลอดมา อีกทั้งจะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และจะดูแลเอาใจใส่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มีนโยบายที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ ความรับผิดชอบต่อสังคม)

6.3 จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทฯ มีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ซึ่งบังคับใช้สำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทในเครือทุกบริษัท และทุกระดับไม่ว่าบุคคลดังกล่าวจะได้ลงนามรับทราบหรือไม่ โดยจรรยาบรรณนี้เป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจากระเบียบข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งอื่น ๆ ของบริษัท หากข้อความในระเบียบข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งใด ๆ ขัดแย้งกับข้อความในจรรยาบรรณ ให้ใช้ข้อความในจรรยาบรรณนี้แทน และบริษัทฯ ได้แจ้งเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้พนักงานทุกคนรับทราบในวันปฐมนิเทศกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานใหม่ รวมถึงประกาศจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ไว้ในระบบ Intranet และ website ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเข้าถึงได้ง่าย

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจในทุกปีว่ามีส่วนใดที่จะต้องทำการปรับปรุงหรือแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่ โดยสาระสำคัญของจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ มีดังนี้

- ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัทฯ ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
- ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเร็ว
- ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัทฯ มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม
- ต้องจัดทำเอกสารทางธุรกิจ บัญชีและการเงิน และรายงานต่าง ๆ ที่นำเสนอส่วนราชการและบุคคลอื่น ๆ ทั้งหมดอย่างรอบคอบด้วยความสุจริต และต้องได้รับการบันทึกตามวิธีการทางบัญชีของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด
- ไม่ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัทฯ หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม

- ไม่ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

นอกจากนี้จะต้องมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยมีการระบุดำเนินการลงโทษทางวินัย หากพบการฝ่าฝืนไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ สามารถศึกษานโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ใน ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home>

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/land-governance-policy-th.pdf>

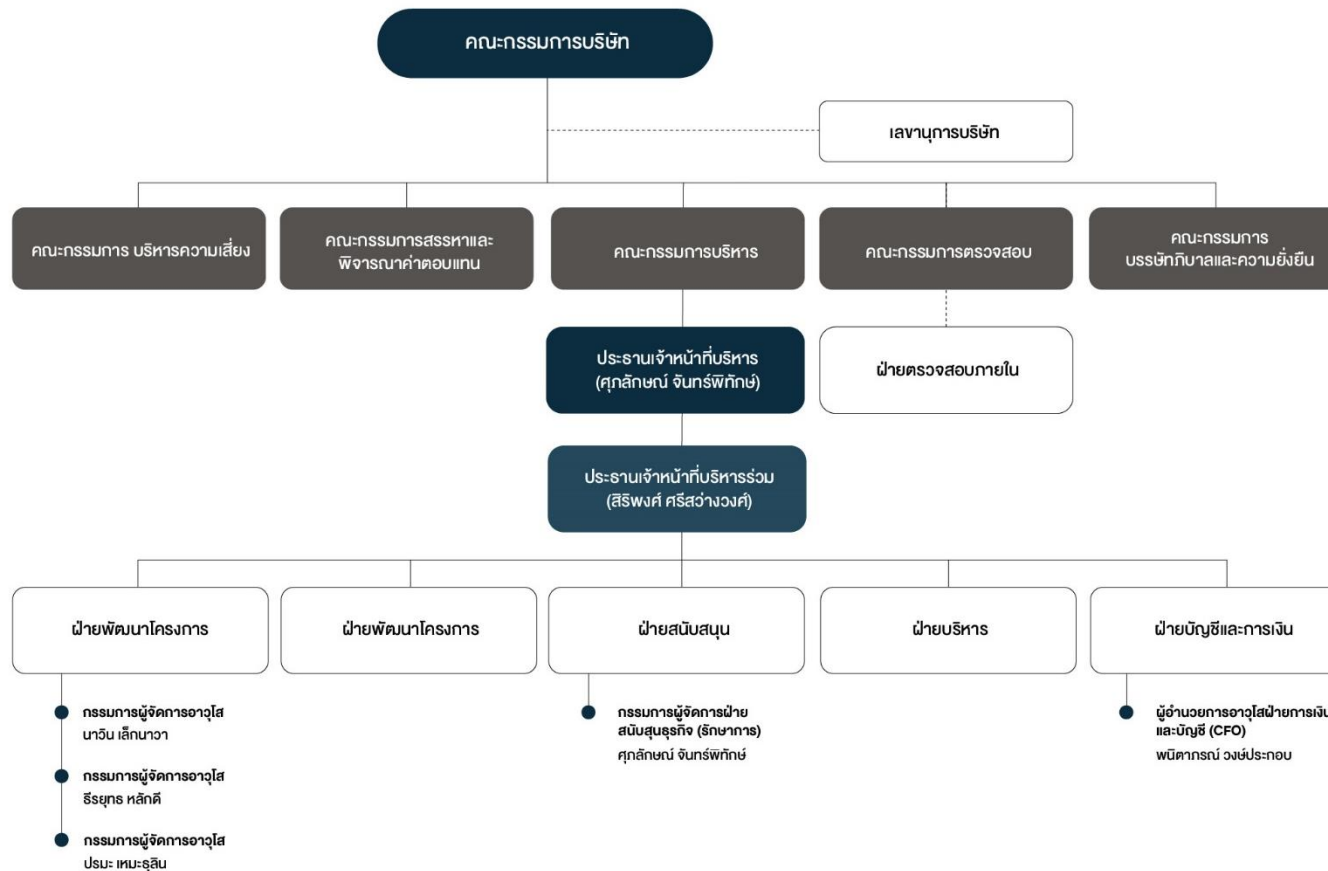
จรรยาบรรณธุรกิจ

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/coc-business-th.pdf>

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารพนักงานอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 มีรายละเอียดดังนี้



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายทัฬห สิริโกศล	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
3. ดร.วิจารณ์ สิมาฉายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
4. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน ^{1/}	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ
5. นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการบริหารความเสี่ยง
6. นายพีระพงศ์ จรูญเอก	กรรมการ
7. ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ ^{2/}	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
8. นางสาวดา จรูญเอก	กรรมการ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
9. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	กรรมการ / กรรมการบริหาร

หมายเหตุ: ^{1/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567

^{2/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567

โดยมี นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564

1. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส นายนิติ ลมุนพันธ์ นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ และ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

2. วาระการดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนใดอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นและนอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) เสียชีวิต
- 2) ลาออก
- 3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
- 4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญรวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดและพิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย กรอบอำนาจอนุมัติ ดำเนินการแผนงานการดำเนินงานธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร การจัดการ และติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารของทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามนโยบายทางธุรกิจ
- 3) พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทฯ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน
- 4) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยคัดเลือกจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยพร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
- 6) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบเพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย อาทิเช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาล เป็นต้น คณะกรรมการการบริษัทยังต้องมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการ ดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎบัตรฉบับนี้
- 7) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และเลขานุการบริษัทที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมาย กำหนด รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารสูงสุดดังกล่าว ซึ่งผ่านความเห็นชอบของ คณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทนแล้ว
- 8) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
- 9) พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณา อนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 10) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และ รายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
- 11) จัดทำรายงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัทฯ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว เพื่อแสดงถึงฐานะ การเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 12) พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วม รวมทั้ง พิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 13) ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมี ประสิทธิภาพมาใช้รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ

- 14) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้ง องค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม
- 15) จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทุกระดับของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร อย่างน้อยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมี การปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัท บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วมมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
- 16) กรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ บริษัทฯ ทราบ รวมทั้งกำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้เสียของผู้บริหารและผู้ที่มีความเกี่ยวข้อง
- 17) มอบอำนาจให้กรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายใน ระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
- 18) ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
- 19) ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่าง ๆ ของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
- 20) ติดตามและกำกับดูแลการบริหารจัดการและการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 21) พิจารณาแต่งตั้งผู้แทนเข้าไปเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อย ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่จะมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นหรือเงื่อนไขการร่วมทุนกับภาครัฐ หรือกรณีอื่นใดตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อ ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่า ไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
- 22) ดูแลติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ เช่น ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ และรายการอื่นใดที่สำคัญซึ่งมิได้เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นต้น ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องให้ข้อมูลเพียงพอ ครบถ้วนและถูกต้องภายในเวลาที่บริษัทฯ กำหนดและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 23) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งควรให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนเพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการ

ที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือและมีช่องทางให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในการติดตามดูแลผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมกับกรรมการและหรือผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมโดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรงและให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กับคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างมีประสิทธิภาพและสม่ำเสมอ

4. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

- 1) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อมีการส่งความเห็นมาจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการพิจารณา
- 2) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทโดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญานั้นจะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ หากคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญาดังกล่าวจะก่อให้เกิดการแข่งขัน คณะกรรมการบริษัทจะไม่เสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา
- 3) ในกรณีที่เหตุผลสิ้นสุดของสัญญาเกิดขึ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าเหตุดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ ให้คณะกรรมการบริษัทจัดทำหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเมื่อได้ทราบถึงเหตุผลสิ้นสุดของสัญญา และดำเนินการแจ้งข่าวการเลิกสัญญาต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปดังนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส ^{1/}	13/13	12/12	7/7
2. นายทัพท์ สิริโกศล ^{3/}	9/9	11/12	7/7
3. ดร.วิจารย์ สิมาฉายา ^{2/}	13/13	12/12	7/7
4. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน ^{6/}	-	-	6/7
5. นายนิวัติ ลมุนพันธ์	13/13	12/12	7/7
6. นายพีระพงศ์ จรูญเอก ^{4/}	2/2	12/12	7/7
7. ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{7/}	-	-	1/7
8. นางอารดา จรูญเอก ^{5/}	-	8/8	6/7
9. นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ ^{5/}	-	8/8	7/7

หมายเหตุ: ^{1/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

^{2/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

- ^{3/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565
- ^{4/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
- ^{5/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566
- ^{6/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567
- ^{7/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายทัฬห สิริโกศล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.วิจารณ์ สิมายา	กรรมการตรวจสอบ
3. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน ^{1/}	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: ทั้งนี้ นายทัฬห สิริโกศล เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ

^{1/}ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 แทนคุณดลชัย บุยรัตเวช โดยมี นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง เท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบเพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัท กำหนดโดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1) อำนาจของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1.1 ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูล และได้รับความร่วมมือจากฝ่ายจัดการ รวมทั้งมีอำนาจในการตรวจสอบ และสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนเพิ่มขึ้น ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 1.2 สามารถจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น ด้านบัญชีการเงิน เพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณา หรือมาช่วยงานตรวจสอบได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็น โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

2) หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 2.1 สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินถูกต้องและเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กฎหมายกำหนด และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ

- (1) สอบทานนโยบายบัญชีที่สำคัญและการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล ผลกระทบต่อบริษัทฯ และการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
 - (2) สอบทานความสมเหตุสมผลและพิจารณาผลกระทบของรายการในรายงานทางการเงินที่ควรให้ความสำคัญ รายการที่ไม่ใช่รายการปกติซึ่งมีนัยสำคัญ รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการของฝ่ายจัดการ
 - (3) สอบทานข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน เช่น รายงานผู้สอบบัญชี รายงานผู้ตรวจสอบภายใน รายงานการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแล เป็นต้น
 - (4) สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินทุกไตรมาส หรือในรายงานประจำปี และรายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน (Management Discussion & Analysis) รวมทั้ง คดีความในศาลและการระงับข้อพิพาทที่อาจเกิดขึ้นภายใน
 - (5) สอบทานกระบวนการของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการให้ข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และสื่อต่าง ๆ เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชน
- 2.2 สอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (1) สอบทานรายงานจากหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานกำกับดูแลอื่น (ถ้ามี) รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว เกี่ยวกับการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในและความเสี่ยงทั้งทางด้านการปฏิบัติงาน ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
 - (2) ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งประชุมกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อสอบทานถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในที่อาจมีผลกระทบต่อความเป็นอิสระ
 - (3) กรณีใช้บริการหน่วยงานภายนอกเป็นผู้ให้บริการด้านการตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นชอบการว่าจ้าง และกำหนดค่าตอบแทน
 - (4) สอบทานและประเมินผลการตรวจสอบภายในประจำปี เพื่อให้แผนการตรวจสอบสอดคล้องกับประเภทและระดับความเสี่ยงของบริษัทฯ
 - (5) สอบทานให้หน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติตามแผนการตรวจสอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 - (6) ประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมของหน่วยงานตรวจสอบภายใน/หน่วยงานตรวจสอบภายนอกที่ให้บริการ
 - (7) สอบทานความร่วมมือและการประสานงานระหว่างหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี
- 2.3 สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
- 2.4 พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยให้ผลบังคับใช้หลังจากหุ้นของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2.5 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้างผู้สอบบัญชีภายนอกซึ่งมีความเป็นอิสระ รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.6 สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี (โดยเฉพาะในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ / บริษัทย่อยกับสำนักงานสอบบัญชี และการให้บริการอื่น นอกเหนือจากการสอบบัญชี) รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 2.7 ท้าหรือและกำหนดให้ผู้สอบบัญชีเน้นความสำคัญในการตรวจสอบและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบประเด็นต่าง ๆ ในวาระที่พิจารณาผลการตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งหารือกับผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับขอบเขต วิธีการและระยะเวลาที่จะใช้ในการสอบบัญชี ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ (ถ้ามี) รายการปรับปรุงทางบัญชีที่มีนัยสำคัญซึ่งผู้สอบบัญชชีนำเสนอและการดำเนินการของฝ่ายจัดการที่มีต่อข้อเสนองของผู้สอบบัญชี
- 2.8 สอบทานประเด็นที่ผิดปกติที่ผู้สอบบัญชีตรวจพบ ประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะในหนังสือจากผู้สอบบัญชีถึงฝ่ายจัดการ (Management Letter) และหารือกับฝ่ายจัดการเกี่ยวกับแนวทางและวิธีแก้ไข
- 2.9 ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”) และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแก่สำนักคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ ภายในเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
- 2.10 จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- 2.11 กำหนดนโยบายและแนวทางการพัฒนาเกี่ยวกับหลักการบรรษัทภิบาล และกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ด้านบรรษัทภิบาลไปใช้พัฒนาอย่างต่อเนื่องให้เหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนการสร้างระบบและพัฒนาแนวทางในการนำหลักการบรรษัทภิบาลไปใช้ในการบริหารจัดการเพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
- 2.12 สอบทานกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับนโยบาย/มาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้งสอบทานแบบประเมินตนเองของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการต่อต้านคอร์รัปชันมีความเพียงพอ และมีประสิทธิผล
- 2.13 สอบทานสรุปผลการตรวจสอบทุจริตและกำหนดมาตรการป้องกัน รวมทั้งสอบทานกระบวนการภายในเกี่ยวกับการรับแจ้งเบาะแสและการรับข้อร้องเรียน
- 2.14 ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 2.15 ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจเมื่อมีการขอความเห็นจากคณะกรรมการบริหาร โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการพิจารณารายละเอียดตามที่เสนอมา
- 2) ในการปฏิบัติหน้าที่ให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่องที่คณะกรรมการบริหารเสนอให้พิจารณาว่าการดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริหารเสนอนั้นจะก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือไม่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระเพื่อศึกษาข้อมูลเพื่อเติมประกอบการพิจารณาได้ตามความเหมาะสม ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

4. การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567
1. นายทัพท์ สิริโกคี	2/5	6/6	4/4
2. ดร.วิจารณ์ สิมายา	5/5	6/6	4/4
3. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน	-	-	4/4

7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นายทัพท์ สิริโกคี	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายนิวัติ ลุนนพันธ์	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อยดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดนโยบาย และแนวทางบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กรที่มีผลกระทบต่อนโยบาย การดำเนินงาน ชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ของ บริษัทฯ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ภายใต้ต้นทุนที่เหมาะสม
- พิจารณาและทบทวนแนวทางและเครื่องมือในการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ และเหมาะสมกับลักษณะและขนาดความเสี่ยงแต่ละด้านของธุรกรรมที่บริษัทฯ ดำเนินการ
- พิจารณาและให้ความเห็นชอบเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง ระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้/ Trigger Point แผน/กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ ที่สำคัญ ได้แก่ ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง (Reputation Risk) ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Risk) และความเสี่ยงด้านอื่น ๆ อาทิเช่น ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น
- พิจารณาและให้ความเห็นการประเมินผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร และดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการจัดการความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่สำคัญรวมทั้งความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญกรณีผลการประเมินความเสี่ยงเกินระดับที่ยอมรับได้/ติด Trigger Point ที่บริษัทฯ กำหนด
- สื่อสารและพัฒนาให้บุคคลากรมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงและกระบวนการบริหารความเสี่ยง

- 7) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อาจขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
- 8) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจเชิญให้ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับความเสี่ยงและการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเห็นควร
- 9) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567
1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	5/5	9/9	5/5
2. นายทัพพ์ สิริโกศล	5/5	9/9	5/5
3. นายนวิดิ ลุ่มนพันธ์	-	-	5/5

7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.วิจารย์ สิมานายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายทัพพ์ สิริโกศล	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นางอรดา จรูญเอก ^{1/}	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

^{1/}ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 แทนนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์

โดย นางสาววรารณย์ ดาโอภา ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ด้านการสรรหา

- 1) กำหนดนโยบายหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)
- 2) พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- 4) พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคล

- ดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- 5) ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะ ๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งรวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม
 - 6) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
 - 7) พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วน
 - 8) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณา
 - 9) พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนาระบบการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สถานะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น
 - 10) ดำเนินการอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ด้านการกำหนดคำตอบแทน

- 1) พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งการปรับเงินเดือนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติต่อไป แล้วแต่กรณี ทั้งนี้คำตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว
- 2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- 4) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 5) ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไข ขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนให้สอดคล้องกับสถานะการณ์

3. การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด		
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567
1. ดร.วิจารณ์ สิมายา	5/5	1/1	3/3
2. นายทัฬห สิริโกศล	-	1/1	3/3
3. นางอารดา จรูญเอก	-	-	1/3

7.3.4 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน จำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.วิจารณ์ สิมายา	ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
2. นายทัฬห สิริโกศล	กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
3. นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

โดย นางสาวกนกกร กาละพวกดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืนซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

- 1) พิจารณากำหนดแนวทางและเสนอแนะนโยบาย กลยุทธ์ กรอบการดำเนินงาน รวมถึงกำหนดเป้าหมายการเป็นบริษัทที่มีธรรมาภิบาลและความยั่งยืน จรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย/มาตรการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กรที่ได้มาตรฐานมีแนวทางที่ถูกต้อง ให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์การเป็นองค์กรที่มุ่งสร้างความเชื่อมั่นและยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม
- 2) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ทบทวนการดำเนินงานด้านบรรษัทภิบาล และความยั่งยืน นำไปสู่การปฏิบัติสร้างการมีส่วนร่วมในการดำเนินโครงการต่าง ๆ ภายใตกรอบของบรรษัทภิบาลและความยั่งยืนกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกกลุ่มมาตรฐานสากล
- 3) ให้คำปรึกษา ส่งเสริม และสนับสนุนทั้งด้านทรัพยากรและบุคลากร ให้มีการเผยแพร่กลยุทธ์และวัฒนธรรมในการเป็นบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ให้เป็นที่เข้าใจของผู้บริหารและพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและบริษัทในเครือ สอดคล้องเป็นไปในทิศทางเดียวกัน
- 4) สนับสนุนและให้คำปรึกษาแก่บริษัทฯ ในการเข้ารับการประเมินหรือการจัดอันดับด้านการเป็นบรรษัทภิบาล และความยั่งยืน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการพัฒนาและยกระดับมาตรฐานการดำเนินงานเพื่อความยั่งยืนของบริษัท อย่างต่อเนื่อง
- 5) สรุปลผลการดำเนินงานซึ่งประกอบด้วยข้อมูลการบริหารจัดการการในด้านบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน โดยนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทฯ ปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณาทบทวนหรือปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณานุมัติ

3. การประชุมคณะกรรมการบริษัทและความยั่งยืน

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2566	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2567
1. ดร.วิจารณ์ สิมายา	3/3	2/2
2. นายทัพ สิริโกตี	3/3	2/2
3. นายนิติ ลมุนพันธ์	3/3	2/2

7.3.5 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	กรรมการบริหาร
3. นายธีรยุทธ หลีกดี	กรรมการบริหาร
4. นายนาวิน เล็กนาวา	กรรมการบริหาร
5. นายประมะ เหมะธูลิน	กรรมการบริหาร
6. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	กรรมการบริหาร

โดย นางสาวกนกกร กาละพวกทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริหาร เพื่อให้กรรมการบริหารมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับทิศทางการลงทุน แผนธุรกิจ โครงสร้างการจัดการ การบริหารทรัพยากรบุคคล แผนการดำเนินงานประจำปี และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) ดำเนินการจัดการให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3) กำกับดูแลและตรวจสอบผลการดำเนินงานและการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามทิศทาง กลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน แผนการ วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้ และรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบตามรอบการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 4) เสาะหาและประเมินโอกาสใหม่ ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- 5) พิจารณาผลกำไร ขาดทุน และสภาพคล่องของบริษัทฯ และการเสนอการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ รวมถึงตรวจสอบ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลและพิจารณาการเสนอจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป หรือเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- 6) ตรวจสอบและ/หรืออนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไป และตรวจสอบ

ธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดไว้

- 7) พิจารณารับทราบและดำเนินการจัดการความเสี่ยงและระบบการควบคุมความเสี่ยงของบริษัทฯ
- 8) อาจมอบอำนาจช่วงให้ผู้บริหารหรือพนักงานปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ตามความเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม การมอบอำนาจช่วงดังกล่าวจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ทั้งนี้ การอนุมัติรายการดังกล่าว ต้องสอดคล้องกับนโยบายและหลักการต่าง ๆ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรนี้ และ/หรือกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 9) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติธุรกิจของบริษัทฯ การทำสัญญาต่าง ๆ การลงทุน หรือการขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไปตลอดจนการดำเนินงานที่เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการเงินการค้ำทั่วไป ในวงเงินไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว ทั้งนี้ ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Level of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงมีอำนาจอนุมัติการเปิดและปิดบัญชีธนาคารและสถาบันการเงินต่าง ๆ และการใช้บริการทางการเงินต่าง ๆ
- 10) พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงการ ข้อเสนอหรือการเข้าทำธุรกรรมใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงพิจารณาทางเลือกในการระดมทุน เมื่อมีความจำเป็น และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทดำเนินการตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้น และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 11) จัดหาที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเห็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำ ตามความจำเป็น
- 12) เชิญให้ผู้บริหารหรือพนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร
- 13) รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงกิจการที่คณะกรรมการบริหารดำเนินการภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ รวมถึงเรื่องอื่นใดที่จำเป็นและสมควรที่จะต้องเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 14) พิจารณาและกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 15) พิจารณาและอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติธุรกิจของบริษัทฯ ตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แต่ไม่เกินงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการเข้าทำสัญญาต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว
- 16) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 17) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์

3. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

- 1) คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ
 - 2) โดยในกรณีดังต่อไปนี้
 - (ก) บริษัทฯ มีความประสงค์จะแก้ไขสัญญา หรือจะประกอบธุรกิจที่อาจขัดต่อสัญญา ซึ่งจำเป็นต้องมีการแก้ไขสัญญา หรือ
 - (ข) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เสนอขอแก้ไขสัญญา หากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นว่า การขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น จะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้คณะกรรมการบริหารขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบพร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ หากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นได้ว่าการขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น อาจก่อให้เกิดการแข่งขันกับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่เสนอเรื่องเพื่อขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ และในกรณีตาม (ข) ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการปฏิเสธข้อเสนอการแก้ไขสัญญาไปยังบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

7.4 ผู้บริหาร

7.4.1 ผู้บริหาร ^{1/}

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีผู้บริหาร จำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
3. นายธีรยุทธ หลักดี	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
4. นายนาวิน เล็กนาวา	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
5. นายประม หาระฐลิน	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
6. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี
7. นางสาวนันท์นภัส ชัยเมธพรพิศาล	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

หมายเหตุ: ^{1/} ตามนิตยสารผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามใน ประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อหาหรือ/การตีความนิยาม “ผู้บริหาร” ที่ปรากฏใน website ของสำนักงาน ก.ล.ต

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

1. ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยรวมให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณ ประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่ เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารกำหนด
2. ควบคุมดูแลการดำเนินงาน และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เสนอแนะทางเลือกและกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับนโยบายต่อคณะ กรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

3. จัดทำและนำเสนอนโยบายทางธุรกิจแผนธุรกิจการลงทุนขยายกิจการการบริหารทรัพยากรบุคคล วิสัยทัศน์ พันธกิจเป้าหมาย แผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจการประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปีงบประมาณประจำปีของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และกำหนดอำนาจการบริหารงานเพื่อนำเสนอ ต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท
4. ตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งบริษัทร่วม ที่เข้าไปลงทุนอย่างเป็นประจำสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่าง ๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการ ตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัทฯ รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการ บริษัททุกไตรมาส
5. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
6. เป็นตัวแทนบริษัทฯ หรือกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงาน ราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย
7. กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและ ฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป และ กำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทฯ กำหนดไว้
8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้ กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
9. เจรจา และเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกิจใด ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ภายในอำนาจและ วงเงินตามที่ กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และ/หรือ ตามที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ
10. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกิจใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ ตามอำนาจ อนุมัติ (Authority Limits) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อ ทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ และ/หรือ ตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตาม ข้อบังคับของบริษัทฯ
11. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ใน อำนาจอนุมัติ (Authority Limits) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ ดังกล่าว
13. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การ มอบอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ นั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถถอนรายการที่ตนหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ใน ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่ เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใด ๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตาม นโยบายและ หลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

7.4.2 อำนาจอนุมัติและการดำเนินการในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่สำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2566 เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2566 มีมติกำหนดอำนาจอนุมัติที่สำคัญ สรุปดังนี้

ประเภทธุรกรรมที่สำคัญ	ผู้มีอำนาจอนุมัติ		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	CEO / President
1. การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจหลัก เช่น บ้าน / JV รายเดิม	มูลค่าโครงการ 1,500,000,000-4,000,000,000 บาท ในกรณีที่มูลค่าโครงการเกินกว่า 1,500,000,001 บาทขึ้นไป ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจาก BOD ของบริษัท BRI	มูลค่าโครงการ 1- 1,500,000,000 บาท	-
2. การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจหลัก เช่น บ้าน / JV รายใหม่	มูลค่าโครงการ 1,500,000,000-4,000,000,000 บาท ในกรณีที่มูลค่าโครงการเกินกว่า 1,500,000,001 บาทขึ้นไป ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจาก BOD ของบริษัท BRI	มูลค่าโครงการ 1- 1,500,000,000 บาท	-

7.4.3 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้แต่งตั้ง นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

เลขานุการบริษัท ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อทำหน้าที่รับผิดชอบดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบพร้อมทั้งให้คำปรึกษาและ ข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแล กิจการ
2. จัดทำและจัดเก็บเอกสาร ดังนี้
 - 2.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 2.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - 2.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดำเนินการให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมายพร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ
4. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด รวมถึงข้อพึงปฏิบัติรวมทั้งบันทึกรายงานการประชุมและติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
6. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปที่ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้น
7. ดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร พร้อมทั้งให้ข่าวสารและข้อมูลแก่กรรมการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการทราบ
8. สนับสนุนการจัดให้กรรมการและ/หรือผู้บริหารได้รับความรู้ และเข้าอบรมหลักสูตรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการเฉพาะเรื่อง
9. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด รวมถึงการ ประเมินตนเองและรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
10. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและ ข้อบังคับอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
11. ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.4.4 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินและผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และนางสาวนันท์นภัส ชัยเมธพรพิศาล เป็นสมุห์บัญชีจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ โดยมีประวัติและรายละเอียดตามที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะพิจารณาโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารให้มีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบ และมุ่งให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยนำเสนอให้กับคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขต บทบาทและความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน และค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเปรียบเทียบได้กับธุรกิจในกลุ่มเดียวกัน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2567 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าค่าตอบแทนกรรมการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และได้นำเสนอให้ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันอังคารที่ 24 เมษายน 2567 พิจารณาอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวแล้ว

1. ค่าตอบแทนกรรมการ

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
คณะกรรมการบริษัท	
▪ ประธานกรรมการ	20,000
▪ กรรมการ	15,000
คณะกรรมการชุดย่อย	
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	
▪ ประธานกรรมการตรวจสอบ	15,000
▪ กรรมการตรวจสอบ	10,000
2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	
▪ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	15,000
▪ กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	
▪ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	15,000
▪ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	10,000

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
4. คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	
▪ ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	15,000
▪ กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	10,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567

รายชื่อ	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2567					
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล และความ ยั่งยืน	รวม
1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	140,000		75,000			215,000
2. นายทงษ์ สิริโกศล	105,000	60,000	50,000	30,000	20,000	265,000
3. ดร.วิจารย์ สิมาฉายา	105,000	40,000		45,000	30,000	220,000
4. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน ^{1/}	105,000	40,000				145,000
5. นายนิวัติ ลมุนพันธ์	105,000		50,000		20,000	175,000
6. นายพีระพงศ์ จรุงเอก						
7. ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{2/3/}						
8. นางอารดา จรุงเอก						
9. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ ประกอบ ^{2/}						
รวม	560,000	140,000	175,000	75,000	70,000	1,020,000

หมายเหตุ: ^{1/} จากมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 แต่งตั้งกรรมการบริษัทท่านใหม่ 1 ท่าน ได้แก่

พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน แทน นายดลชัย บุญยรัตเวช

^{2/} กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

^{3/} จากมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567 แต่งตั้งกรรมการบริษัทท่านใหม่ 1 ท่าน ได้แก่ ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ แทน นายธีรเดช เกิดสง่าวงศ์

2) ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) รวมจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไข

การปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวน ESOP ที่ได้รับจัดสรร (หุ้น)	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรร (หน่วย)
1	นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	ไม่เกิน 220,000	ไม่เกิน 110,000
2	นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน	ไม่เกิน 147,000	ไม่เกิน 73,000
3	ดร.วิจารณ์ สิมายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน / ประธานคณะกรรมการ บรรษัทภิบาลและความยั่งยืน / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	ไม่เกิน 147,000	ไม่เกิน 73,000
4	นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ ^{5/}	กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 735,000 ^{5/}	ไม่เกิน 367,000 ^{5/}
5	นายดลชัย บุญยะรัตเวช ^{1/}	-	ไม่เกิน 147,000 ^{1/}	ไม่เกิน 73,000 ^{1/}
6	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล ^{2/}	-	ไม่เกิน 147,000 ^{2/}	ไม่เกิน 73,000 ^{2/}
7	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ^{3/}	-	ไม่เกิน 550,000 ^{3/}	ไม่เกิน 276,000 ^{3/}
8	นายสมสกุล แสงสุวรรณ ^{4/}	-	ไม่เกิน 220,000 ^{4/}	-
รวมจำนวนหุ้น ESOP ที่ได้รับการจัดสรรลำดับ 1-8 จัดสรรให้กับกรรมการ และผู้บริหาร			ไม่เกิน 2,313,000	ไม่เกิน 1,045,000
จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนโครงการ ESOP ทั้งหมด			ไม่เกิน 8,980,000	ไม่เกิน 4,490,000

หมายเหตุ: ^{1/} นายดลชัย บุญยะรัตเวช ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567

^{2/} นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ กรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

^{3/} นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานกรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567

^{4/} นายสมสกุล แสงสุวรรณ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP ที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP ขณะดำรงตำแหน่งกรรมการ ซึ่งปัจจุบันได้ลาออกจากการเป็นกรรมการดังกล่าวเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

^{5/} นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant

2. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 7 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 20.33 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการอื่น ๆ เช่น ค่าเดินทาง เป็นต้น

2) ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ยังมีค่าตอบแทนอื่น ๆ ที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น สวัสดิการส่วนลดสำหรับผู้บริหาร และพนักงานในการซื้อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด สวัสดิการที่จัดสรรสำหรับผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการขึ้นไป ที่ประจำอยู่ที่สำนักงานใหญ่ โดยมอบเป็นบัตรที่จอดรถยนต์ หรือบัตรคูปองจอดรถ เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงาน เป็นต้น

ทั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ได้อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนบางส่วนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยนั้น ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ครั้งที่ 1/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาอนุมัติกรอบและหลักเกณฑ์การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ส่งผลทำให้ผู้บริหารได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) จำนวนไม่เกิน 2.31 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิรวมจำนวนไม่เกิน 1.05 ล้านหน่วย และไม่มีผู้บริหารท่านใดได้รับการจัดสรรหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant ทั้งหมด ยกเว้น นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ และ นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น ESOP ไม่เกิน (ล้านหุ้น)	จำนวน ESOP Warrant ไม่เกิน (ล้านหน่วย)	รวม ไม่เกิน (ล้านหน่วย)
1	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.55	0.28	0.83
2	นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	0.74	0.37	1.10

7.5 ข้อมูลบุคลากร

7.5.1 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 พนักงานของบริษัทฯ สามารถจำแนกตามสายงานในแต่ละสาย ได้ดังนี้

จำแนกตามสายงาน	จำนวนพนักงาน (ราย)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
1. ฝ่ายการตลาด	7	8	17	14
2. ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์	11	17	18	16
3. ฝ่ายพัฒนารูปร่างและออกแบบผลิตภัณฑ์	12	19	29	10
4. ฝ่ายบัญชีและการเงิน	23	32	44	20
5. ฝ่ายบริการหลังการขาย	10	21	29	8
6. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	6	8	8	4
7. ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	2	3	2	1
8. ฝ่ายกฎหมายและประสานงานราชการ	10	12	16	15
9. ฝ่ายบริหาร	4	4	5	4
10. ฝ่ายควบคุมโครงการ	4	6	9	6
11. ฝ่ายบริหารงานโครงการ	142	200	264	76
12. ฝ่ายการตลาดโครงการ	25	37	42	25
13. ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน	2	2	2	2
14. ฝ่ายจัดซื้อ	7	7	9	4
15. ฝ่ายควบคุมคุณภาพ	7	14	22	2
16. ฝ่ายขาย	81	98	137	88
17. ฝ่ายบริการข้อมูลลูกค้า	7	7	12	5
18. อื่น ๆ	2	1	1	1
รวม	362	496	666	301

7.5.2 ค่าตอบแทนของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร)

สำหรับปี 2564 - 2567 บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนรวมให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในลักษณะต่าง ๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและค่าตอบแทนอื่น ๆ เป็นจำนวน 130.05 ล้านบาท 237.18 ล้านบาท 319.33 ล้านบาท และ 13.56 ตามลำดับ

7.5.3 ค่าตอบแทนอื่นของบุคลากร

บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP”) รวมจำนวนไม่เกิน 8.98 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และไม่มีพนักงานท่านใดได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนี้ อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิรวมจำนวนไม่เกิน 4.49 ล้านหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีสวัสดิการต่าง ๆ สำหรับพนักงาน โดยมุ่งเน้นในการพัฒนาความเป็นอยู่ และคุณภาพชีวิตของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้พนักงานเป็นทำงานอย่างมีความสุข และมีความมั่นคงในชีวิต อาทิเช่น สวัสดิการที่เกี่ยวกับสุขภาพของพนักงาน โดยจัดให้มีสวัสดิการประกันสุขภาพกลุ่ม ประกันชีวิตและสวัสดิการด้านทันตกรรม รวมไปถึงการตรวจสอบสุขภาพประจำปี ตามแผนการตรวจที่แบ่งตามช่วงอายุของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับบุตรที่คลอดใหม่ของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับพิธีมงคล สมรส เงินช่วยในงานฌาปนกิจของครอบครัวพนักงาน และสวัสดิการด้านสหกรณ์การเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ของพนักงานในองค์กร อาทิเช่น กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี เป็นต้น

7.5.4 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2-7 ของค่าจ้าง ภายใต้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาสเตอร์ พูล ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานร่วมกับบริษัทฯ ในระยะยาว

ชื่อบริษัท	จำนวนพนักงานทั้งหมด	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD	สัดส่วนการเข้าร่วม PVD ของพนักงาน(ร้อยละ)	จำนวนเงินสมทบในส่วนของบริษัท(บาท)
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	301	117	38.87	227,248.00

7.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญใด ๆ ซึ่งส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ไม่ทราบถึงเหตุการณ์ใดที่อาจทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานซึ่งอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและธุรกิจของบริษัทฯ

7.5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงานของบริษัทฯ ในทุก ๆ ระดับเพราะเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จ และการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ บุคลากรเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงาน เพื่อปรับปรุงการทำงานในทุกด้านของพนักงานอย่างต่อเนื่องอันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้แก่บริษัทฯ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการ

ฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการจัด กิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อลดปัญหา ด้านการสื่อสารและช่วยให้การตอบสนองลูกค้า รวมถึงหน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและนอกองค์กรเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้บริษัทฯ บรรลุตาม เป้าหมายที่วางไว้ โดยลักษณะของการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ จะอยู่ทั้งในรูปแบบของการฝึกอบรมภายในองค์กร (In-House Training) และการฝึกอบรมภายนอกองค์กร (Public Training) ซึ่งรวมถึงการ สัมมนาดูงานนอกสถานที่ด้วย ตัวอย่างหลักสูตรที่ฝึกอบรม เช่น หลักสูตรสำรวจและการวางแผนงานก่อสร้างเบื้องต้น หลักสูตรวิธีการ วิเคราะห์ดินเชื้อ (ขั้นต้น) หลักสูตรภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

สรุปข้อมูลการพัฒนาบุคลากร

ปี	จำนวนพนักงาน	จำนวนชั่วโมงการอบรมรวม	จำนวนชั่วโมงต่อคน
2567	301 คน	2,424 ชั่วโมง	8.05 ชั่วโมงต่อคน

7.6 ข้อมูลบุคลากรอื่น ๆ ที่สำคัญ

7.6.1 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติแต่งตั้ง นางสาวพินดาภรณ์ วงศ์ประกอบ เป็น เลขานุการบริษัท (รายละเอียดข้อมูลของเลขานุการบริษัท ตามเอกสารแนบ 1)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ให้เป็นไปตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทฯ
2. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย
3. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของ บริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึง รายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัทฯ
4. บันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
5. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - 5.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 5.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและรายงานการประชุมคณะกรรมการ
 - 5.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
 - 5.4 รายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - 5.5 รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
6. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทฯ และดำเนินการเรื่องอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการบริษัทฯ

7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อ - สกุล	:	นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย
ตำแหน่ง	:	ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
การศึกษา	:	ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิติศาสตร์ ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิติศาสตร์ รายละเอียดประวัติเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 3

7.6.3 หัวหน้างาน Compliance ของบริษัท

ชื่อ - สกุล	:	นางสาวดวงกมล นาคำพันธ์ุ
ตำแหน่ง	:	หัวหน้าฝ่ายบริหารข้อร้องเรียน
การศึกษา	:	ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี สาขาวิชาการบัญชี รายละเอียดประวัติเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 3

7.6.4 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ - สกุล	:	นายณภพล สมฤทธิ์
หน่วยงาน	:	นักลงทุนสัมพันธ์
ที่อยู่	:	ชั้น 20 อาคารกรีฑาหาวเวอร์ แอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
อีเมล	:	napapol.s@britania.co.th
เว็บไซต์	:	investor.britania.co.th
โทรศัพท์	:	1509

7.6.5 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยแต่ละรอบปีมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 1,890,000 บาท และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) ที่เกิดขึ้น ในปี 2563 ที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร (Out of Pocket) เป็นจำนวนเงินรวม 8,418 บาท

ในปี 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 1,760,000 บาท และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 8,368 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเอกสาร (Out of Pocket) และบริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

ในปี 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 1,760,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และมีการจ่าย ค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 22,852 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเอกสาร (Out of Pocket) และ

บริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

ในปี 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 1,810,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และมีการจ่ายค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 53,618 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเอกสาร (Out of Pocket) และบริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

ในปี 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชีและอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2567 เป็นจำนวนเงินรวม 1,810,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (Non-audit fee) และมีค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 54,621 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับ ค่าเดินทาง ค่าเอกสาร ค่าไปรษณีย์ เป็นต้น (Out of Pocket) และบริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของกรรมการอิสระรายนั้น รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญามีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิใช่กับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มิใช่ในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มิใช่กับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 10) มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปี

โดยในรอบปีที่ผ่านมาไม่มีกรรมการอิสระมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

ความเป็นอิสระของประธานกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช่กรรมการอิสระ ให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ ดังนั้นเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท บริษัทจึงได้มีมติแต่งตั้ง ดร.วิจารย์ สิมาฉายา ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ เพื่อร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมร่วมกับ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส ประธานกรรมการ

2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

2.1 การสรรหากรรมการ

ในปี 2567 บริษัทฯ มีการพิจารณากรรมการท่านเดิมที่ครบวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 จำนวน 3 ท่าน กลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส และ นายธีรเดช เกิดสำอางค์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ และ นายทัพท์ สิริโคติ ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ ทั้งนี้ การสรรหากรรมการได้มีการกล่าวไว้ใน [หัวข้อ 6 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน](#)

2.2 การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทนั้นต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนข้อมูลการสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดได้มีการกล่าวไว้ใน [หัวข้อ 6 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน](#)

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

1) การเข้าร่วมประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ปี 2567 มีดังนี้

รายชื่อ	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการกำกับ ดูแลบรรษัทภิบาล
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส ^{1/}	7/7		5/5			
2. นายทัพพ์ สิริโกศล ^{3/}	7/7	4/4	5/5	3/3		2/2
3. ดร.วิจารณ์ สิมายา ^{2/}	7/7	4/4		3/3		2/2
4. พล.ต.ท.สุคุณ พรหมยาน ^{6/}	6/7	4/4				
5. นายนิติ วัฒนพันธ์	7/7		5/5			2/2
6. นายพีระพงศ์ จรูญเอก ^{4/}	7/7					
7. ดร.สุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ ^{7/}	1/7					
8. นางอารดา จรูญเอก ^{5/}	6/7			1/3		
9. นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ ^{5/}	7/7				6/6	

หมายเหตุ: ^{1/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

^{2/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

^{3/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

^{4/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

^{5/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

^{6/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567

^{7/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2567 เมื่อวันที่ 13 สิงหาคม 2567

2) การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนโดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ยึดถือแนวปฏิบัติ คือ พิจารณาค่าตอบแทนจากขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และได้เปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ เพื่อมาเป็นข้อมูลประกอบ โดยกำหนดค่าตอบแทนแบบที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าเบี้ยประชุม ค่ารายเดือนและค่าตอบแทนพิเศษ เป็นต้น ส่วนค่าตอบแทนอื่น ๆ เช่น ESOP ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2567 ได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่เดือนเมษายน ปี 2567 โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการ	ตำแหน่งประธานกรรมการ		ตำแหน่งกรรมการ	
	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2567	ปี 2566
คณะกรรมการบริษัท	20,000	20,000	15,000	15,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	15,000	15,000	10,000	10,000
คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	15,000	15,000	10,000	10,000
คณะกรรมการความเสี่ยง	15,000	15,000	10,000	10,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

(2) ค่าตอบแทนพิเศษ (Bonus) กรรมการบริษัทฯ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 จะมีขออนุมัติกำหนดกรอบวงเงินสำหรับจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (เงินโบนัส) ให้แก่กรรมการบริษัทในอัตราระหว่างร้อยละ 0.2 - 0.6 ของจำนวนเงินปันผลที่บริษัทประกาศจ่ายในแต่ละปี และให้นำกรอบวงเงินดังกล่าวมาใช้ในการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษให้แก่กรรมการบริษัทประจำปีในแต่ละปีนับตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

(3) ค่าตอบแทนอื่น

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP”) รวมจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น ในราคาเดียวกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant ได้มีการกล่าวไว้ใน

และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 ยังมีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant ได้มีการกล่าวไว้ใน หัวข้อ 7 โครงสร้างการจัดการ ส่วนที่ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

8.1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

โดยบริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องเป็นเรื่องที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ให้กรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือก่อนการเข้าทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น ในการนี้ ให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะขออนุมัตินั้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยโดยอนุโลมด้วย (เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง) อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

- 1) การเข้าทำรายการหรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

1.1 เรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ

- (ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อ หรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) รวมถึง และมีคุณสมบัติบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ

- (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย
- (ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (2) (ฉ)
- (ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึงข้อ (ฐ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญ และหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ เรื่อง การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งรายการดังต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย
- (ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
- (ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
- (ซ) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย

- (ณ) การเข้าทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
- (ญ) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
- (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
- (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

1.2 เรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอันจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อม ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น หรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใด ที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิ

ในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

- 2) กรรมการของบริษัท จะต้องดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายอื่น ๆ ของบริษัทอื่น และนโยบายฉบับนี้รวมถึงกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อย่างแท้จริงและติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ รายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทฯ และดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่กำหนดไว้ในนโยบายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าด้วยการตัดสินใจใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมหรือการทำรายการใด ๆ ของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และควรหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัทฯทราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้น ๆ

รายละเอียดนโยบาย: <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/conflict-interest-policy-th.pdf>

2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการตรวจสอบและควบคุมดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งรายงานดังกล่าวมายังเลขานุการบริษัท ก่อนนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และจัดทำและนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- (3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน

ก่อนที่การเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่การตัดเงินเดือนด้วยวาจา การตัดเงินเดือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพนักงานที่เป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

- (4) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งยังมีได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะทำให้ประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นหรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำการดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (5) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตรกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ลาออกแล้ว เปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูลความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ให้บุคคลภายนอกรับทราบ แม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยและคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- (6) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตรกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่เก็บรักษาความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และมีหน้าที่ในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อประโยชน์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่านั้น ทั้งนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยนำความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปใช้ประโยชน์ให้แก่บริษัทอื่นที่ตนเองเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้าง

รายละเอียดนโยบาย : <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/insider-protection-policy.pdf>

3) การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจมีประสิทธิภาพ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้องค์กรเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว โดย บริษัทตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากจะส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทและการพัฒนาของประเทศชาติเป็นอย่างมากดังนั้นในฐานะที่บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของสังคมและมุ่งหวังให้ประเทศไทยปราศจากการคอร์รัปชัน เพื่อแสดงเจตนารมณ์และความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชัน จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ห้ามกระทำหรือยอมรับหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งครอบคลุมทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทในทุกรูปแบบ บริษัทฯ จะแสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) เพื่อการต่อต้านการทุจริตของภาคเอกชน คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรกำหนด “นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรตั้งแต่ปี 2565

นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ และถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณา โทษทาง

วินัยตามระเบียบของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในขณะที่เดียวกันบริษัทจะไม่ลดตำแหน่ง ลงโทษหรือให้ผลทางลบต่อผู้ที่ปฏิเสธการคอร์รัปชัน แม้ว่าการกระทำนั้นจะทำให้บริษัทสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ ทั้งนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน รายละเอียดนโยบาย : <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/anti-corruption-policy-th.pdf>

4) การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทกำหนดนโยบายการคุ้มครองและให้ความเป็นธรรมแก่พนักงานที่แจ้งข้อมูลหรือ ให้เบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย (Whistleblower Policy) โดยมีการกำหนดวิธีการร้องเรียนและช่องทางในการแจ้งข้อมูลเป็นการทั่วไป

การแจ้งเบาะแสทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีมาตรการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถแจ้งเบาะแสบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่าง ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ลูกค้า คู่ค้า และประชาชนทั่วไปสามารถแจ้งเบาะแสหรือแสดงความคิดเห็นต่อบริษัทฯ ตามระเบียบว่าด้วยกระบวนการรับและพิจารณาข้อร้องเรียน พ.ศ. 2552 โดยผ่านช่องทางต่าง ๆ ดังนี้

จดหมาย ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)
ชั้น 20 อาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอท ไบเทค
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร 10260

จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

ติดต่อ: ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
E-mail: Whistleblower@britania.co.th
เว็บไซต์ <https://investor.britania.co.th/en/corporate-governance/whistleblowing>

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเรื่องที่ได้รับการร้องเรียนเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไขต่อไป สำหรับพนักงานสามารถร้องเรียนหรือเสนอแนะข้อคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารได้โดยตรงทาง E-mail ในระบบของบริษัทฯ หรือกล่องสื่อสารภายในองค์กร ที่จะสื่อสารโดยตรงกับผู้บริหารระดับสูง

ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา แก่พนักงาน สื่อมวลชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกลุ่มอื่น ๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ การจัดประชุมและการแถลงข่าวต่าง ๆ รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์ และอีเมล ที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว รวมทั้งมีหน่วยงานนักกลุ่ทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับผิดชอบดูแลเรื่องดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ในปี 2567 ไม่มีการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

8.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อย

(สามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อ 7 ในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ)

9. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี จึงจัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องโดยสามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอและในระยะเวลาที่เหมาะสม

9.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี จึงดำเนินการจัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอและในระยะเวลาที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2568 เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 โดยมีการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ ตามแนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission (“COSO”) ประกอบด้วย

1. การควบคุมภายในขององค์กร (Control Environment)
2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)
4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)
5. ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่า บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอ และมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1) การควบคุมภายในขององค์กร (Control Environment)

- บริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรับผิดชอบ กำกับดูแลงานด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาลเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยคณะกรรมการทุกคณะประกอบด้วย กรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ มีประสบการณ์เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ เช่น ด้านการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, ด้านบัญชีและการเงิน, ด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เป็นต้น และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ อาทิ ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ

- บริษัทฯ จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยครอบคลุม วัตถุประสงค์ องค์ประกอบ คุณสมบัติ อำนาจและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการอย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรและมีการทบทวนกฎบัตรฯให้สอดคล้องกับภารกิจของคณะชุดย่อยที่มีการปรับให้เหมาะสมสอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯที่เปลี่ยนแปลงไป
- บริษัทฯ ได้นำแนวปฏิบัติที่ดีและแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เป็นต้น มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างคณะกรรมการเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการจัดโครงสร้างองค์กรกำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบ รวมถึงจัดทำนโยบาย ระเบียบวิธีปฏิบัติงานและคู่มือกรอบอำนาจอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนเพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าหรือผู้เกี่ยวข้อง โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ด้านบรรษัทภิบาล และการกำกับดูแล ให้ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับ และทุกคนในองค์กร ปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ โดยมีกรรมการและผู้บริหารระดับสูงปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์จากหลากหลายวิชาชีพที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระจากผู้บริหารสามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นผู้มีคุณสมบัติที่ไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งข้อบังคับของบริษัทฯ และเพื่อให้การกำกับดูแลกระบวนการที่สำคัญ
- บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่าง ๆ ว่าสอดคล้องกับระเบียบ และแนวปฏิบัติที่บริษัทกำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงติดตามความคืบหน้าด้านคติความ และข้อร้องเรียนแจ้งเบาะแส (Whistle Blowers) และรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบรายไตรมาส
- บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะจูงใจและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถพร้อมทั้งส่งเสริม สนับสนุนและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถเพื่อเตรียมความพร้อมกับตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ยังมีกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญเพื่อเตรียมพร้อมกรณีขาดบุคลากรในตำแหน่งนั้น ๆ อย่างทันเวลา

2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำกับดูแลและพัฒนากิจการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีหน้าที่สนับสนุนและผลักดันให้ทุกหน่วยงานมีส่วนร่วมในการประเมินความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กร เพื่อประเมินโอกาสจะเกิด และผลกระทบ รวมถึงการกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบูรณาการกระบวนการบริหารความเสี่ยงกับกระบวนการปฏิบัติงาน และประเด็นความเสี่ยงด้านความยั่งยืน(ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคมและด้านกำกับดูแล) จึงมีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง และผู้รับผิดชอบ (Risk Owners) รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ตัวชี้วัดความเสี่ยง เพื่อใช้ในการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อยางานฝ่ายจัดการและ

นำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทตามกรอบแนวทางการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนด อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง และเมื่อมีสถานการณ์ที่สำคัญอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทหรือการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้เพื่อให้บริษัทมีความพร้อมและสามารถตอบสนองต่อเหตุการณ์ต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นได้อย่างเหมาะสมและรวดเร็ว ทันเหตุการณ์

- บริษัทฯ กำหนดกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงระบุบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร แนวทางและเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง การจัดประเภทความเสี่ยง เกณฑ์การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และมาตรการในการบริหารความเสี่ยง
- บริษัทฯ กำหนดแผนงานประจำปีที่มีเป้าหมายชัดเจน วัดผลได้ภายใต้วิสัยทัศน์ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทฯ ได้ระบุ/ทบทวนและวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยภายในและปัจจัยนอกที่ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์, ด้านปฏิบัติการ, ด้านการเงิน, ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ, ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ด้านทุจริตคอร์รัปชัน และด้านความยั่งยืน โดยมีการประเมิน ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง และรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง/ คณะกรรมการตรวจสอบ/ คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
- บริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยให้ฝ่ายจัดการที่รับผิดชอบความเสี่ยงรายงานผลการประเมินความเสี่ยง และผลการบริหารความเสี่ยงให้ที่ประชุมผู้บริหาร คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและระเบียบวิธีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมของแต่ละระบบงาน ที่ครอบคลุมกิจกรรมหลักของบริษัทฯ และจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ฝ่ายบริหารใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ และแก้ปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม โดยมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารเพื่อแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานไว้เพื่อให้เกิดการสอบทานงานซึ่งกันและกัน มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ และอำนาจดำเนินการของแต่ละระดับเป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับรับทราบและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ภายในบริษัทฯ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับทราบและใช้เป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างถูกต้อง
- บริษัทฯ ได้เข้าร่วมในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (CAC) ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) และได้รับประกาศนียบัตรรับรองการเป็นสมาชิกในโครงการดังกล่าวเมื่อปี 2566 โดยบริษัทฯ ได้จัดทำและสื่อสารนโยบาย/มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันให้พนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องรับทราบและนำไปเป็นแนวทางในการปฏิบัติ พร้อมทั้งปรับปรุงกระบวนการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อยกระดับมาตรฐานการปฏิบัติ รวมทั้งสื่อสารความรู้ความเข้าใจในเรื่องมาตรการต่อต้านการทุจริตให้แก่คู่ค้าของบริษัทฯ
- บริษัทฯ จะดำเนินการตรวจสอบหากมีกรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีว่าพบพฤติกรรมอันควรสงสัยของกรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ใน

พรบ. หลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแก่สำนักงานคณะกรรมการ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และผู้สอบบัญชีทราบภายในเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบ
บัญชี ซึ่งในปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีกรณีดังกล่าว

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

- บริษัทฯ กำหนดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่องให้ครอบคลุมทุก
กระบวนการทำงานและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจัดทำให้มีระบบการสื่อสารข้อมูล
ภายในองค์กรที่รวดเร็วและมีคุณภาพเพื่อให้พนักงานทุกคนและผู้เกี่ยวข้องรับทราบถึงวัตถุประสงค์ ความ
รับผิดชอบ ความเสี่ยงและการควบคุมภายในทำให้เกิดความรู้ความเข้าใจและนำไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง
บริษัทฯ ได้เน้นย้ำผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลสารสนเทศ ตามที่กำหนด
ไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ และนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศให้ทุกคนปฏิบัติ
ตามอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการทบทวนและปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและ
ระบบงานต่าง ๆ และกำหนดมาตรการเพื่อรองรับกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ซึ่งทำให้พนักงานไม่สามารถปฏิบัติงาน
ที่สำนักงานได้ (Business Continuity and Recovery Plan)
- บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารนโยบาย ประกาศต่าง ๆ ข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรหลากหลายช่องทาง ได้แก่
Email , สื่อดิจิทัล จอ LED ประมวลผลการจัดกิจกรรม สวัสดิการที่พนักงานควรทราบ, ระบบ My Origin,
ไลน์กลุ่มสื่อสารองค์กร รวมทั้งช่องทางผ่าน Social Media ต่าง ๆ เช่น Facebook บริษัทฯ เพื่อให้พนักงาน
ทุกคนสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้ง่าย ท्वิต และรวดเร็ว
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแส โดยบุคคลทั่วไป รวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส
หรือข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ ผ่าน
ทางเว็บไซต์บริษัท หรือทางไปรษณีย์ โดยข้อความจะถูกส่งตรงให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดเก็บมาตรฐานปฏิบัติงาน (SOP) , คู่มือปฏิบัติงาน (WI), แบบฟอร์มที่ใช้ภายในในระบบ My Origin
โดยจะแยกข้อมูลออกแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึง หน่วยงานด้านเทคโนโลยีของ
บริษัทฯ มีการสอบทาน และกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลระบบงานต่าง ๆ ของบริษัท และมีการยกเลิก/ระงับ
สิทธิการเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก
- บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับบุคคลภายนอกสามารถสื่อสารถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กรหรือ
ข้อแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และงานบริการเพื่อนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดนวัตกรรมใหม่ โดยการแจ้งผ่าน
หน่วยงาน Call Center ที่หมายเลข 1509 ซึ่งจะประสานงานแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้รับผิดชอบ นอกจากนี้
บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษ (Whistleblower) สำหรับผู้มีส่วนได้เสียเพื่อแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับ
การฉ้อฉลหรือทุจริตผ่านเว็บไซต์ (<https://britannia.co.th/>) หรือ ผ่านทางจดหมายมายังคณะกรรมการ
ตรวจสอบหรือประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ชั้น 20 อาคารภิรัช ทาวเวอร์
เอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

- ในปี 2567 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามผลการ
ดำเนินงานตามแผนงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้บริษัทฯ จัดให้คณะกรรมการบริษัท
และคณะกรรมการกรรมการชด้อย่อยมีการประเมินการปฏิบัติงานด้วยตนเองโดยใช้แบบประเมินฯของตลาด
หลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อนำผลประเมินมาใช้ในการปรับปรุง/ยกระดับการดำเนินงานของ
คณะกรรมการฯ ให้ดียิ่งขึ้น

- บริษัทฯจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติงาน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและระเบียบ/แนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยในแต่ละหน่วยงานผู้บังคับบัญชาจะต้องกำกับดูแล ควบคุมผู้ใต้บังคับบัญชาให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนด หน่วยงานตรวจสอบภายในจะปฏิบัติหน้าที่สอบทาน/ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในที่กำหนดไว้เพียงพอและเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบ ข้อเสนอแนะและแนวทางการดำเนินการแก้ไข กำหนดระยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จเพื่อใช้ในการติดตามความคืบหน้าการแก้ไข/ปรับปรุงของฝ่ายบริหาร ซึ่งรายงานดังกล่าวหน่วยงานตรวจสอบภายในจะสรุปและนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในแต่ละไตรมาส
- คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติแผนงานการตรวจสอบภายใน ดูแล ให้คำแนะนำ และสนับสนุนให้การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ มีความอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ มีทรัพยากรที่จำเป็นอย่างเพียงพอเหมาะสม นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น ด้านบัญชีการเงิน มาให้ความเห็นประกอบการพิจารณา หรือมาช่วยงานตรวจสอบได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็น โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น นอกจากนี้ เพื่อให้การปฏิบัติงานตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญ ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีพิจารณาเห็นชอบให้มีการใช้บริการหน่วยงานภายนอก (Internal Audit Outsource) โดยจัดจ้าง บริษัท แกรนท์ ธอนตัน สเปเชียลิสต์ แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นว่า เป็นผู้เชี่ยวชาญในการตรวจสอบภายใน ความเป็นอิสระ ความเป็นมืออาชีพทั้งทางด้านการควบคุมภายใน มีความพร้อมทางด้านบุคลากรและทีมงานที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ทางด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัทฯ ในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในเพื่อสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในและตรวจสอบการปฏิบัติงานในกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญของบริษัทฯ ดังนี้ กระบวนการขายและการตลาด, กระบวนการจัดการทรัพยากรบุคคล, กระบวนการบริหารงานก่อสร้าง และกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและจ่ายเงิน เพื่อประเมินและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความเพียงพอและประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน
- คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีภายนอก และพิจารณาคำตอบแทน ต่อคณะกรรมการบริษัท โดยพิจารณาความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี (โดยเฉพาะในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท/บริษัทย่อยกับสำนักงานสอบบัญชี และการให้บริการอื่น นอกเหนือจากการสอบบัญชี) ทักษะความเชี่ยวชาญในวิชาชีพ ความเข้าใจและประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัทฯ สามารถให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์และปฏิบัติจริงได้ ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2567 วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชี และพิจารณาคำสอบบัญชีประจำปี 2567 โดยคณะกรรมการตรวจสอบเห็นสมควรคัดเลือก บริษัทสำนักงาน อีวาย จำกัด (โดยนายเติมพงษ์ โอบนพันธุ์ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 4501, นางพูนนารถ เผ่าเจริญ ผู้สอบบัญชีเลขที่ 5238 และ นางสาวโกสุมภ์ ชะเอม ผู้สอบบัญชีเลขที่ 6011) ด้วยค่าสอบบัญชี เป็นจำนวน 1,810,000 บาท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาว่าเป็นสำนักงานสอบบัญชีชั้นนำความเชื่อถือได้ การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีมาตรฐาน มีความอิสระ ไม่มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ และบริษัทย่อยและ/หรือความขัดแย้งทางด้านผลประโยชน์ มีความเข้าใจธุรกิจเป็นอย่างดี รวมถึงให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์แก่บริษัทฯ จึงได้นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้อนุมัติการแต่งตั้งให้เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567

- บริษัทฯจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดข้อห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำให้หรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการทุจริต หรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด โดยบริษัทฯได้ประกาศนโยบายการแจ้งเบาะแสร้องเรียน พร้อมทั้งกำหนดช่องทางให้ผู้ที่มีส่วนได้เสียที่พบเห็นการกระทำที่ทุจริตคอร์รัปชัน หรือฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท/หรือบริษัทย่อย หรือหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท สามารถแจ้งเบาะแสร้องเรียน ได้โดยตรงเป็นลายลักษณ์อักษร ผ่านระบบ E-mail หรือส่งจดหมายมายังคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ตามหลักบรรษัทภิบาลออร์แกนผ่านทางระบบแจ้งเบาะแสร้องเรียน ดังนี้

- 1) ทางไปรษณีย์ : ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค ชั้น 20
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา
กรุงเทพมหานคร 10260
- 2) ทางอีเมล : Whistleblower@britannia.co.th
- 3) ทางเว็บไซต์ : <https://britannia.co.th> (แจ้งเบาะแสร้องเรียน)

การแจ้งเบาะแสร้องเรียนดังกล่าวจะถือเป็นความลับ โดยผู้ร้องเรียนไม่จำเป็นต้องเปิดเผยตัวตนของผู้ร้องเรียน แต่หากเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทฯ สามารถแจ้งผลการดำเนินการหรือรายละเอียดเพิ่มเติมในเรื่องที่ร้องเรียนให้ทราบได้ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้มีการติดตามและสอบทานประเด็นต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม รัดกุมเพียงพอ รวมทั้งได้มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันการเกิดซ้ำ และปรับปรุงข้อบกพร่อง/จุดอ่อนในระบบการควบคุมภายใน

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการกำหนดขั้นตอนการตรวจสอบข้อเท็จจริง กรณีที่เป็นการร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการกระทำการอันทุจริต หรือผิดกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับ หรือหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยให้คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาเสนอเรื่องร้องเรียนดังกล่าวพร้อมความเห็นต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาต่อไป

สรุปการแจ้งเบาะแสร้องเรียนผ่านช่องทาง Whistleblower ย้อนหลัง 3 ปี (พ.ศ.2565-2567) ได้ดังนี้

ปี	ลักษณะข้อร้องเรียน			รายละเอียด	การดำเนินการแก้ไข/มาตรการป้องกัน
	คอร์รัปชัน	ทุจริต	ประพฤติดีจริยบรรณ/ระเบียบ		
2565	-	-	-	-	-
2566	-	-	-	-	-
2567	-	1	-	พนักงานร้องเรียนว่า Project Manager นำเงินทดรองจ่ายมาจ้างบุคคลอื่นและเก็บส่วนต่างค่าแรงที่จ้างทำงานโครงการก่อสร้างของบริษัทฯ โดยงาน/บุคคลที่ว่าจ้างเป็นรายการที่เข้าซ้อนกับการว่าจ้างผ่าน การออก PR/PO และนำทรัพย์สินของบริษัทฯ ไปใช้ในทางที่มีขอบ สถานะการดำเนินการ : ตั้งคณะกรรมการสอบสวนและปิดข้อร้องเรียนเรียบร้อยแล้ว	1.ลงโทษทางวินัยแก่พนักงานโดยการเลิกจ้าง ไม่จ่ายค่าตอบแทน 2.ทบทวนความจำเป็นในการถือเงินทดรองจ่ายของพนักงานประจำโครงการ 3. กำหนดให้ Project Cost Control (OE) ตรวจสอบรายการ PR/PO กับเอกสารเคลียร์เงินทดรองจ่ายจากทาง Admin โครงการอย่างน้อยเดือนละครั้ง เพื่อป้องกันไม่ให้พนักงานนำรายการที่เบิกผ่านเงินทดรองจ่ายแล้ว มาเปิด PR PO ซ้ำ 4.ฝ่ายบัญชีต้องตรวจสอบรายการ และรายชื่อบุคคลธรรมดาในเงินทดรองกับฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างว่ามีรายการซ้ำซ้อนกันหรือไม่ ก่อนทำการอนุมัติ และต้องมีหลักฐานการตรวจรับงานซึ่งผู้รับผิดชอบเป็นลงนามตรวจรับพร้อมแนบภาพถ่ายหน้างานเป็นหลักฐานประกอบการเบิกจ่าย กรณีไม่มีหลักฐานให้ตีกลับเอกสารเพื่อให้แก้ไขให้ถูกต้องก่อน 5.สื่อสารให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้บังคับบัญชาในเรื่องการให้ความสำคัญการตรวจสอบความถูกต้องของหลักฐานประกอบการเบิกค่าใช้จ่ายก่อนการลงนามอนุมัติ

9.1.2 สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการประเมินระบบการควบคุมภายในด้านต่าง ๆ 5 องค์ประกอบ คือ สภาพแวดล้อม การควบคุม การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและ การสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตามของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) คณะกรรมการมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งได้จัดให้มีระบบควบคุมภายในให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีความเหมาะสม รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าจากการประเมินระบบการควบคุมภายในขององค์ประกอบทั้ง 5 ด้าน โดยรวมบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและการปฏิบัติงานส่วนใหญ่เป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่ดี แต่มีบางเรื่องที่ต้องปรับปรุงเพิ่มเติมเพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งคณะกรรมการได้ให้ข้อเสนอแนะและหารือร่วมกับฝ่ายจัดการเพื่อปรับปรุงเพิ่มเติม รวมทั้งจัดให้มีการติดตามการดำเนินการเพื่อให้เป็นไปในแนวทางที่กำหนด

9.1.3 ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

บริษัท สำนักงานอวิวาย จำกัด (“อวิวาย”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ ซึ่งจากการตรวจสอบผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมเพื่อพบปะหารือร่วมกับผู้สอบบัญชี และ ฝ่ายตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในได้หารือหรือติดต่อกับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยอิสระ นอกจากนี้บริษัทยังได้กำหนดให้มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมของฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี รวมทั้งจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติด้วยตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยตามแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผลการประเมินดังกล่าวจะนำเสนอต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการปรับปรุงการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น

9.2 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) เรียกว่า “บริษัทฯ” บริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และรายการระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรม ตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า และเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัท กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบการเงินเพิ่มเติม)

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
1. บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 70.33 - มีการร่วมทุน 4 ท่าน ได้แก่ (1) นายนิติ ลมุนพันธ์ (2) นายเมธา จันทรแจ่มจรัส (3) นายพีระพงศ์ จรูญเอก (4) นางอารดา จรูญเอก	1.1 เงินกู้ยืม - เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ - ยอดคงเหลือต้นงวด - กู้เพิ่มระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด - ยอดคงเหลือปลายงวด - ดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดในงบการเงิน เฉพาะกิจการ - ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็น ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - ดอกเบี้ยจ่าย - รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด	 2,476.47 430.00 (401.17) 2,505.30 36.90 72.68 109.58	 2,505.30 569.00 (808.48) 2,265.82 53.79 44.81 98.60	 2,265.82 1,526.70 (500.00) 3,292.52 56.50 85.49 141.99	จากนโยบายการบริหารเงินแบบรวม ศูนย์ที่ ORI โดยที่ผ่านมาทาง ORI จะเป็น ผู้ระดมทุนผ่านช่องทางต่าง ๆ เช่น การ ออกตั๋วเงิน การออกหุ้นกู้ เป็นต้น และให้ กู้ยืมแก่บริษัทในกลุ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะทำให้มีการ บริหารเงินที่มีประสิทธิภาพ และลดต้นทุน ทางการเงินของกลุ่ม ORI โดยรวม ทั้งนี้ บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจาก ORI แบบไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนด ชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 4.30-5.00 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ ใกล้เคียงกับอัตราต้นทุนเงินกู้ยืมของ ORI	รายการดังกล่าวเป็นรายการรับ ความช่วยเหลือทางการเงิน ซึ่งเป็นไป ตามนโยบายการบริหารเงินแบบรวม ศูนย์ที่ ORI โดยเป็นรายการที่เป็น ประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของ บริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยเทียบเคียง กับอัตราต้นทุนเงินกู้ยืมจากการออกหุ้น กู้ของ ORI คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมี ความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		- ดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดในงบการเงิน รวม	104.94	98.60	122.11		
		- ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็น ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย					
		- ดอกเบี้ยจ่าย*	4.64	-	19.88		
		- รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด	109.58	98.60	141.99		
		- ดอกเบี้ยค้างจ่าย หมายเหตุ * BRI ได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัท ย่อย ซึ่งมีการตัดรายการระหว่างกัน ระหว่าง BRI และบริษัทย่อยในงบการเงิน รวมแล้ว	10.92	72.45	51.93		
		1.2 ค่าเช่าสำนักงาน	0.18	0.31	0.38	บริษัทฯ และบริษัทย่อยเช่าพื้นที่อาคาร สำนักงาน ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมือง สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อ ใช้สำหรับการดำเนินงานธุรกิจ สัญญาเช่า ดังกล่าวมีระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และต่อสัญญา 3 ปี เริ่มตั้งแต่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดย อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามค่าเช่าที่ เทียบเคียงได้กับอัตราตลาด	รายการดังกล่าวเป็นรายการเช่า อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมี อัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทั่วไปเสมือน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไป เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดยอัตราค่า เช่ามีความสมเหตุสมผลเทียบเคียงได้ กับอัตราตลาดและได้ผ่านอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทแล้ว
		- ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	-	-	-		

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		1.3 ค่าบริการสนับสนุน - เจ้าหน้าที่อื่น - ค่าใช้จ่ายจ่ายค่าง่าย	5.00 2.50 -	5.10 5.46 -	5.61 6.00 -	บริษัทฯ ทำสัญญาเพื่อรับบริการ สนับสนุนจาก ORI ได้แก่ (1) บริการ สนับสนุนทั่วไป เช่น จัดหาและให้บริการ พื้นที่สำนักงาน รวมถึงอุปกรณ์ที่จำเป็น (2) บริการสนับสนุนด้านการสื่อสารการตลาด เช่น บริหารการสื่อสารช่องทางการตลาด ระดับองค์กรเพื่อให้บริษัทฯ เป็นที่รู้จัก และ (3) บริการสนับสนุนด้านเทคโนโลยี สารสนเทศ เช่น การบริหารจัดการระบบ บริหารทรัพยากร (Enterprise Resource Planning หรือ ERP) โดยสัญญาดังกล่าวมี ระยะเวลา 3 ปี เริ่มมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสามารถต่ออายุได้คราวละ 1 ปี ทั้งนี้ อัตราค่าบริการคิดจากอัตราต้นทุนบวกอัตรา กำไร 6% ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุน บวกกำไร สำหรับธุรกิจบริการ	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีอัตราต้นทุน บวกอัตรากำไรเท่ากับ 6.0% ซึ่ง เทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุนบวกกำไร สำหรับธุรกิจบริการ คณะกรรมการ ตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการ ดังกล่าวมีความเหมาะสมและ สมเหตุสมผล
2. บมจ. ออริจิ้น โฮเทล (เดิมชื่อ บมจ. วัน ออริจิ้น)	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงศ์ จรูญเอก	2.1 ค่าโอนสิทธิ์ที่ดิน - งานระหว่างก่อสร้าง - เจ้าหน้าที่การค้า	- - -	0.17 0.17	- -	บริษัทฯ รับโอนสิทธิ์ที่ดินแปลงเขาใหญ่ จาก บมจ. ออริจิ้น โฮเทล โดยทาง บมจ. ออริจิ้น โฮเทล บวกค่าดำเนินการ 3% จาก จำนวนเงินมัดจำที่จ่ายไปจริง	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
3. บจก. ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น (เดิมชื่อ บจก. ออริจิ้น คอนโดมิเนียม)	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส	3.1 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้อื่น	- 0.14	- 0.75	- 6.83	บจก.ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น เรียกเก็บค่าใช้จ่ายการตลาดและค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ดจากบริษัทฯ เช่น ค่ารับ-ส่ง เอกสาร ค่าน้ำดื่ม เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่าย เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่ เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล
4. บจก. พรีเม แมนเนจเม้นท์	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	4.1 ค่าบริการบริหารนิติบุคคล - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	8.13 1.00 0.43	9.70 1.76 0.57	7.52 1.61 0.23	บริษัทฯ ทำสัญญาบริหารและ จัดการหมู่บ้านจัดสรรกับ บจก. พรีเม แมนเนจเม้นท์ เพื่อบริหารและจัดการ โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทฯ โดยมี ระยะเวลา 1 ปี (ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ) โดยอัตรา ค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
5. บจก. พาร์ค ลักซ์วรี	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส	5.1 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้อื่น	- 0.00	- -	- -	บจก. พาร์ค ลักซ์วรี เรียกเก็บ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจากบริษัทฯ เช่น ค่า เลี้ยงรับรอง เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไป ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่า ดำเนินการ	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่ เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะ ดำเนินการลดรายการที่เกิดขึ้นใน อนาคต

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
6. บจก. แพลชั่น เรียลเตอร์	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	6.1 ค่าคอมมิชชั่นการขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย 0.40 - เจ้าหนี้อื่น -				ORI ทำสัญญาว่าจ้าง บจก. แพลชั่น เรียลเตอร์ เพื่อเป็นตัวแทนในการขาย อสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่ม ORI ซึ่งรวมถึง บริษัทฯ ด้วย โดยกำหนดค่าคอมมิชชั่นร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้ ซึ่ง เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าคอมมิชชั่นที่ ชำระให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่ เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น โดยมี ราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		6.2 ค่าโฆษณาและค่าใช้จ่ายในการ ออกบูธ - ค่าใช้จ่ายในการขาย 0.06 - เจ้าหนี้อื่น 0.06 - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย -		0.31 0.00 0.03		บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. แพลชั่น เรียลเตอร์ เพื่อโฆษณาทางออนไลน์ โดย อัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		6.3 ค่านายหน้า - งานระหว่างทำ - - เจ้าหนี้การค้า -		5.05 4.03		บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. แพลชั่น เรียล เตอร์ เพื่อเป็นนายหน้าในการติดต่อหาผู้ ร่วมลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยอัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้ กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		6.4 ค่าที่ปรึกษา - ค่าธรรมเนียมและบริการอื่น - เจ้าหนี้อื่น	- -	1.23 -	- -	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. แพลซัน เรียล เตอร์ เพื่อเป็นที่ปรึกษาของโครงการไบร ตัน ปากช่อง ซึ่งเป็นโครงการร่วมทุน โดย อัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผลจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
7. บจก. อุโน เซอร์วิส	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ 99.99%	7.1 ค่าทำความสะอาด - งานระหว่างก่อสร้าง	0.03	0.03	-	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อทำความสะอาด โครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัทฯ ก่อน เสนอขายแก่ลูกค้า โดยมีอัตราค่าบริการ เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		7.2 ค่าทำความสะอาดสำนักงานขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายอื่นค้างจ่าย	14.85 1.10 -	18.70 5.60 1.15	10.93 2.06 0.02	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ทำสัญญา ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อความ สะอาดสำนักงานขายของบริษัทฯ สัญญา ดังกล่าวมีระยะเวลา 1 ปี และมีการต่อ สัญญาปีต่อปี โดยอัตราค่าบริการสามารถ เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		7.3 ค่าทำความสะอาด - ค่าส่งเสริมการขาย	1.69	4.91	4.53	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อให้บริการทำความสะอาดบ้านให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อจูงใจลูกค้าของบริษัทฯ เช่น การมอบบริการทำความสะอาดฟรี 12 ครั้ง ต่อ 1 ปี ให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้าน เป็นต้น โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
		7.4 ค่าซ่อมแซม - ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	0.26	-	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อซ่อมแซมบ้านให้กับลูกค้า โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
		7.5 ค่าทำความสะอาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	0.04	0.21	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อทำความสะอาดชั้น 21 อาคารกรีฑา ทาวเวอร์ แอท ไบเทค บางนา โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		7.6 ค่าบริหารงานโครงการและสำรวจ พื้นที่ - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าใช้จ่ายอื่นค่าง่าย	- -	- -	5.63 3.31	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อบริหารงานโครงการ ในส่วน ของโครงการที่อยู่ในบริษัทร่วมค้า โดยมี อัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่า บริหารโครงการที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		7.7 ค่าบริการงานเซอร์เวย์ - งานระหว่างทำ - ค่าใช้จ่ายอื่นค่าง่าย	- -	- -	2.78 2.86	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. อุโน เซอร์วิส เพื่อสำรวจพื้นที่ ก่อสร้างของโครงการ โดยมีอัตรา ค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการ สำรวจพื้นที่ที่ บจก. อุโน เซอร์วิส เสนอ ให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
8. บจก. วายด์ อินทีเรีย	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ (99.99%)	8.1 ค่าหลังคาเหล็กโรงจอดรถ/ค่า ผ้าม่าน - ค่าส่งเสริมการขาย	1.04	0.38	2.02	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. วายด์ อินทีเรีย เพื่อติดตั้งหลังคา เหล็กโรงจอดรถและระบบไฟฟ้าส่อง สว่าง และ การบริการติดตั้งผ้าม่าน ให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่ง ของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อจูงใจลูกค้า ของบริษัทฯ เช่น การมอบบริการต่อเติม โรงจอดรถให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้าน การ ให้บริการติดตั้งผ้าม่าน เป็นต้น โดยมี อัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		8.2 ค่าตกแต่งภายใน - งานระหว่างก่อสร้าง - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	25.92 1.91 3.14	257.09 101.92 49.63	89.63 44.97 17.36	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. วายด์ อิน ที่เรียสำหรับการตกแต่งของโครงการ โดย รายการส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าตกแต่ง ภายในส่วนกลาง และอุปกรณ์ตกแต่ง โดย อัตราค่าตกแต่งสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าตกแต่งของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการ กับ บุ ค ล ก า ย น อ ก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		8.3 ค่าจัดทำภาพ 3D - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น	0.02 - -	- - -	- - -	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. วายด์ อิน ที่เรียสำหรับการจัดทำภาพ 3D โดยอัตรา ค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการ กับ บุ ค ล ก า ย น อ ก คณะกรรมการ
		8.4 ค่าใช้จ่ายสำนักงาน - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	0.03	0.03	-	บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. วายด์ อิน ที่เรียสำหรับบริการตกแต่งห้องผู้บริหาร โดยอัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้ กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการ กับ บุ ค ล ก า ย น อ ก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		8.5 ค่าสมมนาคุณลูกค้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	0.75	-	บริษัทฯ จ่ายค่าคูปองจาก บจก. วายด์ อินที่เรีย สำหรับตกแต่งห้องลูกค้า โดยอัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้ กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการ กับ บุ ค ล ก า ย น อ ก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
							เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
		8.6 ค่าทำความสะอาด - ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	0.02	บริษัทฯ จ่ายค่าดูแลและทำความสะอาดส่วนกลางของโครงการจาก บจก. วายด์ อินทีเรีย โดยอัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
9. บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99)	9.1 ค่าฝึกอบรมและสัมมนา - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหน้าที่อื่น - ค่าใช้จ่ายค่าง่าย	2.05 0.48 0.03	2.27 0.11 0.03	0.01 0.01 0.03	บริษัทฯ จ่ายค่าการฝึกอบรมและสัมมนาของพนักงานบริษัทฯ ให้แก่ บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าฝึกอบรมที่ บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
		9.2 งานบริการตรวจบ้าน - ค่าส่งเสริมการขาย	-	0.10	-	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่าบริการตรวจบ้าน จาก บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจ โดยอัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
10. บจก. ออริจิ้น ฟู้ด	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออ ริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	10.1 ค่ารับรอง - ค่ารับรอง - เจ้าหนี้อื่น	0.16 0.05	- 0.05	0.04 -	บริษัทฯ จ่ายค่าอาหารเลี้ยงรับรอง ให้แก่ บจก. ออริจิ้น ฟู้ด โดยมีค่าใช้จ่าย เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็น อัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าอาหารที่ บจก. ออริจิ้น ฟู้ด เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการ กับ บุ ค ค ล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
11. บจก. ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ อี 22 สเตชัน	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัดใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	11.1 รายได้ค่าจัดการดิน - รายได้ค่าบริการโครงการ	3.87	-	-	บริษัทฯ รับบริการจัดการดินให้แก่ บจก. ออริจิ้น ปลั๊ก แอนด์ เพลย์ อี22 สเตชัน โดยอัตราค่าบริการสามารถ เทียบเคียงได้กับค่าบริการของ บุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการ กับ บุ ค ค ล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
12. บจก. ออริจิ้น เพลส ลาซาล	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัดใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	12.1 รายได้ค่าจัดการดิน - รายได้ค่าบริการโครงการ	6.56	-	-	บริษัทฯ รับบริการจัดการดินให้แก่ บจก. ออริจิ้น เพลส ลาซาล โดยอัตรา ค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการ กับ บุ ค ค ล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
13. บจก. ออริจิ้น เพลส สมุทรปราการ	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น เวิร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น จำกัดใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	13.1 รายได้ค่าจัดการดิน - รายได้ค่าบริการโครงการ	3.51	-	-	บริษัทฯ รับบริการจัดการดินให้แก่ บจก. ออริจิ้น เพลส สมุทรปราการ โดย อัตราค่าบริการสามารถเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
14. บจก. พรอม มิเนนธ์ แคปปิตอล	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99	14.1 ค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้ - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น	0.11 0.03	0.60 0.62	0.01 0.67	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่าย ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ให้แก่ บจก. พรอมมิเนนธ์ แคปปิตอล โดยอัตรา ดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
15. บจก. ออริจิ้น กันกุล เอ็น เนอร์ยี	- บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น เอ็นเนอร์ยี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49.99 - มีการรวมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงศ์ จรูญเอก	15.1 ค่าไฟฟ้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น	0.05 0.03	0.18 -	0.18 -	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่า ไฟฟ้า ให้แก่ บจก. ออริจิ้น กันกุล เอ็น เนอร์ยี โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่ เทียบเคียงได้กับค่าไฟฟ้าที่เสนอให้กับ บุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
		15.2 ค่าระบบ Solar Roof Top - ค่าส่งเสริมการขาย - งานระหว่างทำ - เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	- - - -	7.59 3.82 0.76 3.31	5.39 3.22 1.40 -	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่า ระบบ Solar Roof Top ให้แก่ บจก. ออ ริจิ้น กันกุล เอ็นเนอร์ยี ยี่ โดยอัตรา ดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่า ระบบที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
16. บจก. วัน แรมป์ตัน ระยอง	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	16.1 ค่าใช้จ่ายขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น	- - -	0.04 -	- -	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่าที่ พนักงานสำหรับช่วยงาน pre sales ให้แก่ บจก. วัน แรมป์ตัน ระยอง โดย อัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับ ค่าที่พนักงานเสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
17. บจก. ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ใน สัดส่วนร้อยละ 99.99	17.1 ค่าออกแบบ - งานระหว่างก่อสร้าง - เจ้าหนี้การค้า - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	- - -	2.55 0.89 0.19	1.04 - 0.01	บริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก. ยูพีเอ็ม ดีไซน์ สตูดิโอ ในการ ออกแบบโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดย อัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับ ค่าออกแบบที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายนการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
18. บจก. ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด์	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 - มีการร่วมทุน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส (2) นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	18.1 ค่าโอนสิทธิ์ - งานระหว่างก่อสร้าง - เจ้าหนี้การค้า	- -	0.46 0.46	- 0.46	บริษัทฯ รับโอนสิทธิ์ที่ดินแปลง ภูเก็ตจาก บจก. ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด์ โดยทาง บจก. ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด์ บวกค่าดำเนินการ 3% จากจำนวนเงินมัดจำที่จ่ายไปจริง	รายการดังกล่าวเป็น รายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมี ค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับ การทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
19. บจก. วัน เวล เนส สุขุมวิท 107	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิ้น โฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 99.99	19.1 ค่าใช้จ่ายบริหาร - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้อื่น	- -	0.08 0.05	0.01 -	บริษัทฯ จ่ายค่าที่พักพนักงาน สำหรับงาน Britania Sport Day /อบรม “PM Academy” และค่าห้องจัดสัมมนา พร้อมอาหารและเครื่องดื่มให้แก่ บจก. วัน เวลเนส สุขุมวิท 107 โดยอัตราดังกล่าว เป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าที่พักที่เสนอ ให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล
20. บจก. ออริจิ้น มิวสิก	- บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99	20.1 ค่าถ่ายโฆษณาและจัดกิจกรรม - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	- - -	0.23 - 0.03	- - 0.03	บริษัทฯ และบริษัทย่อย จ่ายค่าถ่าย โฆษณาและจัดกิจกรรมในโครงการ ให้แก่ บจก. ออริจิ้น มิวสิก โดยอัตราดังกล่าวเป็น อัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่เสนอ ให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
21. บจก. คิน ออริจิน เฮลท์แคร์	- บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิน เฮลท์แคร์ จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 49.99	21.1 ค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย - ค่าส่งเสริมการขาย - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	0.05 0.05	-	บริษัทฯ จ่ายค่าแพ็คเกจ Emergency Healthcare / Cash Voucher ให้แก่ บจก. คิน ออริจิน เฮลท์แคร์ โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
22. บจก. ออริ ซอเต้	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัดในสัดส่วนร้อยละ 99.99	22.1 ค่ารับรอง - ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	0.08 0.09	0.11 0.15	บริษัทฯ จ่ายค่ารับรองทีมที่ดำเนินการเกี่ยวกับโครงการร่วมค้า และ Workshop ฝ้าย Management ให้แก่ บจก. ออริ ซอเต้ โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่ารับรองที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
23. บจก. ออริจิน วัน สุขุมวิท 24	- บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิน โยเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 - มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงศ์ จรูญเอก	23.1 ค่าจัดกิจกรรม - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	- -	0.04 -	บริษัทฯ จ่ายค่าสถานที่ในการจัดงานแถลงข่าว ให้แก่ บจก. ออริจิน วัน สุขุมวิท 24 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการสถานที่ที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
24. บจก.วัน ออริจิน โฮสเทล ลิต	- บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0	24.1 ค่าสมนาคุณลูกค้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	- -	0.02 -	บริษัทฯ จ่ายค่า Gift Voucher RESORT & HOTEL Phuket ให้แก่ บจก.วัน ออริจิน โฮสเทล ลิต โดยอัตราดังกล่าวเป็น อัตราที่เทียบเคียงได้กับค่า Gift Voucher ที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
25. บจก. วัน สุขุมวิท 59	- บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท ออริจิน โฮเทล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 - มีการรวมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงศ์ จรูญเอก	25.1 ค่ารับรอง - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	- -	0.01 -	บริษัทฯ จ่ายค่ารับรองทีมที่ดำเนินการเกี่ยวกับโครงการร่วมค้า ให้แก่ บจก. วัน สุขุมวิท 59 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่ารับรองที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
		25.2 ค่าสมนาคุณลูกค้า - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหน้าที่อื่น	- -	- -	0.33 0.35	บริษัทฯ จ่ายค่า voucher ที่พัก ให้แก่ บจก. วัน สุขุมวิท 59 โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่า voucher ที่พักที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคล/นิติบุคคลที่ อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของ รายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ
			รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2565	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2566	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค.2567		
26. บจก. พร็อพ พุมอร์โรว์	- บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่าน บริษัท แพลชั่น เรียลเตอร์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 35.00)	26.1 ค่าโฆษณาทางอินเทอร์เน็ต - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้อื่น	- -	- -	0.02 -	บริษัทฯ จ่ายค่าโฆษณาทาง อินเทอร์เน็ตให้แก่ บจก. พร็อพพุมอร์โรว์ โดยอัตราดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้ กับค่าโฆษณาที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการ สนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการ และเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ ร า ย ก า ร กั บ บุ ค ค ล ก า ย น อ ก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล

10. รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

31 ธันวาคม 2567

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (บริษัท) ด้วยเช่นกัน (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม *ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี* รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 6 เรื่องรายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 เรื่องลูกหนี้อื่น หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 เรื่องเงินลงทุนในการร่วมค้า และหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25 เรื่องการสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย บริษัทฯ มีการเข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนหลายรายเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขของสัญญาร่วมทุนได้กำหนดสิทธิหน้าที่ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการโอนสิทธิที่ดินเป็นจำนวนเงิน 362 ล้านบาท (2566: 113 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 705 ล้านบาท (2566: 244 ล้านบาท)) ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งเกิดจากโครงการร่วมทุนที่เข้าทำสัญญาในระหว่างปี

ทั้งนี้ในการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทได้รับสิทธิจากผู้ร่วมทุนในการเรียกเก็บค่าโอนสิทธิที่ดินไปยังบริษัทที่เป็น การร่วมค้า โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้จากการโอนสิทธิที่ดินสุทธิ รวมเป็นจำนวนเงิน 161 ล้านบาท (2566: 218 ล้านบาท) ตามสัญญาโอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินสำหรับโครงการหรือสัญญาโอนสิทธิที่ดินที่ทำกับบริษัทที่ เป็นการร่วมค้า โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน ซึ่งเป็นไปตามกำหนดการชำระเงินที่ระบุในสัญญา

นอกจากนี้ในสัญญาร่วมทุนจะระบุถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการ บริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า ซึ่งรวมถึงการบริการที่เกี่ยวข้องกับการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ แผนการ ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน และแผนการขายที่บริษัทต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน โดย จะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ และรับรู้รายได้ค่าบริการในวันที่ทำสัญญาร่วมทุน โดยมีกำหนดการชำระเงินเป็นไปตามข้อตกลง ในสัญญา ทั้งนี้ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ให้บริการและรับรู้รายได้ค่าบริการในส่วนนี้ เป็นจำนวนเงิน 314 ล้านบาท (2566: 1,286 ล้านบาท) ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าบริการโครงการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยในการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วม ทุนบางโครงการอาจเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ ทำให้ในบางกรณีบริษัทที่เป็นการร่วมค้าอาจจ่ายชำระรายได้ค่าบริการจัดการ ให้กับบริษัทล่าช้ากว่าข้อตกลงในสัญญา ซึ่งเป็นไปตามโครงสร้างการบริหารเงินลงทุนตามรูปแบบการร่วมทุนในสัญญาร่วมทุน บริษัทฯ ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าบริการโครงการที่ค้างนานเป็นจำนวนเงิน 491 ล้านบาท (2566: 2 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของลูกหนี้ค่าบริการโครงการที่ค้างชำระจากบริษัทที่เป็นการ ร่วมค้าสุทธิเป็นจำนวนเงิน 341 ล้านบาท (2566: 1,440 ล้านบาท)

ทั้งนี้ยอดคงค้างจากบริษัทที่เป็นการร่วมค้ายังอาจมีความไม่แน่นอนจากเหตุการณ์ในอนาคตและอาจจะทำให้ การรับชำระคืนนี้ดังกล่าวล่าช้ากว่ากำหนด อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของบริษัทฯมีความเชื่อมั่นในความเป็นไปได้ของโครงการและมีการ ควบคุมการบริหารงานอย่างใกล้ชิดเพื่อการดำเนินการตามแผนงานของโครงการอย่างต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและ ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินใน รายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบ มาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการ ตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีสัญญาแนบท้ายส่วนลดพิเศษหรือรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่า และระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาณขายเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาณขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อ

ข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่า

ไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

เดิมพงษ์ โอปนพันธุ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 28 กุมภาพันธ์ 2568

11. งบการเงินกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	164,032,296	337,446,086	113,490,525	159,061,005
ลูกหนี้อื่น	8	730,101,966	1,743,057,980	900,874,306	1,871,378,598
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	40,000,000	572,836,218	353,918,349	2,635,141,470
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	12,512,584,404	15,193,262,760	8,343,819,506	8,836,156,562
เงินมัดจำค่าที่ดิน		161,000,000	281,575,000	161,000,000	281,575,000
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง		31,629,877	63,572,223	27,583,171	40,882,026
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		59,005,963	49,988,733	26,466,898	39,580,605
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		13,698,354,506	18,241,739,000	9,927,152,755	13,863,775,266
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	10	294,678,708	462,221,853	162,790,391	355,833,636
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	2,217,753,747	-	3,312,610,788	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	353,999,630	458,999,460
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	2,055,599,820	1,009,271,212	3,323,206,343	1,493,611,960
อุปกรณ์		11,757,705	17,873,901	10,389,275	14,961,536
สินทรัพย์สิทธิการใช้		50,159,673	56,218,243	49,076,518	55,048,232
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		1,330,307	1,787,072	1,330,307	1,787,072
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	23	272,098,676	107,640,350	122,917,427	3,925,014
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		11,517,044	11,151,773	7,279,588	9,006,407
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,914,895,680	1,666,164,404	7,343,600,267	2,393,173,317
รวมสินทรัพย์		18,613,250,186	19,907,903,404	17,270,753,022	16,256,948,583
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	13	999,224,673	463,711,481	989,310,133	453,717,899
ตัวแลกเงิน	14	-	594,111,862	-	594,111,862
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	773,404,962	2,141,020,020	526,341,353	1,413,587,680
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	3,292,521,444	2,265,821,444	3,403,287,472	2,265,821,444
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	1,560,131,813	3,197,415,271	1,163,924,867	1,669,833,312

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		4,885,020	4,361,058	4,815,513	4,294,605
ส่วนของหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	1,370,585,451	502,936,455	1,370,585,451	502,936,455
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		114,920,990	5,853,500	912,000	1,740,500
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		126,315,894	273,157,365	107,596,683	245,727,086
ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	80,062,881	606,978,488	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		83,445,355	120,456,970	81,175,757	117,602,217
รวมหนี้สินหมุนเวียน		8,405,498,483	10,175,823,914	7,647,949,229	7,269,373,060
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	2,449,865,761	1,872,529,497	1,427,277,085	1,085,266,527
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน		86,298,030	-	86,298,030	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		51,177,447	56,062,467	50,107,360	54,922,874
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	17	2,370,805,309	2,443,730,693	2,370,805,309	2,443,730,693
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		6,791,678	13,008,029	6,791,678	13,008,029
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,964,938,225	4,385,330,686	3,941,279,462	3,596,928,123
รวมหนี้สิน		13,370,436,708	14,561,154,600	11,589,228,691	10,866,301,183
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	18				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		428,570,000	428,570,000	428,570,000	428,570,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
หุ้นสามัญ 852,805,200 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท		426,540,550	426,540,550	426,540,550	426,540,550
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		2,472,111,234	2,472,111,234	2,472,111,234	2,472,111,234
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	13,135,957	12,055,328	13,135,957	12,055,328
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	20	42,857,000	42,857,000	42,857,000	42,857,000
ยังไม่ได้จัดสรร		2,288,476,445	2,393,492,400	2,726,879,590	2,437,083,288
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(307,708)	(307,708)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,242,813,478	5,346,748,804	5,681,524,331	5,390,647,400
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		18,613,250,186	19,907,903,404	17,270,753,022	16,256,948,583

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	21	2,847,467,095	4,274,232,461	1,584,954,482	2,607,624,886
รายได้ค่าบริการโครงการ	6, 21	536,136,942	1,437,865,654	588,645,514	1,499,134,838
รายได้เงินปันผล	6, 11	-	-	354,998,263	-
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	6	84,385,740	14,826,974	165,860,858	101,015,724
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		362,055,432	113,044,254	705,144,779	243,650,744
และการโอนสิทธิสัญญาที่ดิน	2,2, 6, 25				
รายได้อื่น		30,188,009	21,884,032	28,846,909	15,627,012
รวมรายได้		3,860,233,218	5,861,853,375	3,428,450,805	4,467,053,204
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		2,073,736,276	2,916,292,972	1,196,559,233	1,807,535,125
ค่าใช้จ่ายในการขาย		438,707,125	617,950,162	338,371,962	477,908,418
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		133,260,998	181,290,280	126,006,970	170,964,766
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น	8	497,586,387	2,442,694	499,568,837	2,442,694
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	-	-	99,932,462	-
รวมค่าใช้จ่าย		3,143,290,786	3,717,976,108	2,260,439,464	2,458,851,003
กำไรจากการดำเนินงาน		716,942,432	2,143,877,267	1,168,011,341	2,008,202,201
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(25,336,840)	(494,359,455)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน		(147,672,035)	(20,602,976)	(226,510,314)	(95,714,431)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		543,933,557	1,628,914,836	941,501,027	1,912,487,770
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	23	(117,314,920)	(434,388,877)	(120,070,133)	(386,075,588)
กำไรสำหรับปี		426,618,637	1,194,525,959	821,430,894	1,526,412,182
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		8,360,464	(3,451,802)	8,360,464	(3,451,802)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		8,360,464	(3,451,802)	8,360,464	(3,451,802)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		434,979,101	1,191,074,157	829,791,358	1,522,960,380
กำไรต่อหุ้น	24				
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน		0.5001	1.4004	0.9629	1.7894
กำไรต่อหุ้นปรับลด		0.5001	1.4003	0.9629	1.7893

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
		องค์ประกอบอื่นของ						
		ส่วนของผู้ถือหุ้น						
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น สามัญ	สำรองส่วนทุนจากการ จ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจากการรวม ธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					จัดสรรแล้ว- สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		426,402,600	2,469,316,673	9,390,375	42,857,000	1,915,591,621	(307,708)	4,863,250,561
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	1,194,525,959	-	1,194,525,959
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(3,451,802)	-	(3,451,802)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	1,191,074,157	-	1,191,074,157
ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	18, 19	137,950	2,794,561	(614,951)	-	-	-	2,317,560
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	3,279,904	-	-	-	3,279,904
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	-	(713,173,378)	-	(713,173,378)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		426,540,550	2,472,111,234	12,055,328	42,857,000	2,393,492,400	(307,708)	5,346,748,804
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		426,540,550	2,472,111,234	12,055,328	42,857,000	2,393,492,400	(307,708)	5,346,748,804
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	426,618,637	-	426,618,637
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	8,360,464	-	8,360,464
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	434,979,101	-	434,979,101
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	1,080,629	-	-	-	1,080,629
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	-	(539,995,056)	-	(539,995,056)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		426,540,550	2,472,111,234	13,135,957	42,857,000	2,288,476,445	(307,708)	5,242,813,478

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น สามัญ	สำรองส่วนทุนจากการ จ่ายโดย ใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	กำไรสะสม		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					จัดสรรแล้ว-สำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		426,402,600	2,469,316,673	9,390,375	42,857,000	1,627,296,286	4,575,262,934
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	1,526,412,182	1,194,525,959
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	(3,451,802)	(3,451,802)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	1,522,960,380	1,191,074,157
ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	18, 19	137,950	2,794,561	(614,951)	-	-	2,317,560
การจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	3,279,904	-	-	3,279,904
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	-	(713,173,378)	(713,173,378)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		426,540,550	2,472,111,234	12,055,328	42,857,000	2,437,083,288	5,390,647,400
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		426,540,550	2,472,111,234	12,055,328	42,857,000	2,437,083,288	5,390,647,400
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	821,430,894	821,430,894
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	8,360,464	8,360,464
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	829,791,358	829,791,358
การจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	19	-	-	1,080,629	-	-	1,080,629
เงินปันผลจ่าย	27	-	-	-	-	(539,995,056)	(539,995,056)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567		426,540,550	2,472,111,234	13,135,957	42,857,000	2,726,879,590	5,681,524,331

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรก่อนภาษี	543,933,557	1,628,914,836	941,501,027	1,912,487,770
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,145,722	11,846,523	11,266,201	11,029,131
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(362,055,432)	(113,044,254)	(44,087,068)	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	4,234,229	1,276,055	4,234,229	1,276,055
ขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น	497,586,387	2,442,694	499,568,837	2,442,694
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	99,932,462	-
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	1,080,629	3,279,904	1,080,629	3,279,904
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	25,336,840	494,359,455	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	(354,998,263)	-
รายได้ดอกเบี้ย	(84,385,740)	(14,826,974)	(165,860,858)	(101,015,724)
ต้นทุนทางการเงิน	147,672,035	20,602,976	226,510,314	95,714,431
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	785,548,227	2,034,851,215	1,219,147,510	1,925,214,261
สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น				
ลูกหนี้อื่น	554,801,861	(1,034,810,661)	563,584,778	(761,186,820)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	529,794,932	(5,754,132,860)	790,181,958	(3,066,904,129)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	86,197,503	315,036,246	120,575,000	343,003,831
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	26,199,770	(8,375,322)	13,298,855	7,526,458
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(7,225,130)	(10,191,676)	13,113,707	(3,655,905)
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	167,543,145	(74,246,486)	193,043,245	8,398,397
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(886,301)	(1,175,812)	726,819	(2,329,405)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(103,586,384)	876,273,011	(892,232,793)	397,883,771
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	109,067,490	(81,584,400)	(828,500)	(640,500)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(36,018,150)	92,501,517	(36,426,460)	92,534,092
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	2,111,436,963	(3,645,855,228)	1,984,184,119	(1,060,155,949)
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	44,952,807	8,811,140	138,192,893	63,428,318
จ่ายดอกเบี้ย	(627,013,814)	(335,003,609)	(500,665,297)	(239,248,889)
จ่ายภาษีเงินได้	(433,923,130)	(408,021,239)	(379,283,065)	(302,160,820)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,095,452,826	(4,380,068,936)	1,242,428,650	(1,538,137,340)

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

(หน่วย: บาท)

รายการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินปันผลรับ	-	-	290,016,905	121,298,432
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(1,036,801,570)	(537,933,293)	(1,031,387,667)	(1,178,704,426)
เงินสดจ่ายจากการจัดตั้งและลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	-	(378,999,180)
เงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	87,527,477	(11,269,643)	96,036,898	9,729,807
เงินสดจ่ายจากการจัดตั้งและลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า	(1,879,273,595)	(345,073,040)	(1,879,273,595)	(345,073,040)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	3,796,750	-	3,796,750	-
ซื้ออุปกรณ์	(1,097,773)	(8,475,959)	(923,334)	(6,429,616)
ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	(1,533,578)	-	(1,533,578)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(2,825,848,711)	(904,285,513)	(2,521,734,043)	(1,779,711,601)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น	923,347,790	463,711,481	535,592,234	453,717,899
ตัวแลกเปลี่ยนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(600,000,000)	600,000,000	(600,000,000)	600,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	1,559,553,044	4,265,582,841	1,214,953,436	2,413,995,512
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	(1,677,126,825)	(1,188,651,773)	(1,378,851,323)	(1,040,109,373)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	1,299,200,000	1,463,500,000	1,299,200,000	1,463,500,000
ชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(505,100,000)	-	(505,100,000)	-
จ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้	(11,533,830)	(12,361,960)	(11,533,830)	(12,361,960)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,026,700,000	(239,476,916)	1,137,466,028	(239,476,916)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	86,298,030	-	86,298,030	-
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(4,361,058)	(3,874,511)	(4,294,606)	(3,810,976)
เงินสดรับค่าหุ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ	-	2,317,560	-	2,317,560
เงินปันผลจ่าย	(539,995,056)	(713,173,378)	(539,995,056)	(713,173,378)
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,556,982,095	4,637,573,344	1,233,734,913	2,924,598,368
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(173,413,790)	(646,781,105)	(45,570,480)	(393,250,573)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	337,446,086	984,227,191	159,061,005	552,311,578
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	164,032,296	337,446,086	113,490,525	159,061,005
รายการที่ไม่ใช่เงินสด:				
เจ้าหนี้อื่นจากการซื้ออุปกรณ์	170,764	886,103	170,764	828,637
โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า	54,049,830	10,779,523	54,049,830	10,779,523
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน	980,000	980,120	980,000	980,120
สินทรัพย์สิทธิการใช้เพิ่มขึ้นจากการวัดมูลค่าสัญญาใหม่	-	40,737,055	-	40,737,055
โอนสำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	614,951	-	614,951
ลูกหนี้เงินปันผล	-	-	95,581,327	30,599,969
โอนที่ดินรอพัฒนาไปเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	1,297,790	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อเงินลงทุนเป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	1,000,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

12. หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯ มีบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯ และบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินที่จดทะเบียนของบริษัทฯ อยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบล สำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการใน งบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และ บริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	อัตราร้อยละของการถือหุ้นโดยตรง	
	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด	100	100
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	100	100
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	100	100
บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	100	100
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	100	100

- ข) บริษัทฯ จะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ในระหว่างปี 2567 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

บริษัทฯ ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่งให้แก่บุคคลภายนอก และรับรู้กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวนเงินรวม 362 ล้านบาทในงบการเงินรวม (หมายเหตุ 25) ทำให้บริษัทฯ สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ บริษัทฯ จึงจัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำ

กับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้จากการให้บริการที่ปรึกษาโครงการและสำรวจตลาดรับรู้เมื่อได้ให้บริการเสร็จสิ้น โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งความสำเร็จของงานคำนวณตามวิธีที่ระบุไว้ในสัญญาบริหารงานก่อสร้าง

รายได้จากการให้บริการบริหารงานขายและการตลาดรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการ

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.7 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.8 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.9 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกัน โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีการกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.10 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้ที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้าน

เครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการชำระการจ่ายเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต อย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้อื่น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้อื่น

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.11 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับขั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทที่บริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่ากึ่งหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่า กลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบางบริษัทที่กลุ่มบริษัทถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทดังกล่าวในสัดส่วนที่มากกว่ากึ่งหนึ่ง เนื่องจากสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทดังกล่าว เงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

ประมาณการต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจที่สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>					
ค่าบริการส่วนกลาง	6	5	6	5	ร้อยละ 6 ของราคาบวกจากต้นทุน
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	142	99	142	99	ร้อยละ 5.0 ต่อปี (2566: ร้อยละ 4.3 - 5.0 ต่อปี)
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการโครงการ	-	-	53	61	ราคาตามสัญญารายการโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิง จากมูลค่าโครงการและ ขั้นความสำเร็จของงาน
กำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน	-	-	661	244	ราคาตามสัญญา
รายได้เงินปันผล	-	-	355	-	ตามที่ประกาศจ่าย
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	86	87	ร้อยละ 5.2 ต่อปี (2566: ร้อยละ 4.5 - 5.2 ต่อปี)
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	1	-	ร้อยละ 5.2 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
ค่าบริหารงานพัฒนาโครงการ	97	265	24	144	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคา
ด้านออกแบบและตกแต่งภายใน ⁽²⁾					เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก
ค่าบริการจัดหาที่ดิน ⁽²⁾	-	5	-	5	ร้อยละ 3 จากมูลค่าเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
ค่าบริหารนิติบุคคล	8	10	6	7	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคาเทียบเคียงกับบุคคลภายนอก
ค่าบริการทำความสะอาด	11	19	8	14	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	18	19	10	10	ราคาตลาด
<u>รายการธุรกิจกับการร่วมค้า</u>					
รายได้ค่าบริการโครงการ - รับรู้ ณ วัน ทำสัญญา	314	1,286	314	1,286	ราคาตามสัญญารายโครงการโดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการ
รายได้ค่าบริการโครงการ - รับรู้เป็นรายเดือน	222	152	222	152	ราคาตามสัญญารายโครงการโดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการ
รายได้ดอกเบี้ย	78	11	78	11	ร้อยละ 4.5 - 6.5 ต่อปี
รายได้อื่น	20	5	20	5	อัตราที่ระบุในสัญญา

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกไว้ในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	77,521	105,324
บริษัทย่อย - ลูกหนี้เงินปันผล	-	-	95,581	30,600
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	222	6	207	3
การร่วมค้า	1,225,929	1,711,769	1,225,852	1,711,769
รวม	1,226,151	1,711,775	1,399,161	1,847,696
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(500,029)	(2,443)	(502,012)	(2,443)
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	726,122	1,709,332	897,149	1,845,253
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)				
บริษัทใหญ่	59,887	82,500	59,651	82,246
บริษัทย่อย	-	-	2,212	85,552

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	104,974	219,028	46,002	110,394
การร่วมค้า	244	289	208	289
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	165,105	301,817	108,073	278,481

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามหรือเมื่อผู้กู้มีกระแสเงินสดเพียงพอ กลุ่มบริษัทจัดประเภทเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวบางส่วนตามจำนวนที่กลุ่มบริษัทไม่มีความตั้งใจที่จะเรียกคืนเงินให้กู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใน 12 เดือนข้างหน้า ประกอบกับเงื่อนไขบางประการในสัญญาเงินกู้ยืมจากธนาคารของกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
การร่วมค้า	572,836	2,142,982	(458,064)	2,257,754
หัก: จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว	-			(2,217,754)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	572,836			40,000

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	2,062,305	491,133	(1,144,663)	1,408,775
การร่วมค้า	572,836	2,142,982	(458,064)	2,257,754
รวม	2,635,141	2,634,115	(1,602,727)	3,666,529
หัก: จัดประเภทเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาว	-			(3,312,611)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	2,635,141			353,918

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม
	2566			2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	2,265,821	1,526,700	(500,000)	3,292,521
รวม	2,265,821	1,526,700	(500,000)	3,292,521

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม
	2566			2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	2,265,821	1,526,700	(500,000)	3,292,521
บริษัทย่อย	-	110,766	-	110,766
รวม	2,265,821	1,637,466	(500,000)	3,403,287

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ผลประโยชน์ระยะสั้น	23,500	29,915
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	767	308
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 19)	488	1,323
รวม	24,755	31,546

การรับประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีภาระจากการรับประกันให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 28.3

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	102	91	102	91
เงินฝากธนาคาร	163,930	337,355	113,389	158,970
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	164,032	337,446	113,491	159,061

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.50 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 - 0.55 ต่อปี)

8. ลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
<u>ลูกหนี้การบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	26,910	93,097	29,239	98,114
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	43,098	86,724	52,201	99,634
3 - 6 เดือน	32,440	460,781	40,733	473,396
6 - 12 เดือน	64,116	791,449	72,202	793,408
มากกว่า 12 เดือน	665,113	10,088	677,143	10,526
รวม	831,677	1,442,139	871,518	1,475,078
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(490,946)	(2,443)	(491,927)	(2,443)
รวมลูกหนี้การบริหารโครงการ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	340,731	1,439,696	379,591	1,472,635
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	68,833	10,869	69,674	16,836
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	25,715	240,288	30,949	252,582
3 - 6 เดือน	30,458	2,630	36,845	15,672
6 - 12 เดือน	115,303	9,797	126,241	18,254
มากกว่า 12 เดือน	88,836	10	102,021	10
รวม	329,145	263,594	365,730	303,354
หัก: ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(9,083)	-	(10,085)	-
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	320,062	263,594	355,645	303,354
<u>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	10,172	-	21,357
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	19,281	-	762
3 - 6 เดือน	8	-	8	-
6 - 12 เดือน	10	980	10	980

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มากกว่า 12 เดือน	2,570	1,831	2,375	1,625
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2,588	32,264	2,393	24,724
เงินทดรองจ่าย	412	482	352	422
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	65,329	6,042	66,332	38,664
เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย	-	-	95,581	30,600
ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุน	980	980	980	980
รวม	66,721	7,504	163,245	70,666
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	730,102	1,743,058	900,874	1,871,379

ระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าโดยปกติมีระยะเวลา 30 วัน (2566: 10 วัน ถึง 30 วัน)

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่น มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	2,443	-	2,443	-
สำรองผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	497,586	2,443	499,569	2,443
ยอดคงเหลือปลายปี	500,029	2,443	502,012	2,443

การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้อื่นในปี 2567 มีสาเหตุส่วนใหญ่มาจากการดำเนินการตามแผนของโครงการร่วมทุนบางโครงการเกิดความล่าช้าจากแผนที่กำหนดไว้ จึงมีลูกหนี้ค่าบริหารโครงการจำนวนหนึ่งค้างชำระเป็นเวลานาน บริษัทฯจึงได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้ค่าบริหารโครงการดังกล่าว

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	10,312,923	12,693,469	6,585,636	6,958,260
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาแล้ว	2,199,661	2,499,794	1,758,184	1,877,897
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	12,512,584	15,193,263	8,343,820	8,836,157

- 9.1 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันและการออกตั๋วอาวัลสรุปได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	11,545	13,617	7,896	7,858

- 9.2 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	483	392	297	226
อัตรากำไรตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	4.00 - 7.59	3.60 - 7.93	4.00 - 7.59	3.60 - 7.93

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือของเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.15 - 0.40 ต่อปี (2566: ร้อยละ 0.15 - 0.55 ต่อปี)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

- 11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)	
					ราคาทุน	
	2567	2566	2567 (ร้อยละ)	2566 (ร้อยละ)	2567	2566
บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	30,000	30,000	100	100	30,000	30,000
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	15,000	15,000	100	100	15,000	15,000
บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000
บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด	-	100,000	-	100	-	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	51,000	50,000	100	100	51,000	50,000
บริษัท เบลกราวี สาย 3 จำกัด	100,000	100,000	100	100	100,000	100,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	-	1,000	-	100	-	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	1,000	1,000	100	100	1,000	1,000
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					354,000	459,000

11.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปี 2567 และ 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัทย่อย	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	135,000	-
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	49,998	-
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	170,000	-
รวม	354,998	-

11.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	สัดส่วน	รายละเอียด	จำนวนเงิน
	เงินลงทุน (ร้อยละ)		
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์			
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	100	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทย่อย จำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
		รวม	1,000

การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 และ 25

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯ และบริษัทอื่นหรือบุคคลธรรมดาควบคุมร่วมกัน มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

การร่วมค้า	สัดส่วนเงินลงทุน		งบการเงินรวม		(หน่วย: พันบาท)	
			มูลค่าตามบัญชี ตามวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะ กิจการ	
					มูลค่าตามบัญชี	
					ตามวิธีราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	51	51				
			136,844	132,471	127,500	127,500
บริษัท สเดเบิล ทาวน์ จำกัด	51	51				
			116,203	112,763	112,200	112,200
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด	51	51				
			170,080	167,991	216,750	216,750
บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	51	51				
			219,606	207,951	295,800	295,800
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	51	51				
			192,896	187,074	280,500	280,500
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	51	51				
			79,333	78,192	183,600	183,600
บริษัท บริหาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	51	51				
			4,760	9,777	72,930	72,930
บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด	51	51	48,213	48,727	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	51	51	48,991	-	82,487	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	51	51	14,666	18,762	58,650	58,650
บริษัท บริหาเนีย รัชโยธิน จำกัด	51	51				
			66,465	-	101,123	510
บริษัท บริหาเนีย ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด	51	51	55,140	-	68,177	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอเชียน เขาใหญ่ จำกัด	60	60	40,750	45,563	52,920	52,920
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด	51	51	47,711	-	70,081	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด	51	51	44,036	-	67,162	510

การร่วมค้า	สัดส่วนเงินลงทุน		(หน่วย: พันบาท)			
			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			มูลค่าตามบัญชี		มูลค่าตามบัญชี	
			ตามวิธีส่วนได้เสีย		ตามวิธีราคาทุน	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	51	51				
			60,942	-	110,429	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด	51	51	56	-	48,642	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	51	51	-	-	510	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	51	51				
			27,119	-	143,576	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	51	51				
			143,715	-	189,377	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	50	50	-	-	5,000	500
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	51	51				
			109,623	-	168,837	24,442
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	50	50	-	-	17,390	500
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	51	51				
			100,218	-	134,406	510
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	50	-	66,651	-	84,937	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	51	-	605	-	26,020	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	51	-	-	-	69,232	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	50	-				
			150,344	-	199,936	-
บริษัท บริหาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	51	-				
			44,807	-	189,428	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	51	-	-	-	51,860	-
บริษัท เบลกราวี๋ย ราชนพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด	51	-				
			65,826	-	131,968	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า			2,055,60	1,009,27	3,423,13	1,493,61
			0	1	8	2
หัก : ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า			-	-	(99,932)	-
รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า - สุทธิ			2,055,60	1,009,27	3,323,20	1,493,61
			0	1	6	2

12.2 รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในการร่วมค้า

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งบันทึกโดยวิธีส่วนได้เสียในงบการเงินรวม มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,009,271	730,092
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(25,337)	(494,359)
การเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	(276,895)	(108,677)
จัดตั้งใหม่	-	510
ลงทุนเพิ่ม	1,879,274	344,563
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3,797)	-
โอนเป็น (โอนกลับ) ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(526,916)	537,142
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,055,600	1,009,271

กลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าภายใต้วิธีส่วนได้เสียส่วนที่มีมูลค่าติดลบซึ่งเกิดจากการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เกินกว่าราคาทุนและรายได้รอการรับรู้ ภายใต้หัวข้อ “ส่วนต่างที่เกินมูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า” ในงบฐานะการเงินรวม

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ของเงินลงทุนในการร่วมค้า ซึ่งบันทึกโดยวิธีราคาทุนในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม	1,493,612	1,137,759
การเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า	54,050	10,780
ลงทุนเพิ่ม	1,879,273	345,073
จำหน่ายเงินลงทุนในการร่วมค้า	(3,797)	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(99,932)	-
มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,323,206	1,493,612

12.3 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 7 บริษัท ให้แก่บุคคลภายนอกและได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 กลุ่มบริษัทได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมเป็นราคาทุนเริ่มแรกเป็นจำนวนเงิน 54 ล้านบาท

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า 20 แห่ง จำนวนเงินรวม 1,879 ล้านบาท โดยรายละเอียดของการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญมีดังนี้

การร่วมค้า	รายละเอียด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		
บริษัท บริทาเนีย รัชนิภา จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 7.70 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 9.08 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระ ค่าหุ้น 2.60 บาท)	100,613
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 5.26 บาท จำนวน 5.05 ล้านหุ้น และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 14.46 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 8.15 บาท)	144,395
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 20.35 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.58 บาท)	133,896
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 22.95 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 8.69 บาท)	199,436
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 14.38 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 5.70 บาท)	81,977
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 1.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท และลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 11.45 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.50 บาท)	84,437
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 22.39 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 6.39 บาท)	143,066
บริษัท บริทาเนีย ชัยพลฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 18.89 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	188,918
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 11.54 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 9.52 บาท)	109,919
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 18.89 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	188,867
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 16.52 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 4.90 บาท)	80,968

12.4 รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมค้า

ภายใต้สัญญาร่วมทุนกับผู้ร่วมทุนระดับถึงการเข้าทำสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการ โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ดำเนินการบริหารโครงการให้แก่บริษัทที่เป็นการร่วมค้า การบริหารโครงการดังกล่าวรวมถึงการวางแผนศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การวางแผนการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและแผนการขาย การควบคุมการพัฒนาการก่อสร้าง การควบคุมการดำเนินโครงการ การบริหารงานขายและการดำเนินงานอื่นตลอดการดำเนินการโครงการ โดยการให้บริการและเรียกเก็บค่าบริการแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ ค่าบริการสำหรับงานที่ทำแล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุน ซึ่งมีกำหนดชำระ ณ วันทำสัญญาหรือตามแผนธุรกิจหลักภายใต้สัญญาร่วมทุน และค่าบริการสำหรับงานที่ทำหลังจากวันลงนามในสัญญาร่วมทุน โดยเรียกเก็บเป็นรายเดือน

ทั้งนี้ในส่วนค่าบริการที่เกี่ยวข้องกับการบริการที่บริษัทฯ ต้องทำให้แล้วเสร็จและนำเสนอแก่ผู้ร่วมทุนก่อนการลงนามในสัญญาร่วมทุนนั้น จะคิดเป็นอัตราร้อยละของมูลค่าโครงการ โดยในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้ค่าบริการโครงการจากการร่วมค้าสำหรับบริการส่วนนี้ จำนวน 314 ล้านบาท (2566: 1,286 ล้านบาท)

12.5 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

	บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย				บริษัท บริทาเนีย อมตะ				(หน่วย: ล้านบาท)	
	บริษัท บริทาเนีย		เนีย คูคต สเตชั่น		บริษัท บริทาเนีย อมตะ		บริษัท บริทาเนีย		บริษัท สเตเบิล	
	บางนา กม.17 จำกัด		จำกัด		พานทอง จำกัด		บางนา กม.35 จำกัด		ทาวน์ จำกัด	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
<u>สรุปรายการฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</u>										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2	12	3	9	10	11	6	9	4	19
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	461	528	589	659	743	836	663	688	376	443
สินทรัพย์อื่น	2	2	6	6	11	12	10	10	3	4
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	(50)	(50)	-	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายใน									(65)	(150)
หนึ่งปี	(57)	(150)	(38)	(156)	-	(76)	(60)	(118)		
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(99)	(113)	(61)	(86)	(96)	(128)	(56)	(52)	(69)	(82)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ									(17)	(9)
ภายในหนึ่งปี	(34)	(14)	(70)	-	-	-	(18)	-		
สินทรัพย์สุทธิ (ร้อยละ 100)	275	265	429	432	618	605	545	537	232	225
สัดส่วนเงินลงทุน	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
	51	51	51	51	51	51	51	51	51	51
สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์สุทธิ	140	135	219	220	315	309	278	274	119	115
การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ	(3)	(3)	(49)	(52)	(95)	(100)	(85)	(86)	(2)	(1)
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า	137	132	170	168	220	209	193	188	117	114
<u>สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</u>										

รายได้	125	210	66	178	127	232	91	128	110	147
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	(3)	8	1	6	(3)	8	(2)	6	(2)	(4)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ (ไม่มีกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) (ร้อยละ 100)	10	30	(4)	22	12	33	7	24	8	17
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปี	4	14	2	14	12	23	6	14	3	8

13. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
เงินเบิกเกินบัญชี	MOR	MOR	55,686	51,721	45,771	41,728
เงินกู้ยืมระยะสั้น	MLR-1.75 และ	MLR-1.75 และ				
	MLR-1.50	MLR-1.50	943,539	411,990	943,539	411,990
รวมเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร			999,225	463,711	989,310	453,718

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นซึ่งเป็นเงินกู้ยืมจากธนาคารตามสัญญาเงินกู้และตัวสัญญาใช้เงินที่ออกให้แก่ธนาคารของกลุ่มบริษัท คำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวต่อธนาคาร

14. ตัวแลกเงิน

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ราคาตามมูลค่าหน้าตัว	-	4.32 - 4.60	-	600,000
หัก: ดอกเบี้ยจ่ายล่วงหน้า			-	(5,888)
ตัวแลกเงิน - สุทธิ			-	594,112

ตัวแลกเงินข้างต้นเสนอขายเฉพาะแก่ผู้ลงทุนกลุ่มสถาบันและผู้ลงทุนรายใหญ่โดยไม่มีหลักประกัน

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	50,316	142,100	18,928	73,361
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	40,067	444,473	20,311	211,496
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	227,731	957,233	160,793	634,671
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	45,032	28,161	30,217	108,955
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	174,129	215,648	124,645	149,387
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	69,757	131,556	58,928	96,165
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	71,380	84,382	56,837	55,807
เงินประกันผลงาน	94,993	137,467	55,682	83,746
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	773,405	2,141,020	526,341	1,413,588

16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา						งบการเงินเฉพาะ	
ระยะยาว	(ร้อยละต่อปี)		การชำระคืน		งบการเงินรวม		กิจการ	
โดย	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัทฯ	SPRL-3.80 ถึง MLR-1.25	SPRL-3.80 ถึง MLR-1.25	ภายในเดือน เมษายน 2571	ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2571	2,591,202	2,755,100	2,591,202	2,755,100
บริษัทย่อย	MLR-2.825 ถึง MLR-2.80	MLR-2.825 ถึง MLR-2.80	ภายในเดือน เมษายน 2571	ภายในเดือน ธันวาคม 2571	11,418,796	2,314,844	-	-
รวม					4,009,998	5,069,944	2,591,202	2,755,100
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,560,132)	(3,197,415)	(1,163,925)	(1,669,833)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					2,449,866	1,872,529	1,427,277	1,085,267

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือต้นปี	5,069,944	1,993,014	2,755,100	1,381,214
บวก: กู้เพิ่ม	1,559,553	4,265,582	1,214,953	2,413,995
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(1,677,127)	(1,188,652)	(1,378,851)	(1,040,109)
หัก: ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย	(942,372)	-	-	-
ยอดคงเหลือปลายปี	4,009,998	5,069,944	2,591,202	2,755,100

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าว ค่าประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของผู้กู้และงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 3,750 ล้านบาท (2566: 4,441 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 2,822 ล้านบาท 2566: 3,090 ล้านบาท)

17. หุ้นกู้ระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หุ้นกู้ระยะยาวแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

						(หน่วย: พันบาท)	
						งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						มูลค่าตามบัญชี	
วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน		มูลค่าตรา		กำหนด			
		ไว้		ชำระ			
ชุดที่	ทั้งจำนวน	จำนวนหน่วย	ต่อหน่วย	อัตราดอกเบี้ย	ดอกเบี้ย	2567	2566
		(พันหน่วย)	(บาท)	(ร้อยละต่อปี)			
1	22 พฤศจิกายน 2567 (2 ปี)	505	1,000	4.00	ทุก 3 เดือน	-	505,100
2	22 พฤศจิกายน 2568 (3 ปี)	995	1,000	4.70	ทุก 3 เดือน	994,900	994,900
3	23 พฤษภาคม 2568 (2 ปี)	380	1,000	4.00	ทุก 3 เดือน	379,700	379,700
4	23 พฤษภาคม 2569 (3 ปี)	1,084	1,000	4.70	ทุก 3 เดือน	1,083,800	1,083,800
5	12 กรกฎาคม 2569 (2 ปี)	568	1,000	5.00	ทุก 3 เดือน	567,600	-
6	12 กรกฎาคม 2570 (3 ปี)	732	1,000	5.25	ทุก 3 เดือน	731,600	-
รวม						3,757,600	2,963,500
หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดบัญชี						(16,209)	(16,833)
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิ						3,741,391	2,946,667
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,370,586)	(502,936)
)	
หุ้นกู้ระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						2,370,805	2,443,731

หุ้นกู้ระยะยาวเป็นหุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ สกุลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

หุ้นกู้ดังกล่าวมีข้อกำหนดด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใด ๆ ตามหุ้นกู้และมีการกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนผู้ถือหุ้น

18. ทุนเรือนหุ้น

ในระหว่างปี 2566 บริษัทฯได้ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 275,900 หุ้น และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2566

19. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

				จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ (หน่วย)		
ประเภท	ราคาใช้สิทธิ	อัตราการใช้สิทธิ	คงเหลือ ณ วันที่	ใช้สิทธิ	ยกเลิก	คงเหลือ ณ วันที่
	(บาท)	ต่อ	31 ธันวาคม	ระหว่างปี	ระหว่างปี	2567
ใบสำคัญแสดงสิทธิ	ต่อ 1 หุ้น	1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ	2566			
BRI-WA	8.40	1:1	3,354,250	-	(1,197,000)	2,157,250

ในระหว่างปี 2567 บริษัทฯ บันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ สำหรับโครงการ BRI-WA เป็นจำนวน 1.1 ล้านบาท (2566: BRI-WA เป็นจำนวน 3.3 ล้านบาท) เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกัน

20. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯ ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบันบริษัทฯ ได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

21. รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

21.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 707 ล้านบาท (2566: 1,274 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 203 ล้านบาท 2566: 1,063 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2566: 1 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ปี 2566: 1 ปี)

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

21.2 รายได้ค่าบริหารโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีมูลค่าของสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการที่ได้ทำกับบริษัทย่อยแล้วแต่ยังให้บริการไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) เป็นจำนวน 93 ล้านบาท (2566: 186 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 5 ปี (2566: 6 ปี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีมูลค่าของสัญญาให้บริการและบริหารจัดการโครงการที่ได้ทำกับการร่วมค้าแล้วแต่ยังให้บริการไม่เสร็จสิ้น (หรือยังไม่เสร็จสิ้นบางส่วน) เป็นจำนวน 2,629 ล้านบาท (2566: 2,395 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 7 ปี (2566: 8 ปี)

22. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างปี	2,689,196	9,294,303	704,222	5,100,084
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(615,459)	(6,378,010)	492,337	(3,292,549)
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	177,112	227,660	176,889	227,660
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	12,146	11,847	11,266	11,029
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	142,617	208,570	111,959	163,965
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	117,723	175,790	64,952	108,765
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	19,378	26,753	14,343	21,338

23. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	287,818	461,657	241,153	387,458
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(170,503)	(27,268)	(121,083)	(1,382)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของ				
กำไรหรือขาดทุน	117,315	434,389	120,070	386,076

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คือ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับกำไรจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นจำนวน 2 ล้านบาท (2566: เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นจำนวน 1 ล้านบาท)

รายการกระหนบยอระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	543,934	1,628,915	941,501	1,912,488
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	108,787	325,783	188,300	382,498
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	5,067	98,872	-	-
ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน	685	5,714	-	-
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
รายได้ที่ได้รับการยกเว้น	-	-	(71,000)	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	2,788	4,088	2,782	3,642
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(12)	(68)	(12)	(64)
รวม	2,776	4,020	(68,230)	3,578
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของ				
กำไรหรือขาดทุน	117,315	434,389	120,070	386,076

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	32,597	12,000	-	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	100,006	489	100,402	489
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	19,986	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,358	2,602	1,358	2,602
สัญญาเช่า	1,181	846	1,171	834
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,954	5,443	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	130,003	86,260	-	-
รวม	272,099	107,640	122,917	3,925

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 35 ล้านบาท (2566: 27 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2572 (2566: ปี 2571)

24. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

งบการเงินรวม						
		จำนวนหุ้นสามัญ				
กำไรสำหรับปี		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น		
2567	2566	2567	2566	2567	2566	
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		1,194,52				
426,619	6	853,081	853,009	0.5001	1.4004	
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
BRI-WA (หมายเหตุ 19)		-		69		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้		1,194,52				
สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	426,619	6	853,081	853,078	0.5001	1.4003
งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		จำนวนหุ้นสามัญ				
กำไรสำหรับปี		ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		กำไรต่อหุ้น		
2567	2566	2567	2566	2567	2566	
(พันบาท)	(พันบาท)	(พันหุ้น)	(พันหุ้น)	(บาท)	(บาท)	
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		853,081		853,009		
821,431	1,526,412	853,081	853,009	0.9629	1.7894	
ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด						
BRI-WA (หมายเหตุ 19)		-		69		
กำไรต่อหุ้นปรับลด						
กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้						
สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ	821,431	1,526,412	853,081	853,078	0.9629	1.7893

25. การสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อยจำนวน 7 แห่ง ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	บริษัท แก รนต์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ นครินทร์ จำกัด	(หน่วย: พันบาท) รวม
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,000	998	1,000	935	2,045	890	1,642	8,510
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	1,031	750,259	763,006	841,240	261,022	679,580	3,296,138
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	34,377	-	-	-	-	-	34,377
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	16	16	3,832	1,256	5	2,772	7,897
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	13	17	57	496	2,287	122	2,353	5,345
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(64)	(35,506)	(436,949)	(187,533)	(305,798)	(162,686)	(120,735)	(1,249,271)
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	(313,610)	-	-	(67,840)	(6,385)	(387,835)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	(275,731)	(214,540)	(31,000)	(126,846)	(648,117)
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	(4,684)	-	-	-	(4,684)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	(59)	(85)	-	(849)	(993)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	-	-	(270,515)	(332,330)	-	(339,527)	(942,372)
สินทรัพย์สุทธิก่อนตัดรายการระหว่างกัน	949	933	773	29,747	(5,925)	513	92,005	118,995
การตัดรายการระหว่างกัน	-	(1,031)	(134,527)	(87,218)	(220,203)	(141,656)	(77,274)	(661,909)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ	949	(98)	(133,754)	(57,471)	(226,128)	(141,143)	14,731	(542,914)
มูลค่าที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	500	30,490	490	14,577	490	490	49,000	96,037
หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย	(1,000)	(998)	(1,000)	(935)	(2,045)	(890)	(1,642)	(8,510)
กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(500)	29,492	(510)	13,642	(1,555)	(400)	47,358	87,527
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิจากกำไรจากการโอนสิทธิที่ดิน	26	30,538	66,030	42,736	111,293	69,650	41,782	362,055

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยข้างต้นเป็นจำนวน 96 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 1 ล้านบาท ได้บันทึกเป็นลูกหนี้อื่นในงบฐานะการเงิน

26. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทมีธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

27. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย	
		เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	ต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลประจำปี 2565	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อ วันที่ 26 เมษายน 2566	615	0.721
เงินปันผลระหว่างกาลปี 2566	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2566	98	0.115
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2566		713	0.836
เงินปันผลประจำปี 2566	ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อ วันที่ 24 เมษายน 2567	514	0.603
เงินปันผลระหว่างกาลปี 2567	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567	26	0.030
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2567		540	0.633

28. การระงับและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**28.1 การระงับเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีการระงับเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	568	1,404	568	1,404
สัญญาก่อสร้างโครงการ	400	860	179	412

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 การร่วมค้ำมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุน สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)	
	2567	2566
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	3,034	5,408
สัญญาก่อสร้างโครงการ	335	115

28.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ มีภาระผูกพันเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในการร่วมค้ำที่ยังไม่เรียกชำระจำนวน 807 ล้านบาท (2566: 40 ล้านบาท)

28.3 การค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินสาธารณูปโภคโครงการให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 76 ล้านบาท (2566: 77 ล้านบาท สำหรับค้ำประกันวงเงินสาธารณูปโภคโครงการและการจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้ให้แก่บริษัทย่อย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทฯ ค้ำประกันวงเงินกู้และวงเงินสินเชื่อให้แก่การร่วมค้ำในวงเงิน 2,494 ล้านบาท (2566: 873 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การจัดทำสาธารณูปโภค	1,813	2,049	1,125	1,272
การจ่ายชำระหนี้ให้กับเจ้าหนี้	-	1	-	-
รวม	1,813	2,050	1,125	1,272

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 การร่วมค้ำมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคจำนวน 800 ล้านบาท (2566: 521 ล้านบาท)

29. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)							
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม								
ยุดิธรรม								
หุ้นกู้ระยะยาว	-	3,769	-	3,769	-	2,951	-	2,951

30. เครื่องมือทางการเงิน

30.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตัวแลกเปลี่ยน เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หนี้กู้ยืมระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตัวแลกเปลี่ยน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หนี้กู้ยืมระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันและหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	2,258	573	3,667	2,635
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	455	797	273	513
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	734	1,745	904	1,873
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	3,447	3,115	4,844	5,021
หนี้สินทางการเงิน				
อัตราดอกเบี้ยคงที่	7,176	5,867	7,286	5,866
อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด	5,009	5,534	3,581	3,209
ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	773	2,141	526	1,414
รวมหนี้สินทางการเงิน	12,958	13,542	11,393	10,489

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร ตัวแลกเงิน เงินกู้ยืมจากธนาคาร เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันและกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน หุ้นกู้ระยะยาวและสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	1,014	-	-	1,014
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	687	-	-	687
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,344	-	-	-	3,344
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,729	2,602	-	4,331
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,567	2,476	-	4,043
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่					
ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	101	-	101
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	31	29	67
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,344	5,004	5,210	29	13,587

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	476	-	-	476
ตัวแลกเงิน	-	600	-	-	600
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	2,046	-	-	2,046
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,338	-	-	-	2,338
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	3,393	1,914	-	5,307
หุ้นกู้ระยะยาว	-	651	2,577	-	3,228
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	30	37	74
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	2,338	7,173	4,521	37	14,069

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	1,004	-	-	1,004
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	440	-	-	440
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,455	-	-	-	3,455
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,268	1,519	-	2,787
หุ้นกู้ระยะยาว	-	1,567	2,476	-	4,043
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่					
ไม่เกี่ยวข้องกัน	-	-	101	-	101
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	31	28	66
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	3,455	4,286	4,127	28	11,896

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน 1 ปี	1 - 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	รวม
รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น					
จากธนาคาร	-	466	-	-	466
ตัวแลกเงิน	-	600	-	-	600
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,321	-	-	1,321
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทกิจการที่					
เกี่ยวข้องกัน	2,338	-	-	-	2,338
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,776	1,115	-	2,891
หุ้นกู้ระยะยาว	-	650	2,577	-	3,227
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	7	30	36	73
รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์	2,338	4,820	3,722	36	10,916

30.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น และมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร ตัวแลกเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน
- ค) หุ้นกู้ระยะยาวแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงิน 3,758 ล้านบาท (2566: 2,964 ล้านบาท) และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 3,769 ล้านบาท (2566: 2,951 ล้านบาท)

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

31. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชี สัญญาเงินกู้ยืมจากธนาคาร และการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13 16 และ 17

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยส่วนของผู้ถือหุ้น หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 2.28:1 (2566: 2.06:1) (เฉพาะบริษัทฯ : 1.88:1 2566: 1.65:1)

32. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้ความเห็นชอบเรื่องดังต่อไปนี้

- ก) การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 2.03 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 428.57 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 426.54 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ จำนวน 4.06 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (“BRI-WA”) ที่จะครบกำหนดอายุในวันที่ 31 มีนาคม 2568
- ข) การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 533.18 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 426.54 ล้านบาท เป็นจำนวน 959.72 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 1,066.35 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เพื่อรองรับรายการดังนี้

- การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จำนวนไม่เกิน 853.08 ล้านหุ้น และ
 - การออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ รุ่นที่ 1 (“BRI-W1”) จำนวนไม่เกิน 213.27 ล้านหน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วน 4 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีอัตราการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ 1 หุ้นต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ
- ทั้งนี้มติ ก) และ ข) ดังกล่าวจะนำเสนอผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่ออนุมัติในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

33. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

13. การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอรับรองว่า

- งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ หรือ นางสาวกนกกร กาละพวง เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ หรือ นางสาวกนกกร กาละพวง กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	น. ธีรพรพร
นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ	กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เลขานุการบริษัท	น.
นางสาวกนกกร กาละพวง	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทฯ

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-นามสกุล : นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส

ตำแหน่ง : ประธานกรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

อายุ : 59 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-



คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท สาขาการบริหารและการจัดการ มหาวิทยาลัยอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 45/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 124/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)
- Credit Rating Analysis - Organized by ASEAN Forum on Credit Rating Agencies (AFCRA) in: Malaysia; Indonesia; Philippines and Thailand
- Credit Rating Analysis - Organized by Standard & Poor's, New York
- Corporate Banking and Project Financing - Organized by Fortis Bank SA/NV, Brussels, Belgium

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมินেন্ট จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้ คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการเงิน
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558- 2564	กรรมการ	บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	ให้บริการ
2561- 2564	ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง	บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	ให้บริการ
2561 - 2564	กรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2562 - 2564	ประธานกรรมการบริษัท	บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558 - 2560	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2553 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา-เอชดีซีเฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2553 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา - โมฮัน มูธา เรียล เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2553 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา ลักโซร่า เฮาส์ซิง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	กรรมการ	บริษัท พกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-นามสกุล : นายทัฬห สิริโกติ

ตำแหน่ง : ประธานกรรมการตรวจสอบ
กรรมการบริหารความเสี่ยง
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
กรรมการอิสระ

อายุ : 64 ปี

ส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษาคุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- Master of Management, Asian Institute of Management, Philippines
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหามบัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นทุน) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 170/2563

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2565 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน/กรรมการ บรรษัทภิบาลและความยั่งยืน/ กรรมการอิสระ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)	ผลิตคอนกรีตและจัดจำหน่ายคอนกรีต อัดแรง
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท เดอะแพรคทีเคิลโซลูชั่น จำกัด (มหาชน)	ให้คำปรึกษา ออกแบบ จัดหา ติดตั้ง จำหน่ายอุปกรณ์เกี่ยวข้องกับระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย)	ธุรกิจให้เช่าซื้อ และให้เช่ารถยนต์ สัญญาเช่าทางการเงินสำหรับยานยนต์
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอ เรชั่น จำกัด (มหาชน)	ลงทุนพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานทดแทน
2559 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ธนาคารพาณิชย์
2561 - 2563	ประธานกรรมการตรวจสอบ	บริษัท คิวบ์ เรียล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
2560 - 2563	กรรมการ	บริษัท ชูโก จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายเครื่องจักรกลหนัก

ชื่อ-นามสกุล : ดร.วิจารณ์ ลิมาฉายา

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

อายุ: 66 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.02

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-



คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาเอก Doctorate in Philosophy (Environmental Engineering), University of Guelph, Canada
- ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 186/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน/ ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน/ กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2563 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการสำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจจากฐานชีวภาพ (องค์การมหาชน)	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจจากฐานทรัพยากรธรรมชาติและหลากหลายทางชีวภาพ
2563 - ปัจจุบัน	นายกสภามหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการศึกษา
2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย	มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย	องค์กรพัฒนาเอกชนด้านสิ่งแวดล้อม ดำเนินงานในฐานะสถาบันวิชาการอิสระ มิได้แสวงหากำไร
2559 - 2562	ปลัดกระทรวง	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการสงวน อนุรักษ์ และฟื้นฟู ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
2558 - 2559	อธิบดี	กรมควบคุมมลพิษ	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับควบคุมมลพิษ

ชื่อ-นามสกุล : นายนิวัติ ลมุนพันธ์

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท

กรรมการบริหารความเสี่ยง

กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

อายุ: 64 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.001

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท คณะรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏ
- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 49
- หลักสูตรการเมืองการปกครองผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 (ปปร.9)
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 105/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 269/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร The Role of Chairman (RCP) รุ่นที่ 44/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 36/2020 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย



ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท/ กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการบรรษัทภิบาล และความยั่งยืน	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	การไฟฟ้านครหลวง	พลังงาน
2558 - ปัจจุบัน	ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลาง	กระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
2560- 2564	ประธานกรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2560 - 2564	ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558 - 2560	กรรมการบริหาร	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - 2565	ประธานกรรมการ	บริษัท พรีเมียร์ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
2554 - 2558	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิคแอนด์ซุคลันด์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ท่อ พลาสติก



ชื่อ-นามสกุล : พล.ต.ท. สุศุณ พรหมายน

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

อายุ: 61 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท รัฐศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี รัฐประศาสนศาสตรบัณฑิต โรงเรียนนายร้อยตำรวจ
- DCP รุ่น 295 295/2563

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2563 - 2566	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด (มหาชน)	ผลิตและขายผลิตภัณฑ์คอนกรีต อัดแรงรับหมาก่อสร้าง
2564 - 2566	ผู้บัญชาการตำรวจท่องเที่ยว	กองบัญชาการตำรวจท่องเที่ยว	หน่วยงานราชการ
2561 - 2564	รองผู้บัญชาการตำรวจนครบาล	กองบัญชาการตำรวจนครบาล	หน่วยงานราชการ
2560 - 2561	รองผู้บัญชาการตำรวจภูธร ภาค 3	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	หน่วยงานราชการ
2559 - 2560	ผู้บังคับการตำรวจภูธรจังหวัด สุพรรณบุรี	สำนักงานตำรวจแห่งชาติ	หน่วยงานราชการ

ชื่อ-นามสกุล : นายพีระพงศ์ จรุงเอก

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท

อายุ: 48 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 2.35

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : เป็นสามีของนางอารดา จรุงเอก

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ ประเภททั่วไป
สาขาการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท Master Degree of Engineering, University of New South Wales, Australia
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยขอนแก่น
- DCP รุ่นที่ 122/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- International Construction and Engineering Contract, The Engineering Institute of Thailand Under H.M. The King's Patronage
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 27
- หลักสูตร บสพ. รุ่นที่ 4/2563 "การพัฒนอสังหาริมทรัพย์กับธุรกิจการดูแลผู้สูงอายุ"



ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2565 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2558 - ปัจจุบัน	กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2564 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ออริจิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด	กิจกรรมอื่นๆ ด้านสุขภาพของมนุษย์ ซึ่งมิได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมีเนนท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้ คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการเงิน
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
2554 - 2557	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-นามสกุล : ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท

ประธานกรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

อายุ: 65 ปี

ส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาเอก การจัดการเชิงกลยุทธ์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Ethical Leadership Program (ELP) รุ่นที่ 28/2565
- Director Certification Program รุ่นที่ 305/2564

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2565 - ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท ซีเฒา คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	รับเหมาก่อสร้าง
2561 - 2565	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท บริทาเนีย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2559 - 2560	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2553 - 2559	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ	บริษัท เอฟี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2548 - 2553	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2527 - 2548	ผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท ชีโน-ไทย เอ็นจิเนียริงแอนด์คอน สตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง

ชื่อ-นามสกุล : นางอารดา จรุงญเอก

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ: 48 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 1.14

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : เป็นภริยาของนายพีระพงศ์ จรุงญเอก

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท Master of Commerce, Commerce and Accountancy Faculty, Sydney University, Australia
- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- DAP รุ่นที่ 111/2014 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- RCL รุ่นที่ 4/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท/ กรรมการ สรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2552 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2560 - ปัจจุบัน	ประธานอำนวยการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2554 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
2552 - 2560	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ	บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล : นางสาวพินิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท
กรรมการบริหาร
ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

อายุ: 41 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.01

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-



คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงิน และบัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - 2559	ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงินลงทุน	บริษัท ไอร์ซิส กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ
2549 - 2552	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ



ชื่อ-นามสกุล : นาย สิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม

อายุ : 52 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษาคุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี ภาควิชาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2567 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2565 - 2567	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2559 - 2562	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท แกรนด์ ยูนิค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2555 - 2558	ผู้บริหารสูงสุดหน่วยงานธุรกิจ คอนโด 2	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-นามสกุล : นายนาวิน เล็กนาวา

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ: 52 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.01

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนา โครงการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2551 - 2561	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท พลุกษา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2539 - 2551	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท ออกัสคอนสตรัคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-นามสกุล : นายธีรยุทธ หลักดี

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ: 51 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.001

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น



ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการฝ่าย พัฒนาโครงการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2545 - 2562	ผู้อำนวยการ	บริษัท พฤษภา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2543 - 2545	วิศวกรโครงการ	บริษัท อีพีซี โซลูชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง



ชื่อ-นามสกุล : นายปรมะ เหมะธูลิน

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ: 52 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- Mini MRE Mini Master of Real Estate Business Thammasat Business School
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2551 - 2560	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท พุกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2540 - 2551	วิศวกรโครงการ	บริษัท ไบเทค โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-นามสกุล : นางสาวนันท์นภัส ชัยเมธพรพิศาล

ตำแหน่ง : ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ: 38 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2567 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2555 - 2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

ชื่อ-นามสกุล : นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท

กรรมการบริหาร

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

อายุ: 41 ปี

สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.01

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : -ไม่มี-



คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม:

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท	ประเภทธุรกิจ
2566 - ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2561 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงิน และบัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ
2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2557 - 2559	ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงินทุน	บริษัท ไอรিস กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2552 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ
2549 - 2552	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทน์แจ่มจิรัส	นายทัฬห สิริโมที	ดร.วิจารย์ ตีมาฉายา	นายนิติ ลมุนพันธ์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมมา	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	นางอารดา จรูญเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทน์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลีกดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประเม เหมะรุฒิน	นางสาวพนิดากรณ์ วงษ์ประกอบ
บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	C, CRM	ID, CAC, RM, NR, CGS	ID, AC, CNR, CCGS	D, CGS	ID, AC	D	D	D, CEB, CEO	EB, Co-CEO	EB, M	EB, M	EB, M	D, EB, M
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียดเอสเตท จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-
บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D
บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นายพัฟฟ์ สิริโก๊ะ	ดร.วิจารณ์ ติมาฉายา	นายนิติ ลมนันท์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมายน	นายพีระพงศ์ จูญเอก	นางอารดา จูญเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายวิน เล็กนากา	นายประม เหมาะรัตน	นางสาวพิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 6 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	D	-	D
บริษัท บริหาเนย รังษิณา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย ซี.เอส.ไอ.เอส.เอส. จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท เบลกราวีเย สาย 3 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอเชียน เขาใหญ่ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 9 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 10 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 11 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 12 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 14 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 15 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 16 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 18 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 19 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 20 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 21 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 22 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 23 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 24 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 25 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 26 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 27 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 28 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 29 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 30 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนย เอสพีวี 31 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส	นายทัพท์ สิริโกศล	ดร.จิจารย์ ติมาฉายา	นายนิติ ลมุนพันธ์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	นางอารดา จรูญเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทน์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประเม เหมะระอุสิน	นางสาวพิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ
บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	D	-	-	D	-	D, NR, EB, CEO	D	-	-	-	-	-	-
บมจ. ออริจิ้น โฮเทล	-	-	-	-	-	D	D	-	-	-	-	-	-
บมจ. พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น	D	-	-	ID, CCGS	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. พาร์ค ลักซ์วรี	D, C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. เอซี. ซีเนียร์	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น เวอร์ดเคิล คอร์ปอเรชั่น	D, C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น ไพรม์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น ไพรม์ 2	D, C	-	-	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้นพาร์ค ที1	D, C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น เนชั่นเวย์ด	D	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บจก. ออริ ซอเด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น รามคำแหง	-	-	-	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-
บจก. พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4	D, C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. บริหารสินทรัพย์ พรอมมิเนนท์	D	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น เอ็นเนอร์ยี่	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น กันกุล เอ็นเนอร์ยี่	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
Origin Global (Hong Kong) Co.,Ltd.	-	-	-	-	-	D, C	D	-	-	-	-	-	-
บจก. บริษัท โฟร์ สตรอง วินด์ส จำกัด	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น สเปียร์	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น รามคำแหง	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
องค์กรการเภสัช	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การรถไฟแห่งประเทศไทย	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บมจ. ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี่ คอร์ปอเรชั่น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ทาฟโก้ โมลด์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บมจ. เอสไอเอสบี	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นายพิพัทธ์ สิริโกศล	ดร.จิรายุ ติมาฉายา	นายนิติ ลมนันท์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมายน	นายพีระพงศ์ จูญเอก	นางอารดา จูญเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประม เหมาะรัตน์	นางสาวพิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ
บมจ. ที คิว อาร์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บมจ. ที.เอ.ซี. คอนซูเมอร์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. เอสอาร์ที แอสเสท	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มหาวิทยาลัยราชภัฏ ศรีสะเกษ	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
การไฟฟ้านครหลวง	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. นิโคลัส แอนด์ พาสคัล	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. บางกอก เมเนจเม้นท์ เรียลตี้	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น เกษตร ไซโซต์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. วัน สนามเป้า	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. วัน พญาไท	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. วัน สุขุมวิท 59	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. พาร์ค รัชดา	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท พาร์ค พิลลาร์ อาร์4 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น รัชโยธิน	-	-	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น วัน ทองหล่อ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น วัน พร้อมพงษ์	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. วัน ออริจิ้น สุขุมวิท 49	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชั่น	-	-	-	-	-	D, C	-	-	-	-	-	-	-
บจก. แอลฟา อินดัสเทรียล แอสเซท 4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. ออริจิ้น โฮเทล เอสพีวี 6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. พาร์ค ลักซ์วรี เอสพีวี 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. วัน ออริจิ้น แพลนเน็ต 1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บมจ. สยามเทคนิคคอนกรีต	-	ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บมจ. เดอะแพรคทีเคิลโซลูชั่น	-	ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. โตโยต้า ลิสซิ่ง (ประเทศไทย)	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส	นายพัทธ์ สิริโกศล	ดร.จิจารย์ คีมาฉายา	นายนิติ ลมุนันท์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมมา	นายพีระพงศ์ จุญเฑาะ	นางอารดา จุญเฑาะ	ดร.ศุภลักษณ์ จันทน์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลีกดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประมะ เหมะระอุสิน	นางสาวพินิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ
บมจ. ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บจก. คิวบ์ เรียล พร็อพเพอร์ตี้	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ :

C	: ประธานกรรมการ	D	: กรรมการ	CNR	: ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	ID	: กรรมการอิสระ	CEB	: ประธานกรรมการบริหาร	Co-CEO	: ประธานเจ้าหน้าที่บริหารร่วม
CAC	: ประธานกรรมการตรวจสอบ	AC	: กรรมการตรวจสอบ	CCGS	: ประธานกรรมการบริษัทกบิลและความยั่งยืน	NR	: กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	EB	: กรรมการบริหาร		
CRM	: ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	RM	: กรรมการบริหารความเสี่ยง	CGS	: กรรมการบริษัทกบิลและความยั่งยืน	CEO	: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	M	: ผู้บริหาร		

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทน์แจ่มจิรัส	นายทัฬหะ สิริโกตี	ดร.วิจารย์ ตีมาฉายา	นายนิติ ลมุนพันธ์	พล.ท. สุคนธ์ พรหมมาน	นายพีระพงศ์ จรุงเอก	นางอารดา จรุงเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันททรัพย์ักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลีกดี	นายณวิน เล็กนาวา	นายประเม เหมะรุธสิน	นางสาวพนิชกรณ วงษ์ประกอบ
บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	C, CRM	ID, CAC, RM, NR, CGS	ID, AC, CNR, CCGS	D, CGS	ID, AC	D	D	D, CEB, CEO	EB, Co-CEO	EB, M	EB, M	EB, M	D, EB, M
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-
บริษัท เบลกราวีย์ บางนา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท เบลกราวีย์ ราชพฤกษ์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย วงแหวน रामอินทรา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา กม.39 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D
บริษัท เบลกราวีย์ ราชพฤกษ์ นครอินทร์ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 1 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทร์แจ่มรัส	นายทัพพี สิริโมที	ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา	นายนิวัติ ลมนพันธ์	พล.ต.ท. สุดิน พรหมายน	นายพีระพงศ์ จตุรเอก	นางอารดา จตุรเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หลักดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประม เพชรรัตน์	นางสาวพนิดา วงษ์ประกอบ
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 2 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 3 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 4 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 5 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 6 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	D	-	D
บริษัท บริหาเนีย รังษิณา จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย ซี.เอส.ไอ.แอสเสท จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท เบลกราเวีย สาย 3 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย เอเซียเน เขาใหญ่ จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 9 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 10 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 11 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 12 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไบรตัน อมตะ พานทอง จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 14 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 15 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 16 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 18 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 19 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 20 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 21 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 22 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 23 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 24 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 25 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 26 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D
บริษัท บริหาเนีย เอสพีวี 27 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D

ชื่อบริษัท/รายชื่อกรรมการ	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นายทัฬหะ สิริโกศล	ดร.วิจารย์ สิมายา	นายนิวัติ ลมพันธ์	พล.ต.ท. สุคุณ พรหมยาน	นายพีระพงศ์ จรุงเอก	นางอารดา จรุงเอก	ดร.ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสิริพงศ์ ศรีสว่างวงศ์	นายธีรยุทธ หล้าดี	นายวิน เล็กนาวา	นายประเม เหมะรุธิน	นางสาวพนิดากรณ์ วงษ์ประกอบ
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 28 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 29 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 30 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D
บริษัท บริทาเนีย เอสพีวี 31 จำกัด	-	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D

หมายเหตุ:

C : ประธานกรรมการ	D : กรรมการ	CNR : ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน	ID : กรรมการอิสระ	CEB : ประธานกรรมการบริหาร	Co-CEO : ประธานเจ้าหน้าที่
CAC : ประธานกรรมการตรวจสอบ	AC : กรรมการตรวจสอบ	CCGS : ประธานกรรมการบริษัทกิตติบาลและความยั่งยืน	NR : กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	EB : กรรมการบริหาร	บริหารร่วม
CRM : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	RM : กรรมการบริหารความเสี่ยง	CGS : กรรมการบริษัทกิตติบาลและความยั่งยืน	CEO : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	M : ผู้บริหาร	

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ - สกุล	: นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย
ตำแหน่ง	: ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
การศึกษา	: ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์ ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

ปี 2564 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน, บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
ปี 2561 - 2564	ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน, บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปี 2559 - 2560	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาอุตสาหกรรม, บริษัท พร็ไซซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
ปี 2556 - 2558	รองผู้จัดการศูนย์การศึกษาออนไลน์และบริหารสินทรัพย์, มหาวิทยาลัยชินวัตร
ปี 2553 - 2555	อาจารย์ประจำคณะนิเทศศาสตร์, มหาวิทยาลัยศรีปทุม
ปี 2550 - 2552	ผู้ช่วยนักวิจัย, ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- อบรมเชิงปฏิบัติการ “Achieve Climate Action Set a challenging target to Net Zero)” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อบรมเชิงปฏิบัติการ “มาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน (IFRS Sustainability Disclosure Standards)” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- อบรมเชิงปฏิบัติการ “FTSE Russell ESG Score เข้าใจ Methodology การประเมิน” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- สัมมนา “มาตรฐานการเปิดเผยข้อมูลด้านความยั่งยืน (IFRS Sustainability Disclosure Standards)” บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
- สัมมนา “Audit Committee Forum No.55 : Navigating the New Global Internal Audit Standards” บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
- สัมมนา “Simplifying Sustainability for the Built Environment” ธนาคารยูโอพี
- งานเสวนา “ตลาดทุนร่วมมือ ด้านภัยคอร์รัปชัน” สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างาน Compliance

ชื่อ - สกุล : นางสาวดวงกมล นาคคำพันธุ์
ตำแหน่ง : Compliant and Claim Management Supervisor
การศึกษา : ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลธัญบุรี สาขาวิชาการบัญชี

ประสบการณ์ทำงาน

ปี 2562 - ปัจจุบัน : หัวหน้างานฝ่ายร้องเรียนและงานรับประกันหลังการขาย บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
ปี 2560 - 2561 : เจ้าหน้าที่ฝ่ายบริการหลังการขาย (โฮมแคร์) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
ปี 2546 - 2559 : เจ้าหน้าที่อาวุโสฝ่ายบัญชีและการเงิน บริษัท เมโทรซิสเต็มส์คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

ประวัติการอบรม

- อบรมหลักสูตรการสื่อสารและการจัดการข้อร้องเรียน ลูกค้าอย่างมืออาชีพ (Online) รุ่น 1 ปี 2564

เอกสารแนบ 4

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -



เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ของบริษัท



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/land-governance-policy-th.pdf>



กฎบัตรและเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัท

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/committee-charters-and-roles-of-the-chief-executive-officer>



จรรยาบรรณทางธุรกิจและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/code-of-conduct>



นโยบายการรับแจ้งเบาะแสทุจริตและคอร์รัปชัน

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/whistleblowing>



นโยบายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/company-documents>



นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

<https://investor.britania.co.th/th/bri-sustainability/sustainability-management-policy-and-goal>

เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ

ในรอบปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 4 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องที่สำคัญภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยความเป็นอิสระ โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดีและได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง นอกจากนี้ได้มีการประชุมเพื่อพบปะหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการจำนวน 1 ครั้ง เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระในการปฏิบัติงานที่มีความสำคัญในการจัดทำงบการเงิน ข้อคิดเห็น ขอบเขต แผนงาน และแนวทางการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี สำหรับการกำกับ ดูแลงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้เปิดโอกาสให้ผู้ตรวจสอบภายในได้พบปะพูดคุยและได้แสดงความคิดเห็นรวมทั้งหารือในเรื่องต่าง ๆ อย่างเป็นอิสระ ซึ่งหน่วยงานตรวจสอบภายในจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยรายงานคณะกรรมการตรวจสอบและการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านสรุปได้ ดังนี้

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2567 ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ		ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นายทัฬหี	สิริโกศล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	4/4
ดร.วิจารณ์	สิมาฉายา	กรรมการตรวจสอบ	4/4
พล.ต.ท.สุคุณ	พรหมายน	กรรมการตรวจสอบ	4/4

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่าน ได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) โดยให้ความสำคัญกับการกำหนดโครงสร้างและกระบวนการทำงานที่เป็นระบบ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล โดยผลการปฏิบัติงานในรอบปีสรุปได้ ดังนี้

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

● การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2567 ของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม โดยคณะกรรมการตรวจสอบประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการ และหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งในการประชุมได้มีการสอบทาน ประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ความถูกต้องครบถ้วนของ รายงานทางการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การประมาณการทางบัญชีความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีและขอบเขตการตรวจสอบ เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพิจารณารายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงินและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งในปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเติบโตอย่างรวดเร็วและมีการขยายการลงทุนในธุรกิจใหม่ที่หลากหลายและแตกต่างจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นธุรกิจหลัก บริษัทต้องปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่อาจมีข้อกำหนดที่แตกต่างกับคณะกรรมการตรวจสอบจึงได้ให้ความสำคัญกับการดำเนินการของบริษัทในเรื่องนี้ โดยมีการหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินของบริษัทเป็นไปตามมาตรฐานและหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป มีความเชื่อถือได้ ทันเวลา และเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุนหรือผู้ใช้งบการเงิน

● การสอบทานการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบทานโครงสร้าง/กระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามแนวทางมาตรฐานสากล COSO-ERM (The Committee of Sponsoring of the Tread way Commission - Enterprise Risk Management) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงนโยบายบริหารความเสี่ยงของบริษัทและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคตเพื่อให้เกิดความพร้อมรองรับกรณีสถานการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ ทำให้การบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกที่สำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายในในการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาตามกรอบ COSO ซึ่งครอบคลุมรายละเอียดทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ (1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารและ (5) ระบบการติดตามผล เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทฯ ได้มีมาตรการและระบบการควบคุมภายในเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งในเรื่องการดำเนินงาน การดูแลทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การรั่วไหลหรือทุจริต ความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ รวมถึงได้พิจารณา /หารือร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและฝ่ายจัดการดำเนินการทบทวนการระบุความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กรให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจโดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณา

- คณะกรรมการตรวจสอบติดตามการแก้ไขข้อสังเกตและข้อเสนอแนะจากผู้สอบบัญชี และรายงานการตรวจสอบภายใน เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทดำเนินการอย่างเหมาะสม
 - คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและฝ่ายจัดการดำเนินการทบทวนการระบุความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กรให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาปัจจัยภายในและภายนอกที่มี การเปลี่ยนแปลง เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
 - คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและติดตามการแจ้งเบาะแสผ่านช่องทาง “Whistle Blower” เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการเป็นไปตามที่บริษัทกำหนด โดยมีความโปร่งใสและเป็นธรรม
- **การสอบทานและทบทวนโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและตรวจสอบโครงสร้างกระบวนการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ฯ โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ซึ่งคณะกรรมการในแต่ละชุดมีขอบเขตอำนาจและหน้าที่ชัดเจนตามกฎบัตร คณะกรรมการ และมีกรรมการอิสระเป็นกรรมการในแต่ละคณะ รวมถึงการกำหนดจรรยาบรรณ กฎบัตรฯ และนโยบายต่าง ๆ เช่น นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน และนโยบายการแจ้งเบาะแสดการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) ซึ่ง กฎบัตรฯ จะมีการทบทวนและปรับปรุงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- **การสอบทานการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนงานการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการปฏิบัติงาน บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้สอบทาน ความเหมาะสมของผังโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน กระบวนการตรวจสอบภายในและอัตรากำลังคน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พิจารณาสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของ หน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามวิชาชีพตรวจสอบภายในและสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแผนงานตรวจสอบประจำปี ซึ่งได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมิน ความเสี่ยง (Risk Based Audit) โดยครอบคลุมทั้งกิจกรรมทางธุรกิจและระบบงานที่สำคัญของบริษัท รวมทั้งได้ติดตาม ประเด็นข้อสังเกต ข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี และรายงานการตรวจสอบภายในตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ในทุกไตรมาสใน เรื่องการดำเนินงาน การดูแลทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การรั่วไหลหรือทุจริต ความเชื่อถือได้ของรายงาน ทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ข้อเสนอแนะในการ พัฒนางานตรวจสอบภายในเชิงรุก (Proactive) ซึ่งเป็นการขยายผลการตรวจสอบในการสร้างความเข้าใจและตระหนักรู้ ของพนักงานที่จะนำไปสู่การลดข้อผิดพลาด รั่วไหล และป้องกันการทุจริตในองค์กร โดยในปี 2567 คณะกรรมการ ตรวจสอบได้พิจารณาเห็นชอบให้ว่าจ้างบริษัท แกรนท์ ธอนตัน สเปเชียลลิสต์ แอ็ดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด ซึ่งเป็น ผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกที่ให้บริการตรวจสอบภายใน (Internal Audit Outsource) ทำการตรวจสอบการปฏิบัติและ ประเมินระบบการควบคุมภายในของกระบวนการบริการขายและการตลาด กระบวนการทรัพยากรบุคคล กระบวนการ บริหารโครงการก่อสร้าง และกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อประเมินและให้ข้อเสนอแนะเกี่ยวกับความเพียงพอและ ประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน

- การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐโดยได้สนับสนุนและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการติดตามและรวบรวมข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อบูรณาการข้อกำหนดของกฎหมายไว้ในกระบวนการทำงานพร้อมทั้งพัฒนาระบบการตรวจติดตาม (Monitor) การปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริต (Whistleblowing) รวมทั้งสอบทานกระบวนการที่เกี่ยวข้องกับการฟ้องร้อง/คดีความ ในทุกไตรมาสเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีการดำเนินการตามหลักจรรยาบรรณ อย่างโปร่งใส เทียบธรรมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อกำหนดของกฎหมาย

- การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาและสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยเงื่อนไขทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อบริษัท มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- การพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2567

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยพิจารณาถึงความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือและความเพียงพอของทรัพยากรรวมถึงผลการประเมินความเป็นอิสระ คุณภาพการให้บริการในปีที่ผ่านมา ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงานงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2567 โดยกำหนดค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 1,810,000 บาท เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของผู้สอบบัญชีสามารถดำเนินงานอย่างเป็นอิสระ คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้จัดให้มีการพบปะกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเป็นประจําอย่างน้อยปีละครั้ง รวมทั้งได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชีในประเด็นที่เป็นข้อกังวล/ข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีทุกไตรมาส ตลอดจนได้ติดตามการดำเนินการของฝ่ายจัดการเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามแนวทางที่ได้กำหนดไว้

- ทบทวนกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาปรับปรุงเนื้อหา เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ให้ชัดเจนเป็นปัจจุบัน เหมาะสมและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ทบทวนการดำเนินงานด้านต่าง ๆ ของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยนำแบบการประเมินตนเองของคณะกรรมการตรวจสอบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย แนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบและแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) มาใช้เป็นแนวทางในการ

ทบทวนการดำเนินงานและการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อยกระดับการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ พร้อมทั้งได้ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรให้ชัดเจน สอดคล้องกับภารกิจที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงาน ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบโดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง ความรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างสร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป และบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายใน และการกำกับดูแลกิจการที่ดี การตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้เข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง และจัดประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร ซึ่งในที่ประชุมได้เปิดโอกาสให้คณะกรรมการตรวจสอบ สามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ โดยบริษัทฯ ได้มีการนำข้อเสนอแนะต่าง ๆ ของคณะกรรมการตรวจสอบมาปรับปรุงและพัฒนางาน เพื่อให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น



(นายทัฬห์ สิริโกศล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 7

แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

แนวคิดและวัตถุประสงค์

การมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทที่มีประชาชนเป็นผู้ถือหุ้น โดยระบบที่ดีจะสามารถช่วยป้องกัน บริหาร จัดการความเสี่ยงหรือความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียได้เป็นอย่างดี ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทที่จะต้องดำเนินการให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สิน จากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจาก ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ประเทศไทย (PwC Thailand) ในการพัฒนาแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน (“แบบประเมิน”) ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยให้บริษัทใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทด้วยตนเอง

แบบประเมินนี้ ได้จัดทำตามแนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ที่ได้ปรับปรุง framework ใหม่ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2556 และนำมาปรับให้เข้าใจง่ายขึ้น รวมทั้งเหมาะสมกับบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งคำถามหลักยังแบ่งออกเป็น 5 ส่วนเช่นเดียวกับแนวทางของ COSO เดิม แต่ได้ขยายความแต่ละส่วนออกเป็นหลักการย่อยรวม 17 หลักการ เพื่อให้เข้าใจและเห็นภาพของแต่ละส่วนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การนำไปใช้

บริษัทควรใช้แบบประเมินนี้เป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี และอาจมีการทบทวนเพิ่มเติมหากเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การประเมินดังกล่าวควรผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทด้วย เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความเห็น มีความเข้าใจตรงกัน และสามารถกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมกับบริษัทได้

การตอบแบบประเมินในแต่ละข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติจริง หากประเมินแล้วพบว่า บริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผล และแนวทางแก้ไขประกอบไปด้วย

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
<p>1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทางและมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ</p> <p>1.1.2 การปฏิบัติต่อคู่ค้า ลูกค้า และบุคคลภายนอก</p>	✓		<p>- บริษัทจัดทำนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยนโยบายฯ ดังกล่าวมีรายละเอียดครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทใช้เป็นแนวทาง หรือเป็นกรอบ/มาตรฐานในการปฏิบัติงาน โดยมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทรับทราบทำความเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละคนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เปิดเผย โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง อาทิ นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม นโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน นโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่ง นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการเปิดเผยข้อมูล นโยบายการจ่ายเงินปันผล นโยบายการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ นโยบายการรับแจ้งเบาะแสข้อร้องเรียน นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายนำส่งงบการเงิน นโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน นโยบายป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายสิ่งแวดล้อม</p> <p>- บริษัทจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ เพื่อให้ทันต่อปัจจุบันและสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัท</p> <p>- บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีให้แก่พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงผ่านทางระบบเครือข่ายภายในองค์กร (Intranet) เพื่อให้บุคลากรของบริษัทได้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ นอกจากนี้บริษัทได้สื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทไปยังบุคคลภายนอกให้รับทราบอีกด้วย</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
<p>1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตามที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาวินัยบรรณ ที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานที่เหมาะสม</p> <p>1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร</p> <p>1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ code of conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ</p>	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยจรรยาบรรณจะกำหนดข้อพึงปฏิบัติ/ไม่พึงปฏิบัติในเรื่องต่าง ๆ เพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานขององค์กร - สื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้แก่พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงผ่านทางระบบเครือข่ายภายในองค์กร (Intranet) และกำหนดให้มีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงกำหนดขั้นตอนและบทลงโทษทางวินัย ในกรณีที่พบการฝ่าฝืนกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้อง - บริษัทมีการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมไปยังบุคคลภายนอกให้รับทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท - นอกจากนี้ยังมีการประกาศจรรยาบรรณคู่ธุรกิจ เพื่อพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติงานในประเด็นด้านจริยธรรมธุรกิจ (Business Ethics) สิทธิมนุษยชนและแรงงาน (Human Rights and Labor Standard) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Occupational, Health and Safety) และสิ่งแวดล้อม (Environment) เพื่อให้มาตรฐานและเป็นแนวทางดำเนินธุรกิจร่วมกันในห่วงโซ่อุปทานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับคู่ค้า ผ่านการกำกับดูแลให้ข้อมูล ให้แนวปฏิบัติที่เหมาะสมกับการดำเนินงานเพื่อให้คู่ค้าสามารถพัฒนาการดำเนินงานให้สอดคล้องกับมาตรฐานที่บริษัทได้กำหนดไว้
<p>1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct</p> <p>1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน</p> <p>1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน</p> <p>1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร</p>	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยฝ่ายตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่าง ๆ ว่าสอดคล้องกับระเบียบ และแนวปฏิบัติที่บริษัทกำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงติดตามความคืบหน้าด้านคดีความ และข้อร้องเรียนแจ้งเบาะแส (Whistle Blowers) และรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบรายไตรมาส - บริษัทฯ ได้มีการกำหนดช่องทางการแจ้งเบาะแสร้องเรียน เพื่อเป็นช่องทางการร้องเรียนกรณีการทุจริต/ประพฤติผิดจรรยาบรรณ พร้อมทั้งกำหนดนโยบาย/ขั้นตอนปฏิบัติในการตรวจสอบ/สอบสวนข้อเท็จจริง มาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส - บริษัทจัดทำหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานประจำปี โดยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<p>ปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การประเมินผลงาน และ การประเมินพฤติกรรมและจริยธรรมของพนักงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี โดยการประเมินผลแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การประเมินผลการปฏิบัติงานรายบุคคล และการประเมินผลการปฏิบัติงานทั้งคณะ - จากรายงานผู้สอบบัญชีไม่มีประเด็นรายงานในเรื่องการทุจริตหรือประพฤติผิดจรรยาบรรณ <p>หมายเหตุ : บริษัทยังไม่มีมีการประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก</p>
<p>1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ</p> <p>1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม</p> <p>1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร</p> <p>1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร</p>	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายการรับข้อมูลร้องเรียนและเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ฝ่าฝืนกฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ พร้อมทั้งกำหนดมาตรการและขั้นตอนการดำเนินการเมื่อได้รับแจ้งเบาะแสดังกล่าว การรับแจ้ง การรวบรวมข้อเท็จจริง กระบวนการตรวจสอบข้อเท็จจริง มาตรการให้ความคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสดำเนินการถึงการรายงานผลให้แก่พนักงานที่แจ้งเบาะแสด และผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบ โดยให้ความเป็นธรรมและคุ้มครองแก่ผู้แจ้งเบาะแสด โดยกำหนดช่องทางหรือวิธีการร้องเรียน 3 ช่องทาง ได้แก่ จดหมาย อีเมล และช่องทางเว็บไซต์ ซึ่งข้อร้องเรียนนั้นจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ - บริษัทมีกระบวนการในการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อรวบรวมหลักฐาน/ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง หากพบการทุจริตหรือการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ และพิจารณาข้อเท็จจริงเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งมีการกำหนดบทลงโทษไว้ในระเบียบข้อบังคับพนักงาน และอาจพิจารณาดำเนินการทางกฎหมายกรณีการกระทำผิดนั้นมีโทษทางกฎหมาย

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้สงวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน	✓		- บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชื่อย่อยทุกคณะ โดยกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ มีรายละเอียดครอบคลุมหัวข้อสำคัญ เช่น คุณสมบัติ องค์ประกอบและการแต่งตั้ง วาระในการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุมและการรายงาน และการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทมีการแยกผู้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท (คุณเมธา จันทรแจ่มจรัส) กับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ดร.ศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์)
2.2 คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน	✓		- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการจัดทำวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กรอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นตัวกำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์หลักของบริษัทไปยังพนักงานทุกคน เพื่อให้พนักงานของบริษัทสามารถทราบถึงเป้าหมาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท - บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างชัดเจนทั้งในภาพรวมองค์กร และในแต่ละหน่วยธุรกิจ ซึ่งจะมีการติดตามผลการดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส
2.3 คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน	✓		- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชื่อย่อยอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชื่อย่อยโดยใช้แนวทาง/ข้อกำหนดของตลท. /ก.ล.ด. - บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชื่อย่อยและอนุมัติกฎบัตรของคณะกรรมการฯ เพื่อกำกับดูแลงานด้านต่าง ๆ ที่สำคัญ ดังนี้ 1. คณะกรรมการบริหาร กำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และถูกต้องตามกฎหมาย กำหนดนโยบายทิศทางและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ/การลงทุน รวมทั้งติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ 2. คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ทำหน้าที่ในการสอบทานรายงานทางการเงิน กำกับดูแลให้มีระบบ/กระบวนการการควบคุมภายในการตรวจสอบภายใน ผู้สอบ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<p>บัญชี ผู้ตรวจภายใน และหน่วยงานบัญชีการเงินซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน</p> <p>3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลงานทางด้านการบริหารความเสี่ยงให้เป็นอย่างต่อเนื่อง มีระบบและมีประสิทธิภาพประสิทธิผล</p> <p>4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนกรรมการผู้บริหารรับสูงและโครงสร้างการบริหารผลตอบแทน</p> <p>5. คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการและความยั่งยืน กำกับดูแลให้บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และครอบคลุมด้านความยั่งยืน</p> <p>ทั้งนี้ คณะกรรมการชุดย่อยทุกชุดจะรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท</p>
2.4 คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้น ๆ ได้	✓		<p>คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการไม่อิสระ 5 ท่าน และกรรมการอิสระ 3 ท่าน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ เข้าใจหลักการและแนวคิดเชิงกลยุทธ์ในการบริหาร รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
2.5 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ	✓		<p>- บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติคณะกรรมการอิสระตามข้อกำหนดของ ตลท./ก.ล.ด. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดกระบวนการตรวจสอบความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ (เช่น ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท) โดยฝ่ายกฎหมาย</p> <p>- คณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนจำนวนกรรมการอิสระเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ</p>
2.6 คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม	✓		<p>- บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งครอบคลุม 5 เรื่องหลัก ได้แก่ การสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม โดยใช้นโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานเป็นหลัก ประกอบกับนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ คู่มือการบริหารความเสี่ยง และคู่มือการตรวจสอบภายใน</p> <p>- บริษัทฯ มีการจัดโครงสร้างและกำหนดแผนผังองค์กรโดยให้มีการแบ่งแยกหน้าที่ มีการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อให้เกิดการควบคุมภายในที่เหมาะสมรวมทั้งการกำหนดอำนาจอนุมัติ (คู่มืออำนาจดำเนินการ) เพื่อใช้ในการปฏิบัติงาน</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<ul style="list-style-type: none"> - คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงจัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม - คณะกรรมการบริษัทมีการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำกับดูแล ติดตามการดำเนินงานทางด้านการบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงเป็นไปอย่างต่อเนื่องและมีระบบ โดยบูรณาการกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ผลการบริหารความเสี่ยงจะนำเสนอ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจบริษัทฯ อย่างมีนัยยะ เพื่อรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท - บริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่รายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ - บริษัทมีการสื่อสารนโยบายและคู่มือต่าง ๆ ขององค์กรผ่านทางเครือข่ายภายในขององค์กร (Intranet) และเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้พนักงาน, คู่ค้า และนักลงทุน ของบริษัทรับทราบโดยทั่วกัน

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (Oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการปรับโครงสร้างองค์กร (Organization Chart) ให้เหมาะสมกับธุรกิจ โดยพิจารณาถึงกฎหมายและการควบคุมภายในตามลักษณะของการดำเนินธุรกิจ โดยการจัดทำโครงสร้างองค์กรดังกล่าว สนับสนุนให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารและการสื่อสารข้อมูล เนื่องจากแต่ละกลุ่มงานประกอบด้วยงานที่มีลักษณะงานเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ การจัดโครงสร้างองค์กร ยังคำนึงถึงการแบ่งแยกหน้าที่งานและการรายงานในแต่ละกลุ่มงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นอย่างไร้ข้อสงสัยและตรวจสอบได้ - บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กรอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการการปรับเปลี่ยนโครงสร้างองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<p>ดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงโครงสร้างองค์กรจะต้องได้รับการอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท</p> <p>- บริษัทมีฝ่ายตรวจสอบภายในทำหน้าที่ตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงาน และสอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัทโดยรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>- บริษัทมีการสื่อสารโครงสร้างองค์กรผ่านทางเครือข่ายภายในขององค์กร (Intranet) เพื่อให้พนักงานของบริษัทได้รับทราบโดยทั่วกัน</p>
3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 3.1
3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการ บริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงาน	✓		<p>- บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และสำหรับของผู้บริหารระดับสูง หัวหน้างานและพนักงาน บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ในใบกำหนดหน้าที่งานและคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงาน (Job Description)</p> <p>- บริษัทฯ การกำหนดตารางอำนาจการอนุมัติเพื่อใช้ในการปฏิบัติงานไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อให้ทุกฝ่ายได้ทราบถึงขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย โดยมีการทบทวนให้เหมาะสมกับโครงสร้างการดำเนินงานที่เปลี่ยนแปลงไป</p>

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งเน้นในการจ้างใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัติกันอย่างสม่ำเสมอ	✓		<p>- บริษัทกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรบุคคลไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ในคู่มือพนักงานและระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ การว่าจ้าง วันทำงาน เวลาทำงานปกติ และเวลาพักวันลาและหลักเกณฑ์การลาวันหยุดและหลักเกณฑ์การหยุด หลักเกณฑ์การทำงานล่วงเวลา และทำงานในวันหยุด วันและสถานที่จ่ายค่าจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าทำงานในวันหยุด และค่าล่วงเวลาในวันหยุด วินัยและโทษทางวินัย การร้องทุกข์ การเลิกจ้าง การฟื้นฟูสภาพการเป็นพนักงานและการจ่ายค่าชดเชย ผลประโยชน์และสวัสดิการ และจรรยาบรรณทางธุรกิจ</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดแผนการฝึกอบรมประจำปีทั้งภายในและภายนอกสำหรับบุคลากร เพื่อพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ และนำความรู้มาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดแนวทางการพัฒนาบุคลากร และคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งในเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และมีการสื่อสารให้พนักงานรับทราบเพื่อให้มีการวางแผนพัฒนาตนเองและมีแรงจูงใจในการปฏิบัติงานกับบริษัทในระยะยาว รวมถึงมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งและปรับอัตราเงินเดือนตามความเหมาะสม เพื่อส่งเสริมกำลังใจและรักษาพนักงานที่มีความรู้ความสามารถให้คงอยู่กับบริษัท - บริษัทฯ จะดำเนินการสรรหาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถตรงกับความต้องการของตำแหน่งงาน โดยพิจารณาจากคุณสมบัติ และประสบการณ์ของผู้สมัคร รวมถึงความสอดคล้องกับวัฒนธรรมองค์กรและค่านิยมของบริษัทฯ
4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมาย รวมถึงการสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการกำหนดเป้าหมายขององค์กรประจำปี และจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานภาพรวมของแต่ละแผนกทุกเดือนโดยเปรียบเทียบกับตัวชี้วัดที่ตั้งไว้ - บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานในเดือนธันวาคม ปีละ 1 ครั้ง โดยพนักงานแต่ละคนจะมีการกำหนดเป้าหมายให้สอดคล้องกับเป้าหมายของแผนกและตำแหน่งงานของตนเอง โดยแบ่งออกเป็นการประเมินผลงานจากการกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด และการประเมินด้านพฤติกรรมและจริยธรรมของพนักงาน - บริษัทฯ จัดทำหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานประจำปี และสื่อสารไปให้พนักงานรับทราบ โดยพนักงานแต่ละคนจะมีการกำหนดเป้าหมายให้สอดคล้องกับเป้าหมายของแผนกและตำแหน่งงานของตนเอง เพื่อเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPI) โดยแบ่งออกเป็นการประเมินผลงานจากการกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด ทั้งนี้ ผลการประเมินดังกล่าวมีผลต่อการพิจารณาปรับเงินเดือน การจ่ายโบนัส การโอนย้ายตำแหน่ง รวมถึงการปรับเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน - บริษัทฯ มีนโยบายการจ่ายโบนัสประจำปีตามผลประกอบการของแต่ละบริษัทและประกาศให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ - บริษัทกำหนดให้มีการสื่อสารผลการประเมินให้แก่พนักงานทราบหลังการประเมินเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผลการประเมินดังกล่าวมีผลต่อการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			พิจารณาปรับเงินเดือน การจ่ายโบนัส การโอนย้ายตำแหน่ง รวมถึงการปรับเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน
4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการวางแผนอัตรากำลังพลและงบประมาณประจำปีสำหรับจำนวนพนักงานที่ต้องการรับเพิ่มประจำปีและอัตราเงินเดือน เพื่อจัดทำให้ครบตามแผนการสรรหา โดยมีช่องทางรับสมัครพนักงานหลายช่องทาง ทั้งนี้การคัดเลือกบุคลากรในแต่ละส่วนงานจะพิจารณาถึงความเหมาะสม ความรู้ ประสบการณ์เกี่ยวข้องกับสายงาน และหน้าที่ที่รับผิดชอบ - บริษัทกำหนดให้พนักงานที่ประสงค์จะลาออกต้องแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาของตนให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทดแทนได้ทันเวลา - บริษัทมีการจัดทำแผนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับบุคลากรในตำแหน่งสำคัญและมีความเสี่ยงสูงต่อการดำเนินงานของบริษัท (Critical Position)
4.4 บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม	✓		<ul style="list-style-type: none"> - ในการสรรหาคัดเลือกพนักงาน บริษัทจะพิจารณาจากแผนอัตรากำลังพล รวมถึงความต้องการบุคลากรเพิ่มเติมของแต่ละหน่วยงาน และดำเนินการสรรหาบุคลากรสำหรับตำแหน่งนั้น ๆ โดยคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่กำหนดไว้ในเอกสารกำหนดหน้าที่ปฏิบัติงาน (Job Description) การคัดเลือกผู้สมัครจะดำเนินการโดยหน่วยงานต้นสังกัดร่วมกับฝ่ายทรัพยากรบุคคล ผ่านการสัมภาษณ์ ทดสอบความรู้และทักษะที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงาน รวมถึงการทดลองงาน ซึ่งสามารถทำให้มั่นใจได้ว่าบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นพนักงาน/ได้รับการว่าจ้างนั้น เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่แต่ละส่วนงานต้องการ - บริษัทมีการสำรวจความต้องการและหลักสูตรการฝึกอบรมที่จำเป็นของพนักงานในแต่ละส่วนงานปีละ 1 ครั้ง และวิเคราะห์ทักษะความสามารถและการฝึกอบรมที่จำเป็นสำหรับพนักงานเพื่อการเลื่อนตำแหน่งในอนาคต เพื่อวางแผนการฝึกอบรมและงบประมาณการฝึกอบรมพนักงานในปีถัดไป
4.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ที่สำคัญ	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการจัดทำแผนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับบุคลากรในตำแหน่งสำคัญและมีความเสี่ยงสูงต่อการดำเนินงานของบริษัท (Critical Position) โดยกำหนดให้มีการระบุค่าคะแนน Critical Score และการพิจารณาความเสี่ยงของแต่ละตำแหน่ง เพื่อจัดทำตารางการพิจารณา Critical Position

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			- บริษัทจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่งเพื่อให้งานในตำแหน่งงานหลักที่สำคัญและจำเป็นดำเนินการไปอย่างต่อเนื่อง โดยเน้นการสรรหาบุคคลที่มีศักยภาพจากภายในองค์กร ซึ่งมีภาวะผู้นำ และมีวิสัยทัศน์สอดคล้องกับพันธกิจที่องค์กรวางไว้ โดยการวางแผนการสืบทอดตำแหน่งจะพิจารณาจากความเสี่ยงที่จะเสียบุคลากรให้กับองค์กรอื่น จากสภาวะการแข่งขันของเงินตอบแทน และความต้องการบุคลากรในตลาด และพิจารณาจากหน่วยงานที่มีอัตราเข้า-ออกสูงเป็นลำดับแรก

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
5.1 คณะกรรมการและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่เป็น	✓		<p>- บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารให้พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในของบริษัทผ่านนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ของแต่ละตำแหน่งงาน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องศึกษา ทำความเข้าใจและปฏิบัติตาม</p> <p>- บริษัทกำหนดให้มีนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) และเอกสารอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง อนุมัติและประกาศใช้ผ่านระบบ Intranet และเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงวิธี/ หลักการปฏิบัติงานจะต้องปรับปรุงให้สอดคล้องกับขั้นตอนการปฏิบัติงานจริง อีกทั้งยังได้รับการจัดเก็บไว้ในระบบสารสนเทศภายในบริษัท (Share Drive) ซึ่งพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงได้และนำไปปฏิบัติ</p> <p>- บริษัทจัดให้มีการประชุมภายในเป็นประจำ เช่น รายสัปดาห์ รายเดือน เป็นต้น เพื่อพูดคุยการปฏิบัติงาน ความคืบหน้าต่าง ๆ ปัญหาที่พบเจอ เป็นต้น เพื่อให้การปฏิบัติงานสำเร็จลุล่วง</p> <p>- บริษัทกำหนดบทลงโทษทางวินัยสำหรับพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท เกี่ยวกับการมาทำงาน การปฏิบัติหน้าที่ การรักษาความลับของบริษัท การรักษาผลประโยชน์ของบริษัท การใช้และระวังรักษาทรัพย์สินของบริษัท ความซื่อสัตย์ สุจริต ความประพฤติ และการแต่งกาย โดยมีการกำหนดแนวทางการลงโทษตามลักษณะความผิดดังนี้ การลงโทษตักเตือนด้วยวาจา การลงโทษตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร การลงโทษตักเตือนเป็นหนังสือ และพักงานโดยไม่จ่ายค่าจ้าง การลงโทษเลิกจ้าง หรือเลิกจ้างทันทีโดยไม่จ่ายค่าชดเชย</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัล ที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.3 และ 4.2 บริษัทฯ สร้างวัฒนธรรมในการชื่นชมสำหรับพนักงานที่ประพฤติปฏิบัติงานที่ดี ผ่านไลน์กลุ่มสื่อสารองค์กร เพื่อจูงใจให้พนักงานมุ่งประพฤติดี และมุ่งมั่นในการทำงาน ในส่วนของเกณฑ์ประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานรายบุคคล บริษัทฯ กำหนด ให้พนักงานและผู้บังคับบัญชาตกลงและเห็นชอบร่วมกัน
5.3 คณะกรรมการและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่องโดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย	✓		
5.4 คณะกรรมการและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน	✓		

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจ ณ ขณะนั้น โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายการบัญชีและคู่มือการปฏิบัติงานด้านบัญชี เพื่อให้พนักงานฝ่ายบัญชี หรือพนักงานอื่น ๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องและเป็นมาตรฐาน รวมถึงนำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติการจัดทำและนำเสนองบการเงินได้อย่างถูกต้อง - ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่บันทึกรายการบัญชีและจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัทได้รับการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งแสดงความเห็นว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ - รายการทางการเงินและระดับสาระสำคัญของรายงานทางการเงินได้กำหนดให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้ นโยบายบัญชีที่ใช้ สมมติฐาน และหลักการ ได้ถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน
6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้	✓		<p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 6.1</p> <p>-บริษัทมีการกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงินไว้โดยพิจารณาถึงผู้ใช้รายงาน และขนาดของรายการโดยคำนึงข้อกำหนด</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ			ที่เกี่ยวข้องด้วย เช่น เรื่อง กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน (กรมพัฒนา) โดยฝ่ายบัญชี เรื่อง การนำเสนองบการเงิน (มาตรฐานบัญชี) โดย ผู้สอบบัญชี
6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 6.1 - งบการเงินของบริษัทได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีที่และผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งเห็นว่าได้สะท้อนการดำเนินงานของบริษัทแล้ว ก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ
6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร	✓		<ul style="list-style-type: none"> - คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง ตามที่ระบุและกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท - บริษัทจัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงและคู่มือการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้กำหนดกรอบแนวทาง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ กระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้พนักงานทุกคนในองค์กรสามารถปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ - บริษัทมีการสื่อสารนโยบายและคู่มือการบริหารความเสี่ยงผ่านช่องทางเครือข่ายภายใน (Intranet) ของบริษัท สำหรับใช้กำหนดกรอบแนวทาง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ กระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีประสิทธิภาพ และมีการกำหนดให้ทบทวนและปรับปรุงนโยบายและคู่มือการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติ - ในปัจจุบัน ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและประเมินความเสี่ยงของบริษัทเป็นรายไตรมาส และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทของบริษัทบริหารเนี้ย จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง - บริษัทระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และเป้าหมายธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยง

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			ด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี และสื่อสังคมออนไลน์ ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และความเสี่ยงด้านความยั่งยืน โดยบริษัทมีการกำหนดกระบวนการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยให้ฝ่ายจัดการที่รับผิดชอบความเสี่ยงรายงานผลการประเมินความเสี่ยง และผลการบริหารความเสี่ยงให้ที่ประชุมผู้บริหาร คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา

7. องค์กระบวนและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยงาน ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่าง ๆ	✓		อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4 บริษัทฯ ได้ระบุเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ และกำหนดเกณฑ์ในการประเมินความเสี่ยงตามกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงที่บริษัทกำหนด โยมีการประเมิน และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง/ คณะกรรมการตรวจสอบ/ คณะกรรมการบริหารรายไตรมาส
7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓		อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4
7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง	✓		อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4
7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น	✓		อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4
7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (acceptance) การลดความเสี่ยง (reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing)	✓		บริษัทฯ กำหนดกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงที่จะต้องพิจารณาทั้งโอกาส (Likelihood) และผลกระทบ (Impact) แบ่ง 5 ระดับ โดยจะใช้เป็นเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงเป็นรายไตรมาส โดยผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner) จะกำหนดมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สูงมาก ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			ทั้งนี้ มีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทกำหนดให้ ทบทวนและปรับปรุงแผนบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่าง ๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (Management override of internal controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น	✓		<p>-บริษัทจัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีรายละเอียดที่มุ่งเน้นให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยบริษัทกำหนดให้มีการประเมินโอกาสจะเกิดความเสียหายด้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงจากแรงกดดันหรือแรงจูงใจ โอกาสที่เกิดจากช่องโหว่ของจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และการหาเหตุผลสนับสนุนการกระทำ เพื่อลดความเสี่ยงจากการทุจริต เช่นการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, การอบรมให้ความรู้พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, การจัดให้มีระบบตรวจสอบและกำกับดูแลที่มีประสิทธิภาพ เป็นต้น เพื่อติดตามและตรวจสอบการปฏิบัติงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>- บริษัทฯ ได้รับมอบใบประกาศนียบัตรรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ซึ่งตามเกณฑ์ประเมินตนเอง เพื่อยื่นขอใบรับรองจาก IOD กำหนดให้บริษัทต้องประเมินและระบุกระบวนการหลักของบริษัทที่มีความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน และประเมินระดับความเสี่ยงเพื่อกำหนดมาตรการ/แนวทางในการจัดการความเสี่ยง โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการประเมินความเสี่ยงเป็นไปตามกรอบบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนด</p>
8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมาย	✓		<p>-บริษัทจะไม่กระทำ หรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการทุจริตหรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
ยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น			-บริษัทได้ทบทวนและกำหนดเป้าหมายระดับบริษัทผ่านการพิจารณาและอนุมัติในที่ประชุมผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการบริษัท รวมถึงส่งเสริมและสื่อสารให้พนักงานทุกคนทราบ และปฏิบัติงานบนพื้นฐานของจรรยาบรรณทางธุรกิจ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต	✓		<p>- บริษัทกำหนดให้มีการประเมินโอกาสจะเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงจากแรงกดดันหรือแรงจูงใจ โอกาสที่เกิดจากช่องโหว่ของจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และการหาเหตุผลสนับสนุนการกระทำ</p> <p>- คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารที่รับผิดชอบต่อความเสี่ยง (Risk Owner) ในประเด็นความเสี่ยงที่อาจก่อให้เกิดการทุจริต รับทราบมาตรการ/แนวปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยงของฝ่ายจัดการ และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการบริหารจัดการต่อความเสี่ยงนอกจากนี้บริษัทฯ จะมีการรายงานกรณีการเกิดทุจริตให้กับคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัทโดยมีการวิเคราะห์สาเหตุเพื่อกำหนดมาตรการป้องกัน/แก้ไขมิให้เกิดซ้ำอีก</p>
8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้	✓		บริษัทกำหนดช่องทางและสื่อสารนโยบายการและแนวปฏิบัติต่อการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันผ่านช่องทางเว็บไซต์ภายใน (Intranet) ของบริษัทให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับทราบ

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓		-ผู้บริหารระดับสูงร่วมกันหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ผ่านทางการประชุมผู้บริหารซึ่งประกอบด้วยประธานบริษัท กรรมการบริษัทและผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ และมีการจัดทำรายงานการประชุมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อกำหนดแนวทางในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้น ๆ โดยพิจารณาจากทั้งการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายในและภายนอก การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ สภาพเศรษฐกิจ สังคม สภาพตลาดในปัจจุบัน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดกฎหมาย หรือมาตรการของรัฐ/สถาบันการเงิน และผลกระทบต่าง ๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน รายงานทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงผู้นำหรือผู้
9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓		

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			ปฏิบัติหน้าที่สำคัญในองค์กร ซึ่งอาจส่งผลกระทบในการดำเนินธุรกิจ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในได้วางแผนงานตรวจสอบ ตามหัวข้อ ความเสี่ยงที่ได้ประเมิน เพื่อกำหนดระบบการควบคุมภายใน ตอบสนองต่อความเสี่ยงที่ระบุได้ ทั้งนี้ ข้อมูลต่าง ๆ ที่คณะกรรมการ และ/หรือผู้บริหารนำมาพิจารณา มาจากแหล่งต่าง ๆ เช่น รายงาน ประจำปีสัปดาห์ ซึ่งรายงานดังกล่าวประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญ รวมถึงความคืบหน้าของแผนงานต่าง ๆ
9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว	✓		<p>- บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง โดยการจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Planning) เพื่อให้งานในตำแหน่งงานหลักที่สำคัญและจำเป็นดำเนินการไปอย่างต่อเนื่อง ซึ่งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงผู้บริหารระดับสูง บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการดังนี้:</p> <p>การสื่อสาร: จัดทำแผนการสื่อสารเพื่อแจ้งข่าวให้กับพนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างชัดเจน เพื่อให้ทุกคนรับรู้ถึงการเปลี่ยนแปลงและทิศทางใหม่ขององค์กร</p> <p>การรวบรวมข้อมูล: เตรียมเอกสารและข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานขององค์กร เพื่อให้ผู้บริหารใหม่สามารถเข้าใจบริบทและตัดสินใจได้อย่างแม่นยำ</p> <p>การจัดการความผูกพัน: ตรวจสอบและเสริมสร้างความสัมพันธ์กับพนักงาน เพื่อให้การเปลี่ยนแปลงไม่ส่งผลกระทบต่อบรรยากาศการทำงาน</p> <p>ประเมินบทบาทและหน้าที่ของพนักงานในทีม: เพื่อให้แน่ใจว่าการทำงานมีประสิทธิภาพในช่วงการเปลี่ยนแปลง</p> <p>การเตรียมการประเมินผล: กำหนดวิธีการในการติดตามและประเมินความก้าวหน้าหลังจากการเปลี่ยนแปลง เพื่อปรับกลยุทธ์ให้เหมาะสมตามสถานการณ์</p>

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
10.1 มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่น ๆ	✓		<p>- บริษัทได้มีการออกแบบมาตรการควบคุมทั้งในระดับองค์กรและระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่าง ๆ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ ขอบเขตการดำเนินงาน ความซับซ้อนของลักษณะงาน สภาพแวดล้อม และปัจจัยความเสี่ยงต่าง ๆ ที่ได้รับไว้ในรายงานผลการประเมินความเสี่ยงและการดำเนินการจัดการความเสี่ยง</p> <p>- บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำมาตรฐานการปฏิบัติงาน ตามการควบคุมภายในระดับกิจกรรมการควบคุมในกระบวนการทำงานหลัก โดยกำหนดจุดควบคุมภายในที่สำคัญในคู่มือฯ สำหรับกระบวนการทำงาน เพื่อให้มีการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ ทั้ง 12 กระบวนการ ดังนี้</p> <p>การวางแผนและออกแบบโครงการ การบริหารจัดการโครงการ การบริหารงานก่อสร้างและการตรวจสอบคุณภาพ การบริหารการตลาด การขายและการรับชำระเงิน การบริการหลังการขาย การจัดซื้อจัดจ้างและการชำระเงิน การบริหารด้านบัญชีและการเงิน การบริหารจัดการสินทรัพย์ถาวร การบริหารทรัพยากรบุคคล การบริหารจัดการสัญญา และการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ</p>
10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่าง ๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่าง ๆ ดังนี้	✓		<p>- บริษัทจัดให้มีนโยบาย และ/หรือ คู่มือการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานครอบคลุมกระบวนการต่าง ๆ และได้จัดทำระเบียบอำนาจอนุมัติอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งระบุถึงอำนาจการอนุมัติ ในเรื่องที่สำคัญ เช่น การบริหารงานบุคคล และองค์กร แผนธุรกิจและการอนุมัติการใช้งบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง การเงินและการธนาคาร การจัดการทรัพย์สินของบริษัท เป็นต้น</p> <p>- บริษัทจัดทำนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต</p> <p>- เลขาธิการบริษัทฯ มีการจัดทำทะเบียนกรรมการ และผู้บริหารผู้ถือหุ้นรายใหญ่ไว้อย่างครบถ้วน และปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แผนกบัญชีสามารถติดตาม และสอบทานรายการระหว่างกัน และรายงานต่อ คณะกรรมการตรวจสอบทุก</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
<p>10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น รายใหญ่ กรรมการผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ</p> <p>10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้ำประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระหนี้ตามที่กำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น</p>			ไตรมาส และในส่วนของบุคคล ภายนอกฝ่ายบัญชีการเงินมีการติดตามการชำระหนี้สินเป็นประจำทุกเดือน
<p>10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ Manual และ Automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม</p>	✓		<p>-บริษัทได้มีการออกแบบมาตรการควบคุมทั้งในระดับองค์กรและระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่าง ๆ ซึ่งกำหนดมาตรการทั้งแบบป้องกันและติดตามการปฏิบัติงาน รวมถึงมีการกำหนดให้มีการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานและนโยบายต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติงานและนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี</p> <p>-บริษัทมีการกำหนดให้พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในของแต่ละกระบวนการทำงานผ่านนโยบาย และคู่มือการปฏิบัติงานต่าง ๆ รวมถึงแบบใบกำหนดหน้าที่งาน (Job Description) ของแต่ละตำแหน่งงานซึ่งจะได้รับการสอบทานและปรับปรุงแก้ไขให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอทันทีที่มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายและกระบวนการทำงาน รวมถึงติดตามให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่ดีโดยแผนกตรวจสอบภายในของบริษัทสำหรับแต่ละกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัท</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายใน ในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับ กลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนก หรือกระบวนการ	✓		บริษัทมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารงาน โดยแบ่งแยกสายงานและสายบังคับบัญชา และมีการกำหนดนโยบาย และ/หรือคู่มือการปฏิบัติงานควบคู่กับอำนาจอนุมัติของแต่ละตำแหน่งงาน บริษัทมีการกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ระบุอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด และระบุอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบสำหรับผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงานไว้ในใบกำหนดหน้าที่งาน (Job Description) ซึ่งได้จำกัดอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และรายละเอียดงานของแต่ละส่วนงานระหว่าง คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ไว้อย่างเหมาะสมเป็นลายลักษณ์อักษร
10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน	✓		บริษัทได้แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบตามลักษณะงานและตามขนาดของกิจการ โดยคำนึงถึงระบบการควบคุมภายใน และอำนาจหน้าที่ผู้จัดทำรายการ ผู้สอบทาน ผู้อนุมัติอย่างเหมาะสม โดยแยกออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถสอบย้อนความถูกต้องได้

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ	✓		- บริษัทมีนโยบายหรือคู่มือการปฏิบัติงานของการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และประกาศระเบียบและวิธีปฏิบัติในการใช้คอมพิวเตอร์และระบบสื่อสาร ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียดครอบคลุมหัวข้อที่สำคัญ เช่น การกำหนดแก้ไขและสอบทานสิทธิ์ของผู้ใช้งานในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ การเปลี่ยนแปลงแก้ไขระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ การขอใช้งาน/สร้าง Account/ ยกเลิก Account การปฏิบัติงานด้านต่าง ๆ ของฝ่าย Information Technology การเข้าใช้งานห้อง Server การขอใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ตสำหรับบุคคลภายนอก รูปแบบการตั้งค่า password ของบริษัทฯ และแผนรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Contingency Plan) เป็นต้น

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในการให้บริการสนับสนุนทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในเรื่องการบริหารจัดการระบบบริหารทรัพยากร (Enterprise Resource Planning , ERP.) การบริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Infrastructure Management) และการพัฒนาระบบ (IT System Development) และการบำรุง รักษาระบบของบริษัท โดยการดำเนินการจะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาการให้บริการสนับสนุน (Support Service Agreement) ระหว่างบริษัท และ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - บริษัทมีการกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศ ต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ระบบ AX, My Origin, CRM และ Call center และหน่วยงานด้านเทคโนโลยีของบริษัทฯ มีการสอบทาน และกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลระบบงานต่าง ๆ ของบริษัท และมีการยกเลิก/ระงับสิทธิการเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก - บริษัทมีการจัดทำแผนรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ (Disaster Recovery Plan: DRP) ของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Contingency Plan) เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการดูแลรักษา และแก้ไขปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานข้อมูลและระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร - บริษัทฯ ประกาศระเบียบและวิธีปฏิบัติในการใช้คอมพิวเตอร์และระบบสื่อสาร ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ - กำหนดให้ User เปลี่ยนรหัสผ่านคอมพิวเตอร์ทุก ๆ 3 เดือนอย่างอัตโนมัติ ซึ่งรหัสผ่านของ User นั้นจะเชื่อมโยงไปยังการเข้าถึงระบบต่าง ๆ ภายในบริษัทฯ ตามสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลของพนักงานรายบุคคล
11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓		<p>บริษัทกำหนดกระบวนการควบคุมโครงสร้างพื้นฐานของระบบสารสนเทศให้มีความปลอดภัย และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ มีการวิเคราะห์และติดตามการแก้ไขปัญหาของระบบสารสนเทศสารสนเทศพื้นฐานเป็นประจำ</p> <p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1</p>
11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓		<p>บริษัทมีนโยบายหรือคู่มือการปฏิบัติงานของการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ระบุแนวทางการปฏิบัติงาน เพื่อดูแลความปลอดภัยขอข้อมูล</p> <p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม	✓		<p>- บริษัทฯ กำหนดให้มียุทธศาสตร์การรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Security Policy) เพื่อให้ผู้ใช้งาน และผู้เกี่ยวข้องตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งสาระสำคัญของนโยบายดังกล่าวครอบคลุมถึง การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ การพัฒนาซอฟต์แวร์ การจัดหา การบำรุงรักษา และการสำรองข้อมูล การกู้คืน และวางแผนเมื่อเกิดเหตุฉุกเฉินที่อาจส่งผลกระทบต่อข้อมูลสารสนเทศ</p> <p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1</p>

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลัก ทริพพ์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว	✓		<p>- บริษัทจัดทำหลักเกณฑ์และขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดครอบคลุมที่สำคัญ ดังนี้ นโยบายของรายการเกี่ยวโยง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หลักเกณฑ์การกำหนดราคา ประเภทของการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตารางสรุปการอนุมัติและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน</p> <p>- บริษัทฯ กำหนดจรรยาบรรณ (Code of Conduct) ระบุแนวปฏิบัติสำหรับพนักงาน กรรมการ ผู้บริหารชัดเจนในเรื่อง การไม่กระทำการใด ๆ อันแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ หรือการนำข้อมูลภายในไปใช้เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ หรือทำให้บริษัทฯ ได้รับความเสียหาย อีกทั้งยังมีการตรวจสอบและเปิดเผยรายการระหว่างกันรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส</p>
12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น	✓		<p>บริษัทจัดทำนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยบริษัทจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันตามที่บริษัทกำหนด และหากมีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปลีกปกติในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น คณะกรรมการ บริษัทต้องปฏิบัติ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำ รายการเกี่ยวโยงกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยตามมาตรฐานการ บัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี
12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติ ธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็น สำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่ กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis)	✓		บริษัทจัดทำนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยระบุ ถึงการตัดสินใจใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมหรือการทำรายการใด ๆ ของบริษัทจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น ของบริษัท รวมถึงควรหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิด ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารต้อง รายงานให้บริษัทหรือบริษัทย่อยทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กรณีมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการ บริหารจัดการกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย
12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการ ดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้ง กำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็น กรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้น ถือปฏิบัติ (หากบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมไม่ต้องตอบข้อนี้)	✓		บริษัทจัดทำนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อ กำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัท สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและ บริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมี การปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็น หน่วยงานของบริษัทเอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัท รวมถึง กฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมาย หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม โดยนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของ บริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ระบุและกำหนดรายละเอียดที่สำคัญ คือ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้น ได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุม ผู้ถือหุ้นของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องดำเนินการให้ บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และ ระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตาม ผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เหมาะสม มี ประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			ต่าง ๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายอื่น ๆ ของบริษัท
12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน	✓		<p>- บริษัทมีนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน ประกาศต่าง ๆ รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) เพื่อกำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบ และขั้นตอนการปฏิบัติงานสำหรับผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กร</p> <p>- บริษัทกำหนดช่องทางและสื่อสารนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน ประกาศต่าง ๆ รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ผ่านช่องทางเครือข่ายภายในของบริษัท (Intranet) และระบบสารสนเทศภายในบริษัท (Share drive) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กรได้รับทราบและนำไปปฏิบัติให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน</p> <p>- บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่าง ๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งหรือเมื่อมีสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป</p>
12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 12.5
12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 12.5

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปตามที่กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กร ที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน	✓		<p>- บริษัทจัดทำนโยบายการรักษาข้อมูลความลับของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในเอกสารจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท (Code of Conduct) ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีการสื่อสารข้อมูลภายในบริษัททั้งรูปแบบที่เป็นทางการและไม่ทางการผ่านหลากหลายช่องทาง เช่น การประชุม คณะกรรมการผู้บริหารประจำเดือน การสื่อสารข่าวสารผ่านทางอีเมลล์ หรือผ่านทางระบบเครือข่ายภายในของบริษัท (Intranet) เพื่อแจ้งให้พนักงานหรือผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างทันเวลา</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงกำหนดข้อมูลที่เป็นในการดำเนินการโดยสอดคล้องในมาตรฐานการปฏิบัติงาน (SOP) และคู่มือปฏิบัติงาน (WI) อีกทั้งยังมีระบบต่าง ๆ ช่วยบันทึกข้อมูลและจัดเก็บเอกสาร เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารจัดการข้อมูล ป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทสู่บุคคลภายนอก โดยมีการกำหนดแนวทางการควบคุมสินทรัพย์ด้านสารสนเทศและการเข้าใช้งานระบบคอมพิวเตอร์ การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศ และการควบคุมการเข้ารหัสข้อมูล และการจัดลำดับชั้นความลับของข้อมูล
13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล	✓		บริษัทนำข้อมูลที่ได้รับจากแหล่งข้อมูลภายนอกต่าง ๆ มาประเมินและใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ และข้อมูลจากภายในองค์กร เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจทางธุรกิจ เช่น ผู้บริหารใช้ข้อมูลจากรายงานทางการเงิน หรือข้อมูลเกี่ยวกับรายการธุรกรรมต่าง ๆ ในการวิเคราะห์และวางแผนการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่าง ๆ	✓		บริษัทมีขั้นตอนและกระบวนการในการแก้ไขข้อบกพร่องข้อมูลเพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด ก่อนที่จะนำข้อมูลไปใช้เพื่อประกอบการตัดสินใจ เพื่อดำเนินงาน หรือเพื่อรายงานต่อบุคคล ภายนอก เช่น การว่าจ้างผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อตรวจสอบงบการเงินก่อนนำเผยแพร่สู่สาธารณะ
13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณา ก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓		บริษัทจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัท หรือโครงการลงทุนต่าง ๆ ในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำหนังสือขอเชิญประชุมในแต่ละครั้ง เพื่อชี้แจงวาระการประชุมให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับทราบทุกครั้งก่อนการประชุม และกำหนดให้ทำการส่งหนังสือเชิญประชุม และเอกสารประกอบการประชุม ในการเรียกประชุมคณะกรรมการ การไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม ตามข้อกำหนดของก.ล.ต./ ตลท.
13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควร เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา	✓		- บริษัทกำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 6 ครั้งต่อปี และอาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยจัดให้มีการทำรายงานบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งระบุถึงข้อมูล ดังนี้ รายชื่อกรรมการที่เข้าประชุม วาระการประชุม การรับรองรายงานประชุมครั้งก่อน และความเห็นและมติของที่ประชุม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น			- บริษัทได้จัดให้มีการบันทึกการรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อบันทึกความเห็น ข้อสังเกต และข้อซักถามของคณะกรรมการ ซึ่งในรายงานการประชุมระบุถึงข้อมูลรายชื่อกรรมการที่เข้าประชุม วาระการประชุม การรับรองรายงานประชุมครั้งก่อน และมติของที่ประชุม
13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ 13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ 13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว	✓		- บริษัทได้กำหนดให้แต่ละหน่วยงานมีหน้าที่รับผิดชอบจัดทำเอกสาร และจัดเก็บเอกสารที่สำคัญของหน่วยงานตนเองให้เป็นระบบระเบียบ ทั้งนี้กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี หรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายในหน่วยงานจะกำหนดแนวทางการดำเนินการแก้ไขตามข้อเสนอแนะจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในพร้อมกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จและผู้รับผิดชอบอย่างชัดเจน - กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้มีมาตรการและแนวทางแก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว

14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน	✓		บริษัทมีการสื่อสารนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติงานสำหรับผู้บริหารและพนักงานผ่านนโยบาย ระเบียบ ประกาศ รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ผ่านระบบเครือข่ายภายใน บริษัท (Intranet) และช่องทางอื่น ๆ ได้แก่ Email, สื่อดิจิทัล จอ LED Line กลุ่มสื่อสารองค์กร และช่องทางผ่าน Social Media เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงข้อมูลและรับทราบโดยทั่วกัน
14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบถามรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและ	✓		- บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง รวมทั้งการจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ โดยกรรมการมีสิทธิเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบถามรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ รวมทั้งสามารถจัดจ้างหรือขอความเห็นผู้เชี่ยวชาญโดยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ เช่น ผู้เชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย ด้านบัญชีการเงิน เป็นต้น โดย

ผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น		<p>บริษัทฯ ได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการประสานงาน และทำหน้าที่สนับสนุนการจัดประชุมให้ดำเนินไปด้วยดี</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำรายงานบันทึกการประชุมในการประชุมผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เพื่อบันทึกข้อมูลการประชุม และสามารถใช้เป็นหลักฐานในการติดตามความคืบหน้า หรือการดำเนินการแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ - คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมกับผู้สอบบัญชี และหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายบริหาร 1 ครั้งต่อปี
14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย	✓	<p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.4</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส โดยบุคคลทั่วไปรวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท หรือทางไปรษณีย์ โดยข้อความจะถูกส่งตรงให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ - บริษัทฯ กำหนดนโยบายการแจ้งเบาะแสดังกล่าวไว้ ไม่เปิดเผยชื่อผู้ที่แจ้งเบาะแสดังนี้เพื่อความปลอดภัยและป้องกันการละเมิดสิทธิของผู้ที่แจ้งเบาะแส

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อความยั่งยืน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น	✓		<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ โปร่งใส และทันเวลาทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลอื่นที่มีผลหรืออาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งล้วนมีผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท โดยบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการบริษัทกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัทกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย - บริษัทฯ มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ Investor Relations (IR) ทำหน้าที่ให้ข้อมูลและสื่อสารให้กับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น เพื่อรับทราบข้อมูลข่าวสารของบริษัท ในด้านสื่อมวลชน มีหน่วยงานสื่อสารสัมพันธ์ ทำหน้าที่สื่อสารกับสื่อสาธารณะต่าง ๆ และมีศูนย์รับเรื่องร้องเรียนทั้ง Call Center/และหน้าเว็บไซต์ของบริษัท เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรในการแจ้งข้อร้องเรียน

15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย	✓	<p>อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.4 และข้อ 14.3</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแส โดยบุคคลทั่วไปรวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท หรือทางไปรษณีย์ โดยข้อความจะถูกส่งตรงให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ - บริษัทฯ กำหนดนโยบายการแจ้งเบาะแสดังกล่าวไว้ ไม่เปิดเผยชื่อผู้ที่แจ้งเบาะแสดังนี้เพื่อความปลอดภัยและป้องกันการละเมิดสิทธิของผู้ที่แจ้งเบาะแส
--	---	--

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

16. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วน เหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น	✓		<p>-บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบการควบคุมภายใน และกระบวนการประเมินความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี โดยบริษัทกำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายในและการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท</p> <p>-บริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งปฏิบัติงานเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจรรยาบรรณทางธุรกิจที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยในแต่ละหน่วยงานผู้บังคับบัญชาจะต้องกำกับดูแล ควบคุมผู้ใต้บังคับบัญชาให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนด นโยบายที่บริษัทฯ กำหนด และเพื่อให้งานด้านตรวจสอบภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ บริษัทฯ ได้มีการจัดจ้าง IA Outsource เพื่อปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาอนุมัติ</p> <p>-บริษัทจัดจ้าง IA Outsource เพื่อปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับปี 2567 และได้กำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี 2567 โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2566</p>

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
			<p>ทั้งนี้ IA Outsource และฝ่ายตรวจสอบภายในจะทำหน้าที่ในการตรวจสอบการปฏิบัติงานตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีการติดตามการดำเนินการแก้ไขสิ่งตรวจพบตามรายงานการตรวจสอบครั้งก่อนเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการแก้ไขอย่างเหมาะสม ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด โดยการรายงานผลการตรวจสอบภายในดังกล่าวจะนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบโดยตรง</p> <p>-กฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดหน้าที่ ความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ/หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบ โดยพิจารณาความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในการปฏิบัติงาน และสอบทานงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน</p>
16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1
16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1
16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1
16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1
16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1

17. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูง และคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วทั้งที่ หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ	✓		<p>- คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณารับทราบรายงานผลการตรวจสอบภายใน (Audit Report) ตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2567 ซึ่งได้สรุปรายงานสิ่งตรวจพบ นำเสนอหารือร่วมกับฝ่ายจัดการและหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำหนดมาตรการป้องกันความเสี่ยงและแนวทางปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาด นอกจากนี้บริษัทไม่พบการรายงานปัญหาและข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบงบการเงิน (Management Letter) ของผู้สอบบัญชีในปี 2567</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน่วยงานตรวจสอบภายใน ทำหน้าที่ตรวจสอบประเมินระบบการควบคุมภายในแต่ละหน่วยงาน และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาอนุมัติ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทต่อไปโดยในกรณีที่มีเหตุการณ์ หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์/ การกระทำที่ผิดปกติ ฝ่ายบริหาร/ หน่วยงานตรวจสอบภายใน/ ผู้สอบบัญชี สามารถแจ้งต่อคณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการตรวจสอบทันที และรายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส หรือเมื่อคณะกรรมการตรวจสอบ/คณะกรรมการบริษัทสั่งการตามสมควรเร่งด่วน</p> <p>- แต่ละหน่วยธุรกิจของบริษัทฯ มีการติดตามผลการปฏิบัติงานรายสัปดาห์ในที่ประชุม Weekly meeting และจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการ บริษัทแต่ละหน่วยธุรกิจเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อติดตามการดำเนินงานและพิจารณาในเรื่องที่สำคัญ</p>
<p>17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้</p> <p>17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติดื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/ คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร</p>	✓		อ้างอิงรายละเอียดข้อ 17.1

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่	การดำเนินงานในปัจจุบัน
17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุง ข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการ บริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ			