

BRITANIA

ANNUAL REPORT

2021

FORM 56-1 ONE REPORT  
BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED



# สารบัญ

## หน้า

## ส่วนที่ 1

## การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

## 1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

## 1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) (เดิมชื่อว่า บริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดย ORI ซึ่ง ณ วันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ORI มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัท ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย แนวราบในประเทศไทย

บริษัท ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.0 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 27 กรกฎาคม 2564 บริษัท มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท ซึ่งมีทุนชำระแล้ว 300.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ (1) แบรินด์ “เบลเกรดเวีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (2) แบรินด์ “แกรนด์ บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด (3) แบรินด์ “บริทาเนีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และ (4) แบรินด์ “ไบรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัท มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,028 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,980 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 13,400 ล้านบาท

## 1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

## (1) วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งมั่นและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อพัฒนาวิธีการอยู่อาศัย และยกระดับการใช้ชีวิต

## (2) พันธกิจ (Mission)

มุ่งส่งมอบคุณภาพของการอยู่อาศัย ประสบการณ์ และสิ่งแวดล้อม ที่ออกแบบด้วยแนวคิดสร้างสรรค์ และนวัตกรรมล้ำหน้า พร้อมการบริการที่อบอุ่นเอาใจใส่ดูแล ดุจสมาชิกสำคัญของครอบครัว เพื่อให้ท่านมั่นใจและสบายใจในวิถีชีวิตคุณภาพที่มีความสุขสูงสุด

**(3) เป้าหมาย****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 ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง พระนครศรีอยุธยา นครปฐม สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม

**(4) ข้อได้เปรียบในการแข่งขัน (กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท)****1. การเติบโตของการพัฒนาโครงการอย่างก้าวกระโดด และมีแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน**

ในปี 2559 บริษัทฯ ก่อตั้งและเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ บริเวณกรุงเทพฯ ผังตะวันออกบริเวณถนนบางนา ภายใต้แบรนด์ “บริทาเนีย” ต่อมาบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจจึงเพิ่มความหลากหลายทางด้านผลิตภัณฑ์เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งบริษัทฯ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่ทั้งบริเวณเขตอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น กรุงเทพฯ ผังตะวันตก กรุงเทพฯ ตอนเหนือ สมุทรปราการ ปทุมธานี และสมุทรสงคราม เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่พัฒนาอย่างก้าวกระโดดจาก 1 โครงการ ในปี 2560 เป็น 21 โครงการ ในปี 2564 จากการเติบโตของบริษัทฯ และการเพิ่มจำนวนโครงการไปยังทำเลศักยภาพต่างๆ ที่ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมไปถึงทำเลที่มีศักยภาพของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก บริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค จนมีอัตราเฉลี่ยการขายต่อ 1 โครงการที่ระยะเวลา 1.5 ปี ซึ่งสามารถกล่าวได้ว่า ผู้บริโภคได้ให้การยอมรับในแบรนด์ บริทาเนียเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ด้วยการให้ความสำคัญในการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น ด้วยการสื่อสารกับกลุ่มผู้บริโภคเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่น ผ่านรายละเอียดต่างๆ ของโครงการที่มีคุณภาพ อาทิ ดีไซน์ ฟังก์ชัน ระบบความปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลาง ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงการให้บริการหลังการขาย

บริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้นจาก 11.4 ล้านบาท ในปี 2560 เป็น 2,342.1 ล้านบาท ในปี 2563 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตโดยเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 489.7 ต่อปี นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการเติบโตของกำไรอย่างรวดเร็ว จากผลขาดทุน 3.7 ล้านบาท ในปี 2560 เป็นผลกำไร 348.7 ล้านบาท ในปี 2563

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,980 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะสามารถทยอยขายโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการในอนาคต จำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 13,400 ล้านบาท ซึ่งจะทยอยเปิดขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าใน ปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินโดยทีมงานภายในของบริษัทฯ เอง รวมทั้ง



มีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มนายหน้าค้าที่ดิน เพื่อสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพิ่มเติมในอนาคต

## 2. การออกแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการบริการทั้งก่อนและหลังการขายที่ใส่ใจลูกค้าอย่างเป็นกันเอง ทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) และก่อให้เกิดการบอกต่อและแนะนำอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าว

บริษัทฯ ออกแบบบ้านและให้บริการลูกค้าภายใต้แนวคิด Human Centric โดยศึกษาและวิเคราะห์ความต้องการพื้นฐานของผู้อยู่อาศัย รวมทั้งศึกษาปัญหาต่างๆ (Customer Pain Point) ของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อเข้าใจการใช้ชีวิตของผู้อาศัยเพื่อออกแบบโครงการให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย โดยบริษัทฯ มีการเรียนรู้และพัฒนาอย่างต่อเนื่องจากผู้พักอาศัย ทำให้แบบบ้านมีการปรับเปลี่ยนตามยุคสมัย และสอดคล้องกับวิถีชีวิต เพื่อให้แบบบ้าน เน้นฟังก์ชันการใช้งาน เช่น

- บ้านลักซ์ชวรี จะมีสระว่ายน้ำในบ้านให้ได้ระยะที่เหมาะสมกับการว่ายน้ำเพื่อการออกกำลังกาย
- บ้านเดี่ยว ออกแบบพื้นที่ outdoor สำหรับเป็นพื้นที่ครัวไทย ระบายอากาศโดยธรรมชาติ
- บ้านทาวโฮม เพิ่มพื้นที่รองรับผู้สูงอายุ หรือแขก ที่บริเวณชั้น 1 เพื่อเป็นพื้นที่ห้องนอน หรือปรับเป็นห้องทำงานได้

จากตัวอย่างข้างต้น ด้วยความใส่ใจและเข้าใจลูกค้า ทำให้เมื่อซื้อบ้านแล้วลูกค้าสามารถเข้าอยู่ได้เลย โดยไม่ต้องต่อเติม หรือปรับแก้ภายหลัง ทำให้เกิดความรู้สึก คุ่มค่าในการซื้อบ้าน นอกจากนี้ การออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ชุมทางเข้าโครงการ อาคารสโมสรขนาดใหญ่ พร้อมด้วยฟังก์ชันรองรับครบครัน สระว่ายน้ำระบบเกลือ อุปกรณ์ห้อง Fitness จำนวนมาก ห้องโยคะ ทำให้เกิดความภาคภูมิใจกับผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ

เพื่อเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังตัดสินใจซื้อบ้านของบริษัทฯ บริษัทฯ มีนโยบายการบริการหลังการขายแบบตลอดช่วงอายุการพักอาศัย (Long-Life Living After Sale Service) โดยครอบคลุมการบริการหลังการขายในหลายด้านทั้งช่วงภายในระยะเวลาประกัน และช่วงหลังระยะเวลาประกันแล้ว เช่น การรับประกันคุณภาพของโครงสร้างบ้านหลังจากวันที่โอนกรรมสิทธิ์นาน 5 ปี การให้คำปรึกษาและอำนวยความสะดวกในการติดต่อขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน ระบบการแจ้งซ่อม และการติดตามสถานะการซ่อมผ่าน Mobile Application เป็นต้น

อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีการมุ่งพัฒนา Living Solution Platform งานบริการที่ช่วยเติมเต็มการอยู่อาศัยของลูกค้าให้มีความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้น โดยเป็นพันธมิตรร่วมกับแบรนด์ชั้นนำที่มีศักยภาพในงานบริการด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย อาทิ บริการด้านสุขภาพ บริการด้านสัตว์เลี้ยง และเซอร์วิสงานให้บริการในการดูแลบ้านในด้านต่างๆ

จากความใส่ใจในการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายต่อลูกค้าผู้ซื้อบ้านทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ

## 3. การบริหารต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีระบบและมาตรฐาน ทำให้มีประสิทธิภาพในการสร้างกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

การบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยฝ่ายวางแผนและบริหารงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อ โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาค่าแรงที่ได้

มาตรฐานและเป็นธรรม และต้องอ้างอิงจากงบประมาณประจำแต่ละโครงการ จากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้ง โดยฝ่ายจัดซื้อจะตรวจสอบราคา การต่อรองราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ภายใต้ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้รับเหมาก่อสร้าง และผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลายรายเพื่อสร้างอำนาจต่อรอง และบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กำไรของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่อง

เพื่อให้บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าการก่อสร้างโครงการจะเป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบที่ตกลงไว้ และสามารถส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าได้ทันตามเวลา บริษัทฯ มีทีมวิศวกรที่มีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำงานร่วมกับผู้รับเหมาก่อสร้างอย่างใกล้ชิดเพื่อตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างและควบคุมเวลาตามแผนการก่อสร้างที่วางไว้ โดยบริษัทฯ มีเจ้าหน้าที่ QC ในการตรวจสอบบ้านแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนดก่อนการรับมอบ นอกจากนี้ บริษัทฯ เลือกใช้การก่อสร้างแบบผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) สำหรับโครงการโดยส่วนใหญ่ ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบของแต่ละประเภทโครงการ และลดระยะเวลาการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

#### 4. การสนับสนุนจาก ORI ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบของกลุ่ม ORI ซึ่งเป็นหนึ่งในผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่าการเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI จะทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากความแข็งแกร่งของอีกฝ่ายเพื่อส่งเสริมซึ่งกันและกันและเติบโตไปด้วยกัน ในขณะเดียวกันบริษัทฯ อาจได้รับประโยชน์จากความสัมพันธ์และการประสานงานร่วมกันทางธุรกิจซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่ม ORI อาทิเช่น

- บริษัทฯ ได้รับความสนับสนุนด้านเงินกู้ยืมจาก ORI ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการต้นทุนทางการเงินในช่วงเริ่มต้นการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้ นอกจากนี้ ORI มีอันดับความน่าเชื่อถือทางการเงินขององค์กรที่แข็งแกร่ง ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- บริษัทฯ สามารถใช้ประโยชน์จากความสัมพันธ์ทางธุรกิจอันดีและยาวนานของกลุ่ม ORI ที่มีกับกลุ่มผู้รับเหมาก่อสร้าง ผู้ขายวัสดุก่อสร้าง พันธมิตรทางธุรกิจ และลูกค้าต่างๆ
- 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 เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถด้านธุรกิจที่หลากหลายอุตสาหกรรม (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสาร

แนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารและผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ) นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทีมงานที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอย่างดี ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถมั่นใจว่าการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ มีคุณภาพที่ได้มาตรฐาน เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้อย่างมืออาชีพ

นอกจากนี้ พนักงานส่วนใหญ่ของบริษัทฯ จะเป็นกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่มีความมุ่งมั่น มีความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ และมีความเข้าใจในการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไปตามเทคโนโลยี โดยบริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงานมีส่วนร่วมในธุรกิจของบริษัทฯ และมุ่งมั่นสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ที่สามารถตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้เป็นอย่างดี เนื่องจากบริษัทฯ เชื่อว่าแนวทางดังกล่าวนี้ จะสามารถขับเคลื่อนให้ธุรกิจของบริษัทฯ เติบโต และสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน และทำให้บริษัทฯ สามารถรักษาพนักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

### 1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

ปี	เหตุการณ์
2559	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด (ชื่อเดิม) ก่อตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ</li> <li>บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 120.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
2560	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ เปิดขายโครงการบริหารเนียบ ศรีนครินทร์ (Britania Srinakarin) เป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 149 หน่วย มูลค่าโครงการ 867.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2560 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนกันยายน 2562</li> </ul>
2561	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริหาเนียบ เมกะทาวน์ บางนา (Britania Mega Town-Bangna) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 472 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561</li> <li>บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริหาเนียบ บางนา กม.12 (Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 182 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,162.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนพฤศจิกายน 2563</li> </ul>
2562	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริหาเนียบ วงแหวน-หทัยราษฎร์ (Britania Wongwaen-Hathairat) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 288 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,050.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2562</li> <li>บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริหาเนียบ อุตุ สเตชัน (Britania Khukhot Station) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 138 หน่วย มูลค่าโครงการ 750.0 ล้านบาท และโครงการบริหารเนียบ บางนา-</li> </ul>

## ปี

## เหตุการณ์

	<p>สุวรรณภูมิ (Britania Bangna-Suvarnabhumi) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 485 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,700.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2562</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 3 บริษัท จากบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แก่ <ol style="list-style-type: none"> <li>1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรยัลเอสเตท จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ)</li> <li>2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26)</li> <li>3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) (เพื่อพัฒนาโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พระราม 9)</li> </ol> <p>โดยในปี 2562 บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรยัลเอสเตท จำกัด บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด จำนวน 1.0 ล้านหุ้นต่อบริษัท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัท</p> </li> <li>• เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิน เฮาส์ จำกัด เป็น บริษัท บริทาเนีย จำกัด เพื่อตอกย้ำและสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริทาเนีย</li> <li>• บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5</li> <li>• 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</li> <li>• บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรยัลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 30.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 120.0 ล้านบาท เป็น 200.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
2563	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริทาเนีย สายไหม (Britania Saimai) ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 297 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,400.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563</li> <li>• 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 ซึ่ง</li> </ul>

## ปี

## เหตุการณ์

เป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 8 – 20 ล้านบาท เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่มีครอบครัวเริ่มต้น ครอบครัวขนาดกลาง

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ ไบรตัน บางนา กม.26 (Brighton Bangna KM.26) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้นและ 3 ชั้น จำนวน 99 หน่วย มูลค่าโครงการ 350.0 ล้านบาท และโครงการ ไบรตัน คูคต (Brighton Khukhot) ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 224 หน่วย มูลค่าโครงการ 750.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายในเดือนกันยายน 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “ไบรตัน” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 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 เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “เบลกราเวีย” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 20 – 50 ล้านบาท เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าระดับผู้บริหาร และเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่
- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200.0 ล้านบาท เป็น 300.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทฯ สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 15.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2564

- บริษัทฯ เปิดโครงการ จำนวน 9 โครงการ รวมมูลค่า 7,750.0 ล้านบาท
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ ไบรตัน อมตะ สุขประยูร (Brighton Amato-Sukprayoon) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 223 หน่วย มูลค่าโครงการ 650.0 ล้านบาท โดยเริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 (Grand Britainia Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 67 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (Grand Britainia 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 ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด จำนวน 122 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท,โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น ประกอบด้วย

## ปี เหตุการณ์

บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ จำนวน 197 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท และโครงการไทรตัน 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
- บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการโครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทองโดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ของบริษัทฯ มีมติ ดังนี้
  - 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
    - (1) 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



## ปี เหตุการณ์

- หรือ (ข) ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ หรือเงื่อนไขที่กำหนดในการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 13,470,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI
  - (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท (“โครงการ ESOP”)
  - (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของ ใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยของบริษัท (“โครงการ ESOP Warrant”)
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติ ดังนี้
- อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัท (“ESOP”)
  - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท (“ESOP Warrant”)
  - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของบริษัทฯ ให้แก่ นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่า ร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant
  - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของบริษัทฯ ให้แก่ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ กรรมการบริหาร และประธานอำนวยการของบริษัท ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้ โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant
- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 มีมติ ดังนี้
- อนุมัติการกำหนดหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 34,530,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 13.67 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่บริษัทฯ เสนอขายครั้งนี้ เพื่อเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) โดยมีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ ORI ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) ตามที่คณะกรรมการของ ORI หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของ ORI จะเป็นผู้กำหนดต่อไป ในราคาเสนอ

ขายหุ้นเท่ากับราคาที่จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และกำหนดให้มีการให้สิทธิจองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription) และการจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Oversubscription Allotment Methods) โดยไม่มีการกำหนดอัตราสูงสุดของการจองซื้อเกินกว่าสิทธิ (Over subscription without cap of entitled right)

- อนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตรา 1.23 บาทต่อหุ้น คิดเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้นไม่เกิน 738,000,000 บาท โดยบริษัทฯ จะจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสด รวมทั้งอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิจำนวน 36,900,000 บาท เพื่อเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย

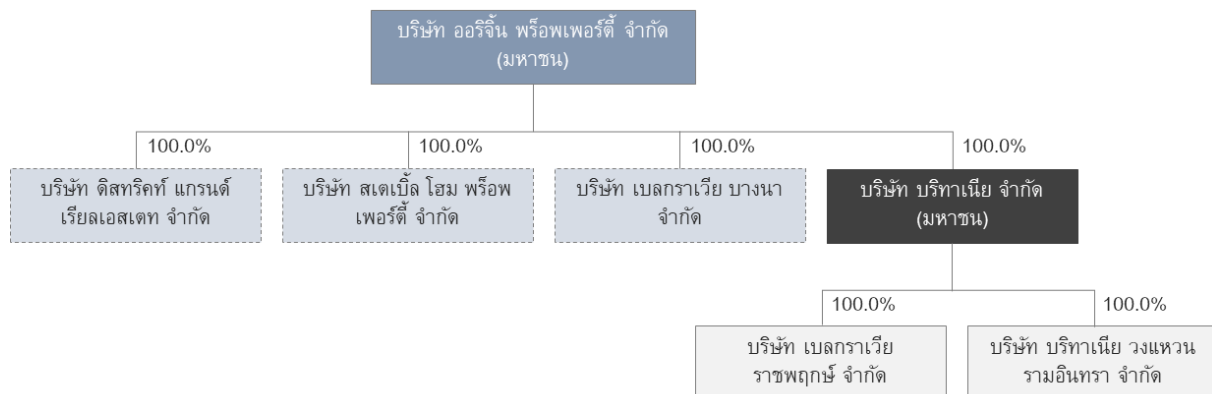
### การปรับโครงสร้างของบริษัทฯ

ก่อนการปรับโครงสร้าง บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการถือหุ้นในบริษัทที่มีแผนการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่

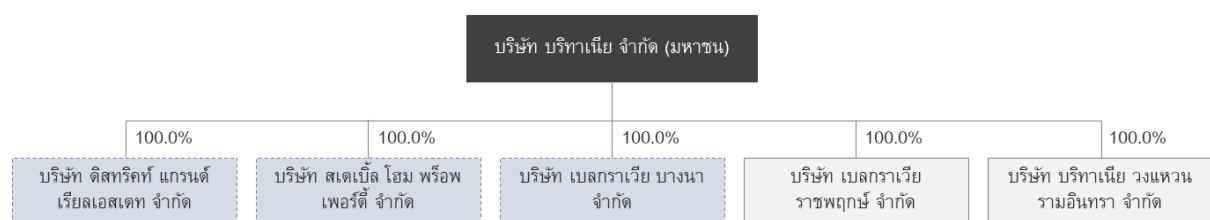
1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด)

ต่อมาในปี 2562 บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามแผนการปรับโครงสร้าง โดยการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยของ ORI จำนวน 3 บริษัทข้างต้น ด้วยราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ (ซึ่งสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของแต่ละบริษัท ณ เวลาที่ทำรายการ) เพื่อให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการและกำหนดทิศทางการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้มีโครงสร้างบริษัทฯ ที่ชัดเจน เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และนำหุ้นของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์

### โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนการปรับโครงสร้าง



### โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ภายหลังการปรับโครงสร้าง



### 1.1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 9 แห่ง ดังนี้



รายละเอียดเพิ่มเติมของบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปีที่จัดตั้ง	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) <sup>(1)</sup>
1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียลเอสเตท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
4. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100.0
5. บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100.0
6. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
7. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
8. บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
9. บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0

หมายเหตุ: (1) สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2564

(2) ปีที่บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้น

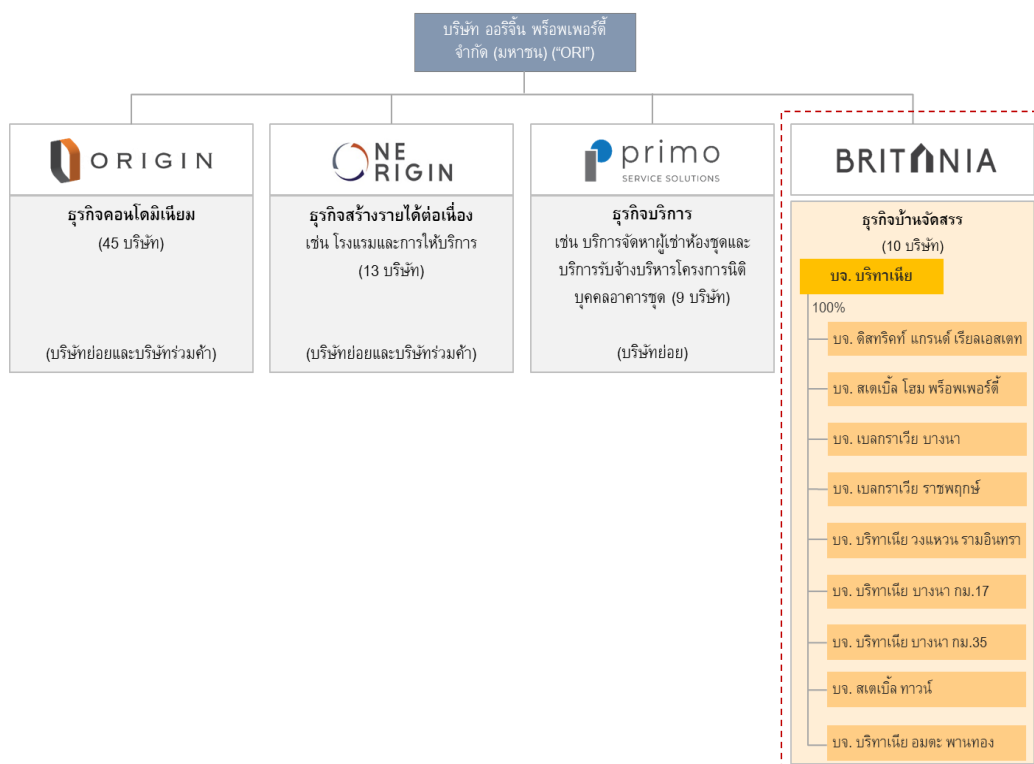
บริษัทฯ มีนโยบายการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อจัดเตรียมโครงสร้างการถือหุ้นให้พร้อมสำหรับโอกาสในการจัดหาผู้สนใจร่วมลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับลงทุนในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น มูลค่าและขนาดของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และความสนใจของผู้ที่จะมาร่วมลงทุนในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น ทั้งนี้ หาก

โครงการมีความน่าสนใจจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับการลงทุนในโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 1 โครงการต่อ 1 บริษัทย่อย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมลงทุนภายใต้บริษัทย่อย โดยจะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรณีเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือธุรกิจอื่นๆ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจที่บริษัทฯ ลงนามร่วมกับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“สัญญาไม่แข่งขัน”) โดยมีรายละเอียดอยู่ในหัวข้อ “1.5 – ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่”

#### 1.1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

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



บริษัทฯ และบริษัทในกลุ่ม ORI เป็นคู่ค้าทางธุรกิจจากการดำเนินตามธุรกิจปกติของบริษัทฯ อาทิเช่น บริษัทฯ เข้าทำสัญญาการให้บริการสนับสนุน (Support Services Agreement) ฉบับลงวันที่ 1 สิงหาคม 2563 กับ ORI โดยภายใต้สัญญาดังกล่าว ORI เป็นผู้ให้บริการสนับสนุนทั่วไป บริการสนับสนุนการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการสื่อสารทางการตลาด

และบริการสนับสนุนทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งเป็นการจัดหาและให้บริการสนับสนุนแก่บริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท ในการประกอบธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น) นอกจากนี้ บริษัท มีการจัดจ้างงานบริการที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัยแนวราบจากบริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชัน (“ฟรีโม”) และ/หรือบริษัทในกลุ่มฟรีโม เช่น การใช้บริการบริหารนิติบุคคล การใช้บริการทำความสะอาด เป็นต้น และบริษัท ยังมีการใช้บริการจากกลุ่มวัน ออริจิน ในการจัดซื้อบัตรของขวัญห้องพักโรงแรมเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของรายการส่งเสริมการขาย เป็นต้น (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3.14 รายการระหว่างกัน)

ภายหลังเสร็จสิ้นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ในครั้งนี้ ORI จะยังคงมีอำนาจควบคุมในบริษัท และบริษัท จะยังคงเป็นบริษัทที่ได้รับการสนับสนุนจากกลุ่ม ORI รวมทั้งบริษัท ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย

เพื่อกำหนดขอบเขตทางธุรกิจระหว่างบริษัท และ ORI ให้มีความชัดเจน และเพื่อป้องกันการดำเนินธุรกิจที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งกันในอนาคต เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัท และ ORI ได้เข้าทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจขึ้น โดยสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่บริษัท ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

- (1) บริษัท ตกลงว่าตลอดระยะเวลาที่สัญญามีผลบังคับ บริษัท จะประกอบธุรกิจได้เฉพาะธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัท เท่านั้น และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่มของบริษัท<sup>1</sup> ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย

ทั้งนี้ “ธุรกิจหลัก” ของบริษัท นั้น หมายถึง (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ทาวน์เฮาส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ทั้งนี้ ต้องไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ (ข) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mix-use ที่มีส่วนประกอบหลักเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกิจที่สนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น คอมมิวนิตีมอลล์ หรือห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกันหรือใกล้เคียงกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

- (2) ORI ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจประเภทที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัท และจะดำเนินการใด ๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่ม ORI ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย

ทั้งนี้ “บริษัทในกลุ่ม ORI” หมายถึง บริษัทที่ ORI มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยไม่รวมถึงบริษัท และบริษัทในกลุ่มของบริษัท

<sup>1</sup> คำว่า “บริษัทในกลุ่ม” ของบริษัท หมายถึง บริษัทที่บริษัท มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยคำว่า “อำนาจควบคุมกิจการ” หมายถึง การมีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่ง ดังนี้

(ก) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น

(ข) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด

(ค) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

- (3) สัญญานับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ (ก) บริษัทฯ ไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่มีผู้ถือหุ้นสามรายย่อย<sup>2</sup> ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ หรือ (ข) ORI ไม่ได้มีอำนาจควบคุมกิจการในบริษัทฯ
- (4) การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของสัญญาจะกระทำได้อีกเมื่อมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการพิจารณาอนุมัติวาระดังกล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- (5) ในกรณีที่มีข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญานับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะเจรจาเพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องดังกล่าวร่วมกัน ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่าย หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันภายในระยะเวลาดังกล่าวได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจได้
- (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจในส่วนที่ 2.2.3 หัวข้อ ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว)

#### กลไกการกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดหน้าที่ในการกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหาร (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมจากส่วนที่ 2.3.11 การกำกับดูแลกิจการ)

#### การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่

##### **(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง**

<sup>2</sup> ทั้งนี้ คำว่า "ผู้ถือหุ้นสามรายย่อย" หมายถึง ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีได้เป็นบุคคลดังต่อไปนี้

- (ก) กรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร 4 รายแรกนับต่อจากผู้จัดการลงมา ผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่ากับผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารรายที่ 4 ทุกรายของบริษัทฯ รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องและบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทางการสมรส หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายกับบุคคลดังกล่าวข้างต้น ซึ่งได้แก่ บิดา มารดา คู่สมรส และบุตร
- (ข) ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องด้วย ยกเว้นผู้ถือหุ้นนั้นเป็นบริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต บริษัทประกันภัย กองทุนรวม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ กองทุนประกันสังคม กองทุนบำนาญ หรือโครงการลงทุนที่ได้รับอนุมัติตามกฎหมาย
- (ค) ผู้มีอำนาจควบคุม ซึ่งหมายถึงผู้ถือหุ้นหรือบุคคลอื่นซึ่งโดยพฤติการณ์มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ไม่ว่าอิทธิพลดังกล่าวจะสืบเนื่องจากการเป็นผู้ถือหุ้น หรือได้รับมอบอำนาจตามสัญญา หรือการอื่นใดก็ตาม โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือบุคคลที่เข้าลักษณะข้อใดข้อหนึ่งดังนี้
1. บุคคลที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ
  2. บุคคลที่สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ ได้
  3. บุคคลที่สามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ
  4. บุคคลที่ตามพฤติการณ์มีการดำเนินงานในบริษัทฯ หรือมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ เยี่ยงกรรมการหรือผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวของบริษัทฯ



การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การขยายธุรกิจ	450.0-550.0 ล้านบาท	ภายในปี 2565	- ใช้สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 148.7 ล้านบาท
2. เพื่อชำระคืนเงินกู้	1,800.0-2,000.0 ล้านบาท	ภายในปี 2564	- สำหรับคืนเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ มูลค่ารวมประมาณ 1,890.4 ล้านบาท
3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ	36.7-213.3 ล้านบาท	ภายในปี 2565	- ใช้สำหรับหมุนเวียนในกิจการ 143.4 ล้านบาท

## (2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารทุนเป็นไปตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมถึงฉบับที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติม

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้ ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้วเป็นอัตราส่วนไม่เกิน 2.5:1 รายละเอียดคำจำกัดความปรากฏตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงภาระผูกพันทางการเงินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้ำประกัน ออวัล หรือก่อภาระผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสดและ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ตาม ภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงภาระผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

**1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวน ชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท**

ชื่อบริษัท	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	BRI
ประเภทธุรกิจ	ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	0107564000294
ทุนจดทะเบียน	428,570,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ทุนชำระแล้ว	426,325,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
จำนวนหุ้น	หุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
มูลค่าหุ้น	หุ้นละ 0.50 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 10270
ที่อยู่สำหรับติดต่อ	ชั้น 21 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 โทรศัพท์ : 021 613 000 โทรสาร : 02 398 8066
เว็บไซต์บริษัท	<a href="http://www.britania.co.th">www.britania.co.th</a>

## 1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการอยู่อาศัยแนวราบที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ โดยมุ่งเน้นรูปแบบโครงการและการตกแต่งภายในที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design) การออกแบบพื้นที่ใช้สอยให้สามารถใช้ประโยชน์ได้สูงสุด สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ และการบริการหลังการขายที่เอาใจใส่ลูกค้าเสมือนเป็นคนในครอบครัว เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ภายใต้แนวคิด “Human Centric Marketing”

บริษัทฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน เช่น กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าที่พักอาศัยเป็นซื้อที่พักอาศัย กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ เป็นต้น ภายใต้ 4 แแบรนด์หลัก ได้แก่ (1) ไบรตัน (2) บริทาเนีย (3) แกรนด์ บริทาเนีย และ (4) เบลกราเวีย

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,028 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,980 ล้านบาท

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

**1.2.1 โครงสร้างรายได้**

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561-31 ธันวาคม 2564 สามารถจำแนกตามแบรนด์ของโครงการ ได้ดังต่อไปนี้

รายได้จากการขาย	ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม							
	2561		2562		2563		2564	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้จากการขาย</b>								
- แบรินด์ไบรตัน	-	-	-	-	2.81	0.12	497.93	13.05
- แบรินด์บริทาเนีย	512.94	99.51	1,556.80	99.73	2,203.85	94.10	2,019.55	52.93
- แบรินด์แกรนด์ บริทาเนีย	-	-	-	-	129.62	5.53	1,073.14	28.12
- แบรินด์เบลกราเวีย	-	-	-	-	-	-	217.15	5.69
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>512.94</b>	<b>99.51</b>	<b>1,556.80</b>	<b>99.73</b>	<b>2,336.28</b>	<b>99.75</b>	<b>3,807.77</b>	<b>99.79</b>
รายได้อื่น <sup>(1)</sup>	2.52	0.49	4.21	0.27	5.81	0.25	8.04	0.21
<b>รายได้รวม</b>	<b>515.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,561.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,342.09</b>	<b>100.00</b>	<b>3,815.81</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: (1) รายได้อื่นที่สำคัญ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา

**1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์****(1) ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการและการพัฒนานวัตกรรม**

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมาณ รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น จังหวัดที่มีศักยภาพในบริเวณภาคตะวันออก ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 4 แบรินด์หลัก ตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้ดังนี้

- (1) โครงการภายใต้แบรินด์ไบรตัน (Brighton)
- (2) โครงการภายใต้แบรินด์บริทาเนีย (Britania)
- (3) โครงการภายใต้แบรินด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britania)
- (4) โครงการภายใต้แบรินด์เบลกราเวีย (Belgravia)

## (1) โครงการภายใต้แบรนด์ไบรตัน (Brighton)

**แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่มีความทันสมัย เข้าใจในเทคโนโลยี ตอบโจทย์การใช้ชีวิต สำหรับกลุ่ม คนรุ่นใหม่ โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเล พื้นที่ปริมณฑลและจังหวัดโดยรอบกรุงเทพฯ ที่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมาย และเน้นการเดินทางที่สะดวกและคล่องตัว

**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :** กลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 – 35 ปี หรือกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มีความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติดและมองหาสิ่งใหม่ๆ ที่สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของตนเองได้ โดยมีรายได้ต่อเดือน 30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์ไบรตัน (Brighton) จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการไบรตัน บางนา กม. 26

ที่ตั้ง	ถนนวัดบางป่อ ตำบลบางป่อ อำเภอบางป่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	9-0-53.4 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 5-1-41.3 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 3-3-12.1 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.52 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตลาดเสริมสุข</li> <li>- ตลาดจตุจักร บางป่อ</li> <li>- ตลาดคลองด่าน</li> <li>- โรงเรียนโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ</li> <li>- โรงเรียนนวมินทร์ราชินูทิศ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> <li>- โรงพยาบาลบางบ่อ</li> <li>- โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา-ตราด</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Living Space</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> </ul>
จำนวนหลัง	99 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 17 - 20 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 103 - 140 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 350 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการโปรตัน ภูเก็ต สเตชัน

## BRIGHTON

KHUKHOT STATION




**BRIGHTON ภูเก็ต สเตชัน**

ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
---------	--



พื้นที่โครงการ	20-1-58.9 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ชาย 12-0-40.3 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 8-1-18.6 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.81 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 )
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เทศโก้ โลตัส ลำลูกกา สาขาลอง 2</li> <li>- บิ๊กซี ลำลูกกา</li> <li>- ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต</li> <li>- เมเจอร์ รังสิต</li> <li>- โรงเรียนโชคชัยรังสิต</li> <li>- โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2</li> <li>- มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ</li> <li>- มหาวิทยาลัยรังสิต</li> <li>- โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์</li> <li>- โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา</li> <li>- โรงพยาบาลสายไหม</li> <li>- โรงพยาบาลแพทย์รังสิต</li> <li>- โรงพยาบาลบางปะกอก-รังสิต 2</li> <li>- โรงพยาบาลเปาโล รังสิต</li> <li>- โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนลำลูกกา</li> <li>- ถนนพหลโยธิน</li> <li>- ทางด่วนอุดรภิรมย์</li> <li>- ทางด่วนกาญจนาภิเษก</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก</li> <li>- สนามบินดอนเมือง</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- สนามบาส</li> <li>- Brighton Café</li> </ul>
จำนวนหลัง	224 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 17.3 - 25.1 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 105 - 130 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35.0 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 750 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนกุมภาพันธ์ 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการไปรตัน อมตะ สุขประยูร

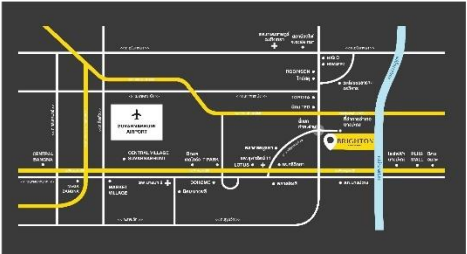


ที่ตั้ง	ซอยเทศบาล 6 ถนนสุขประยูร อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี
พื้นที่โครงการ	23-1-50.9 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 12-3-77.8 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 10-1-73.1 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.14 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 )
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ ชลบุรี</li> <li>- แอส วิลเลจ อมตะ</li> <li>- โฮมโปร ชลบุรี (อมตะ)</li> <li>- ไทวัสดุ</li> <li>- เทสโก้ โลตัส พันธ์นิคม</li> <li>- โรงเรียนพนัสพิทยาคาร</li> <li>- วิทยาลัยเทคโนโลยีภาคตะวันออก (อีเทค)</li> <li>- มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี</li> <li>- โรงพยาบาลวิภาวดีรามอมตะนคร</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสุขประยูร</li> <li>- ถนนบ้านเก่า</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสุขุมวิท</li> <li>- ถนนบายพาส ชลบุรี</li> <li>- ทางด่วนกรุงเทพฯ</li> <li>- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Co-Living Space</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> <li>- สนามเด็กเล่น</li> </ul>
จำนวนหลัง	223 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 17.9 – 25.0 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 105.0 – 130.0 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการไบรตัน บางปะกง





**BRIGHTON บางปะกง**

ที่ตั้ง	ถนนอนันตพรรค ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	12-1-33.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 3-1-89.8 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 8-3-43.9 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.27 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 )
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- อำเภอเมืองบางปะกง</li> <li>- โรบินสัน ฉะเชิงเทรา</li> <li>- โลตัส บางปะกง</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- คลับเฮ้าส์</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> </ul>
จำนวนหลัง	211 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 18.1 - 49.6 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 103 - 130 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	พ.ค. 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

## (2) โครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania)

**แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ สำหรับกลุ่มเริ่มต้นครอบครัว - กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเลพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษ ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก และแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต

**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :** กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 – 40 ปี กลุ่มวัยทำงาน พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆตนเองขึ้นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 – 130,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania) จำนวนทั้งสิ้น 17 โครงการ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

### โครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์



ที่ตั้ง	ถนนหนามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	22-3-79.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 15-1-11.9 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 7-2-67.8 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	5.82 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เทสโก้ โลตัส ศรีนครินทร์</li> <li>- บิ๊กซี ศรีนครินทร์</li> <li>- โรบินสัน สมุทรปราการ</li> <li>- เซ็นทรัล บางนา</li> <li>- ไปรษณียบางนา</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนหนามแดง-บางพลี</li> <li>- ถนนศรีนครินทร์</li> <li>- ถนนเทพารักษ์</li> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนสุขุมวิท</li> <li>- ทางด่วนพิเศษวงแหวนรอบนอก</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีสำโรง</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน</li> </ul>

	<p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> </ul>
จำนวนหลัง	149 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 39 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 130 - 140 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 160 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	30 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	867 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนธันวาคม 2560
สถานะโครงการ	ปิดโครงการแล้ว

### โครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา

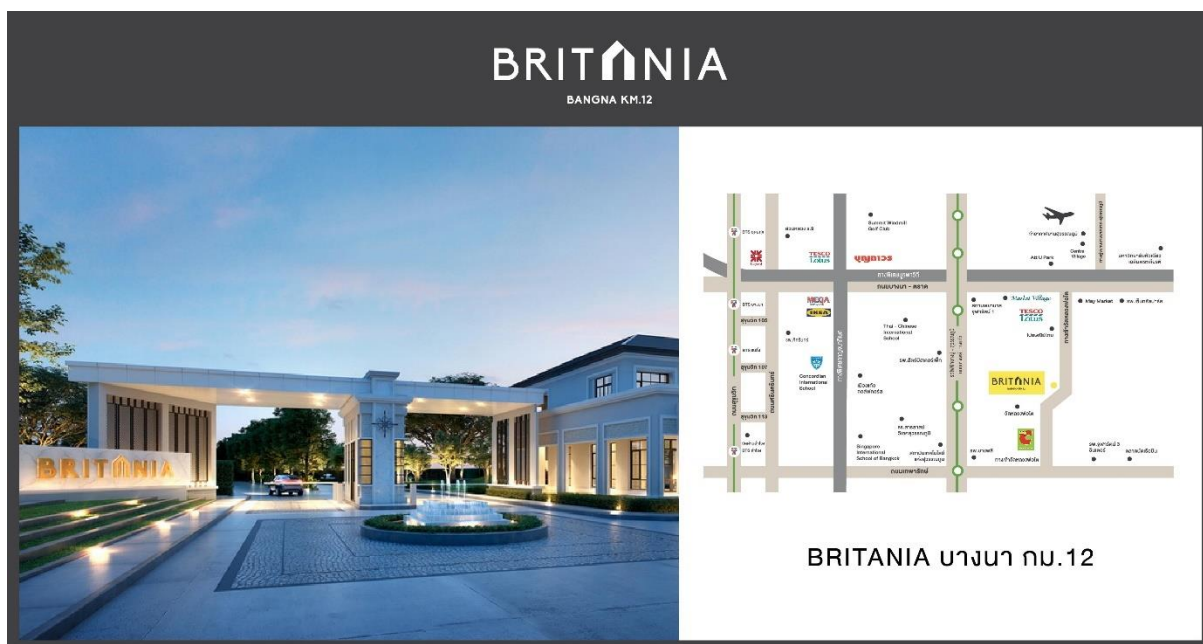


ที่ตั้ง	ถนนวินครินทร์ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	55-3-61.2 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 31-0-95.1 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 24-2-66.1 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.47 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 )



จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เมกะ บางนา</li> <li>- บีทีซี บางนา</li> <li>- เซ็นทรัล บางนา</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา - ตราด</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> <li>- ทางด่วนวงแหวนรอบนอก</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- ห้องอบไอน้ำ (Steam Room)</li> <li>- Co-working space</li> <li>- Co-living space</li> </ul>
จำนวนหลัง	472 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 19.95 - 27.16 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 100 - 110 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35.7ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	45 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการบริหารเนี่ย บางนา กม.12



BRITANIA บางนา กม.12

ที่ตั้ง	บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	39-2-84.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ชาย 24-3-94.7 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 14-2-90.0 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.38 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ )
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Index Living Mall บางนา</li> <li>- เซ็นทรัล บางนา</li> <li>- เมกะ บางนา</li> <li>- มหาวิทยาลัยรามคำแหง</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา - ตราด</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> <li>- สนามบินสุวรรณภูมิ</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะส่วนกลาง 2 สวน</li> <li>- ฟิตเนส</li> </ul>
จำนวนหลัง	182 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 60 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 130 - 150 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	50 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	1,162 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2562
สถานะโครงการ	ปิดโครงการแล้ว

## โครงการบริหารเนี้ย วงแหวน หทัยราษฎร์



ที่ตั้ง	ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	31-2-77.9 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 18-3-25.3 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 12-3-52.6 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.05 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 )
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตลาดมารวย</li> <li>- ตลาดวงศกร</li> <li>- บิ๊กซี ลำลูกกา</li> <li>- บิ๊กซี สายไหม</li> <li>- ซาฟารีเวิลด์</li> <li>- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม</li> <li>- โรงเรียนนวมินทราชินูทิศ เตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ</li> <li>- มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น วิทยาเขตวัชรพล</li> <li>- โรงพยาบาลสายไหม</li> <li>- โรงพยาบาลภูมิพล</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนวงแหวนรอบนอก</li> <li>- ทางด่วนรามอินทรา-จตุจักร</li> <li>- ทางด่วนฉลองรัช - สระบุรี (ตัดใหม่)</li> <li>- สนามบินดอนเมือง</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> </ul>
จำนวนหลัง	288 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 18.55 - 22 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 100 - 110 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 36 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	45 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,050 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมิถุนายน 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการบริหารเนี้ย บางนา สุวรรณภูมิ



ที่ตั้ง	ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	99-0-2.0 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 61-1-97.9 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 37-2-4.1 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	5.89 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตลาดเสริมสุข</li> <li>- ตลาดจตุจักร บางบ่อ</li> <li>- ตลาดคลองด่าน</li> <li>- โรงเรียนโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ</li> <li>- โรงเรียนนวมินทร์ราชินูทิศ</li> <li>- โรงเรียนสาธิตบางนา</li> <li>- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> <li>- มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ</li> <li>- โรงพยาบาลบางบ่อ</li> <li>- โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา-ตราด</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Social lounge</li> <li>- Co-Living Space</li> </ul>

	- Co-Working Space
จำนวนหลัง	485 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 35.5 – 61.5 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 145 - 245 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	28 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนธันวาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการบริทาเนีย บางนา กม.42



ที่ตั้ง	ถนนจรัญยานนท์ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา
พื้นที่โครงการ	68-1-84.5 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 42-2-57.0 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 25-3-27.5 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	3.73 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตลาดสดบูรพา</li> <li>- ตลาดสดโรงสี</li> <li>- เทศบาล โลตัส บางปะกง</li> <li>- โรงเรียนศรีวิทยา</li> <li>- โรงเรียนมารดานฤมล</li> <li>- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11 อินเตอร์</li> <li>- โรงพยาบาลบางปะกง</li> <li>- ที่ว่าการอำเภอบางปะกง</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สำนักงานที่ดินบางปะกง</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา - ตราด</li> <li>- ถนนสิริโสธร</li> <li>- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Social Lounge</li> <li>- Co-Working Space</li> <li>- Yoga Room</li> </ul>
จำนวนหลัง	492 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50.8 – 87.7 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 160 - 170 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35.7– 49.9 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 150 ตร.ม.)</li> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 18.2 – 50.8 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 108 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนธันวาคม 2562
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



## โครงการบริหารเนี่ย คุกต สเตชั่น



ที่ตั้ง	ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	21-1-56.2 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 13-3-21.9 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 7-2-34.3 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.02 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- เทสโก้ โลตัส ลำลูกกา คลอง 2</li> <li>- บิ๊กซี ลำลูกกา</li> <li>- ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต</li> <li>- เมเจอร์ รังสิต</li> <li>- โรงเรียนโชคชัยรังสิต</li> <li>- โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2</li> <li>- มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ</li> <li>- มหาวิทยาลัยรังสิต</li> <li>- โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์</li> <li>- โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา</li> <li>- โรงพยาบาลสายไหม</li> <li>- โรงพยาบาลแพทย์รังสิต</li> <li>- โรงพยาบาลบางปะกอก-รังสิต 2</li> <li>- โรงพยาบาลเปาโล รังสิต</li> <li>- โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนลำลูกกา</li> <li>- ถนนพหลโยธิน</li> <li>- ทางด่วนอุดรรัถยา</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางด่วนกาญจนาภิเษก</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก</li> <li>- สนามบินดอนเมือง</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> <li>- Function Room</li> <li>- Yoga Room</li> </ul>
จำนวนหลัง	138 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50.75 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 160 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35.63 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 750 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมกราคม 2563
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการบริทาเนีย สายไหม

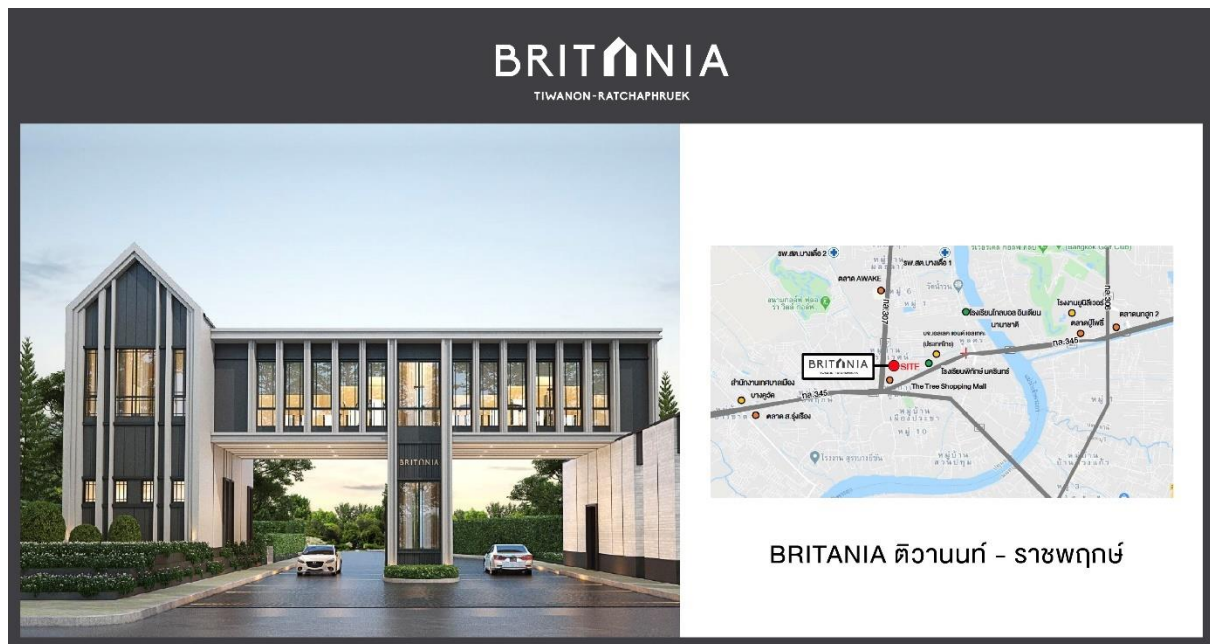


ที่ตั้ง	ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	36-2-13.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 19-0-93.3 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 17-1-20.4 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.26 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บิ๊กซี Market สายไหม</li> <li>- เอซี พลาซ่า</li> <li>- ตลาดวงศกร</li> <li>- ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต</li> <li>- โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2</li> <li>- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม</li> <li>- โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์</li> <li>- โรงพยาบาลสายไหม</li> <li>- โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช กรมแพทย์ทหารอากาศ</li> <li>- โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสายไหม</li> <li>- ถนนลำลูกกา</li> <li>- ถนนพหลโยธิน</li> <li>- ถนนสุขาภิบาล 5</li> <li>- ถนนวัชรพล</li> <li>- ถนนเทพารักษ์</li> <li>- ถนนรามอินทรา</li> <li>- ทางด่วนฉลองรัช</li> <li>- ทางด่วนอุดรรัถยา</li> <li>- ทางด่วนกาญจนาภิเษก</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแยก คปอ.</li> <li>- สนามบินดอนเมือง</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Lobby</li> <li>- Yoga Room</li> <li>- Function Room</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> </ul>
จำนวนหลัง	297 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 17 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 108 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 150-155 ตร.ม.)</li> </ul>

	- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 160 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	37 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,400 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2563
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการบริหารเนี้ย ติวานนท์ – ราชพฤกษ์



ที่ตั้ง	ถนนบางคูวัด ตำบลบางชะแยง อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	23-0-14.4 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 13-3-83.2 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 9-0-31.2 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	6.42 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้โครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>- The Tree Avenue</li> <li>- โรบินสัน ศรีสมาน</li> <li>- เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ</li> <li>- อิมแพ็ค เมืองทองธานี</li> <li>- สนามบินดอนเมือง</li> <li>- โรงเรียนสาธิตปทุม</li> <li>- มหาวิทยาลัยรังสิต</li> <li>- โรงพยาบาลปทุมธานี</li> <li>- โรงพยาบาลกรุงสยามเซนต์คาร์ลอส</li> </ul>

	<p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนศรีสมาน</li> <li>- ถนนติวานนท์</li> <li>- ถนนสรองประภา</li> <li>- ถนนกรุงเทพ-ปทุมธานี</li> <li>- ทางพิเศษศรีรัช</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- Lobby</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Co-Meeting Room</li> </ul>
จำนวนหลัง	122 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 62-98 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 220 ตร.ม.)</li> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 62 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการบริหารเนียบ แพรกษา สเตชั่น



ที่ตั้ง	ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	25-3-98.6 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 14-1-75.4 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 11-2-23.2 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	4.72 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ</li> <li>- โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ</li> <li>- โรงพยาบาลเปาโล สมุทรปราการ</li> <li>- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศ สมุทรปราการ</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนตำหรุ-บางพลี</li> <li>- ถนนสุขุมวิท</li> <li>- ถนนเทพารักษ์</li> <li>- ถนนศรีนครินทร์</li> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแพรกษา</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Lobby</li> </ul>
จำนวนหลัง	197 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35-56 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 ตร.ม.)</li> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 18 - 44 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 105 - 130 ตร.ม.)</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 850 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



## โครงการบริหารเนี่ย ราชพฤกษ์ – นครินทร์



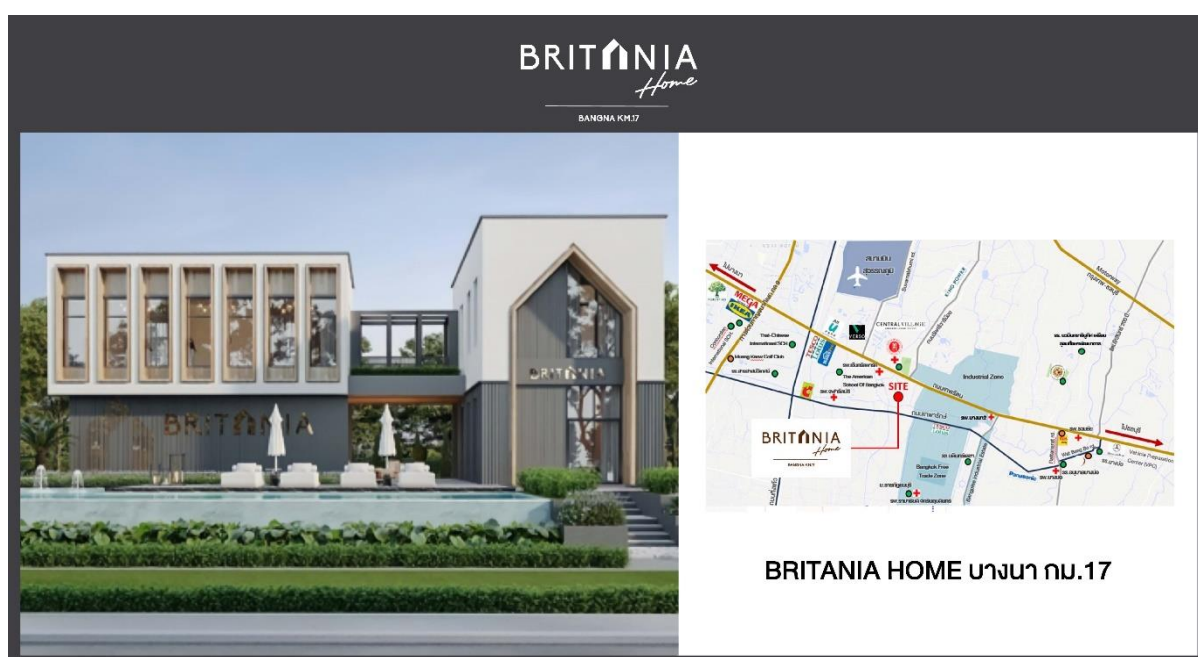
BRITANIA ราชพฤกษ์ - นครินทร์

ที่ตั้ง	ซอยบางเลน 21 ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	19-3-67.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 11-3-70.3 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 7-3-97.4 ไร่
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Home Pro ราชพฤกษ์</li> <li>- The Walk ราชพฤกษ์</li> <li>- สถานีรถไฟฟ้า บางพลู</li> <li>- Lotus Plusmall บางใหญ่</li> <li>- Central Plaza Westgate</li> <li>- ตลาดเจ้าพระยา</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางกรวย-ไทรน้อย</li> <li>- ถนนบางใหญ่-บางคูรัด</li> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนนครินทร์</li> <li>- ถนนราชพฤกษ์</li> <li>- ถนนรัตนาธิเบศร์</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobby</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Co-Working Space</li> </ul>



จำนวนหลัง	99 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 54-78 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 220 ตร.ม.) - ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 59 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

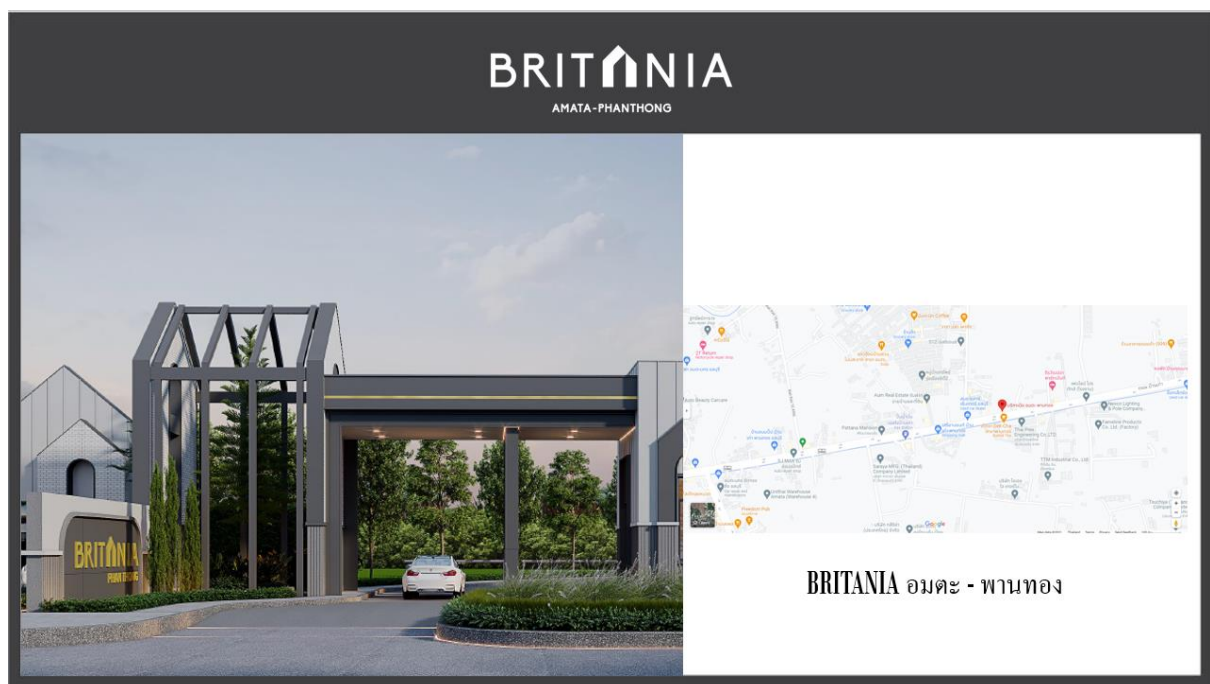
### โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17



ที่ตั้ง	ถนนบางนา ตำบลบางโฉลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	47-1-52.3 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 28-1-73.3 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 18-3-79.0 ไร่
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Market Village สุวรรณภูมิ</li> <li>- MEGA Bangna</li> <li>- Central Village</li> <li>- Lotus's City Park บางพลี</li> <li>- มหาวิทยาลัยหัวเฉียว</li> <li>- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา</li> <li>- รพ.เซ็นทรัลพาร์ก</li> <li>- รพ.บางนา 2</li> <li>- นิคมบางพลี</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สนามบิณสุวรรณภูมิ</li> <li>- ถนนบางนา-ตราด</li> <li>- ถนนเทพารักษ์</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> <li>- ทางด่วนกาญจนาภิเษก</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobby</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Co-Working Space</li> </ul>
จำนวนหลัง	228 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 38.48 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.</li> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50.29 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 160-205 ตร.ม.</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,500 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

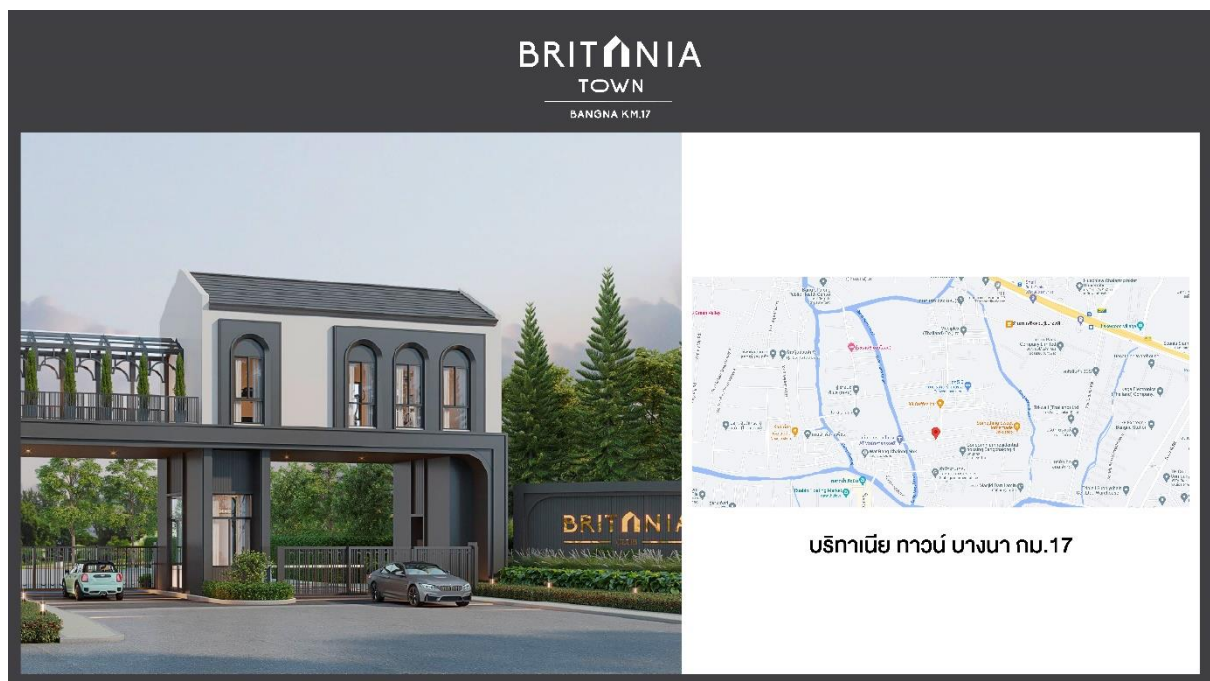
#### โครงการบริหารเนี่ย อมตะ-พานทอง



ที่ตั้ง	ต.บ้านเก่า อ.บ้านเก่า จ.ชลบุรี
พื้นที่โครงการ	73-1-32.7 ไร่

จำนวนหลัง	449 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- ทาวน์โฮม - บ้านแฝด - บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 2 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 1 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

### โครงการบริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม. 17



ที่ตั้ง	ต.บางโหลง อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	35-2-95.9 ไร่
จำนวนหลัง	352 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- ทาวน์โฮม - บ้านแฝด
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

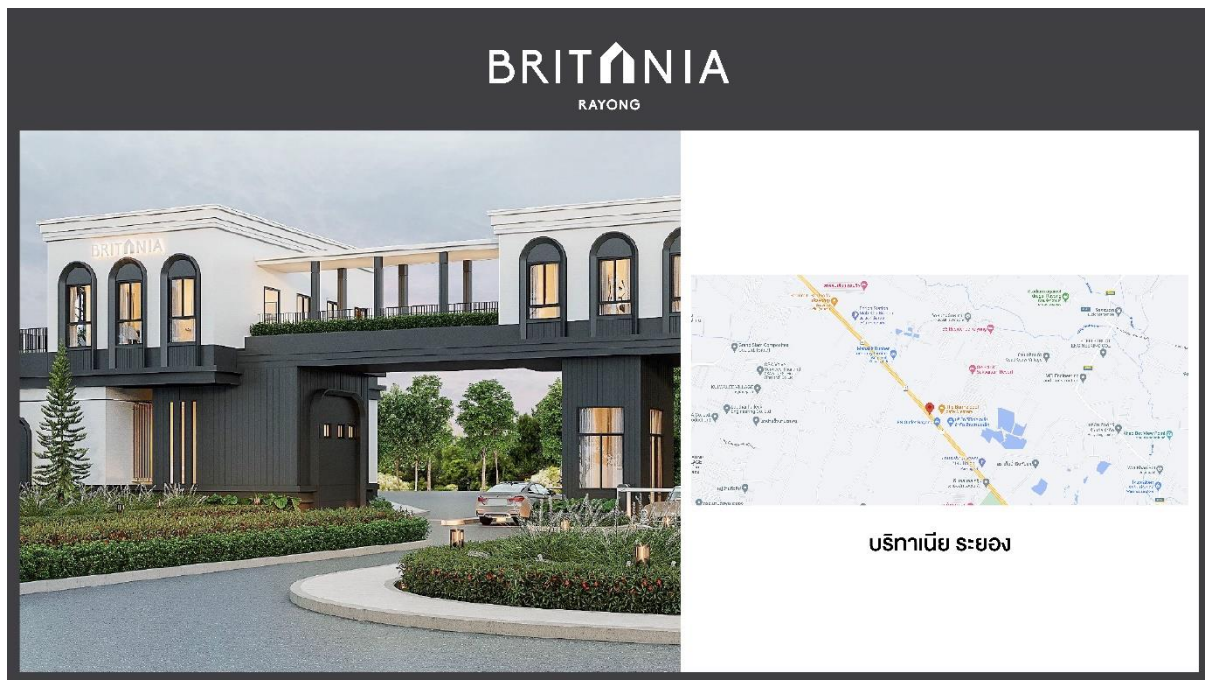
## โครงการบริหารเนียบ อุดร-ดุษฎี



บริหารเนียบ อุดร ดุษฎี

ที่ตั้ง	ต.กุดสระ อ.เมืองอุดรธานี จ.อุดรธานี
พื้นที่โครงการ	24-1-51.2 ไร่
จำนวนหลัง	104 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 650 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

## โครงการบริหารเนียบ ระยอง



ที่ตั้ง	ต.ทับมา อ.เมือง จ.ระยอง
พื้นที่โครงการ	44-3-37.0 ไร่
จำนวนหลัง	252 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- ทาวน์โฮม - บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต



## โครงการบริหารเนี้ย วงแหวน-ปิ่นเกล้า



ที่ตั้ง	ต.ปลายาง อ.บางกรวย จ.นนทบุรี
พื้นที่โครงการ	18-2-38.2 ไร่
จำนวนหลัง	106 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านแฝด
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 550 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 2 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

## (3) โครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britainia)

**แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์ของชีวิต สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง – ครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพัฒนาบ้านแฝด และบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม บนทำเลที่ตั้งที่ติดถนนสายหลัก บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล

**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :** กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่างๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว โดยมีรายได้ต่อเดือน 130,000 - 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britainia) จำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

## โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา



ที่ตั้ง	ถนนคู่ขนานวงแหวนรอบนอก แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	65-1-76.1 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 38-3-73.8 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 26-2-2.3 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	7.66 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- บิ๊กซี สายไหม</li> <li>- แฟชั่นไอส์แลนด์</li> <li>- เซ็นทรัล รามอินทรา</li> <li>- ตลาดวงศกร</li> <li>- ตลาดเอซี สายไหม</li> <li>- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม</li> <li>- โรงเรียนนวมินทร์ทราชนูทิศ เบญจมราชาลัย</li> <li>- มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น</li> <li>- โรงเรียนสาธิตพัฒนา</li> <li>- โรงเรียนอินเตอร์เนชั่นแนลเกวลี</li> <li>- โรงพยาบาลสายไหม</li> <li>- Clinique The Grove หทัยราษฎร์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสายไหม</li> <li>- ถนนจตุโชติ</li> <li>- ถนนลำลูกกา</li> <li>- ถนนรามอินทรา</li> <li>- ทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Co-Living Space</li> <li>- Meeting Room</li> <li>- Kids Room</li> <li>- Co-Working Space</li> <li>- สวนส่วนกลาง</li> </ul>
จำนวนหลัง	278 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50.51 - 120 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 155 - 225 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	30 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2563
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

### โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12



ที่ตั้ง	บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	17-3-22.3 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 11-0-18.1 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 6-3-4.2 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	11.56 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้โครงการ

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- มาร์เก็ตวิลเลจ สุวรรณภูมิ</li> <li>- Att U Park</li> <li>- เมกะ บางนา</li> <li>- เซ็นทรัล วิลเลจ</li> <li>- เซ็นทรัล บางนา</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ The American School of Bangkok</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติไทย-จีน</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Verso International</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Concordian International</li> <li>- มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ</li> <li>- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 1</li> <li>- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์</li> <li>- โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ</li> <li>- โรงพยาบาลศิริรินทร์</li> <li>- โรงพยาบาลไทยนครินทร์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนบางนา – ตราด</li> <li>- ทางพิเศษบูรพาวิถี</li> <li>- สนามบินสุวรรณภูมิ</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ Sky Pool</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Function Room</li> <li>- Wellness Service Room</li> <li>- Laundry Service Room</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> </ul>
จำนวนหลัง	67 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 54 - 63 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 205 - 285 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	55 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

## โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5



ที่ตั้ง	ถนนนครอินทร์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	50-2-23.0 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 29-3-64.9 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 20-2-58.1 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.90 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- The Walk ราชพฤกษ์</li> <li>- Baan &amp; Beyond ราชพฤกษ์</li> <li>- The Crystal SB</li> <li>- ตลาดพระราม 5</li> <li>- โรงเรียนเด่นหล้าพระราม 5</li> <li>- โรงพยาบาลหุ ตา คอ จมูก</li> <li>- โรงพยาบาลธนบุรี 2</li> <li>- กระทรวงสาธารณสุข</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนราชพฤกษ์</li> <li>- ถนนนครอินทร์</li> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ทางด่วนศรีรัช-วงแหวนรอบนอก</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Co-Working Space</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Kids Room</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- Meeting Room</li> <li>- สนามบาสเก็ตบอล</li> <li>- Play Ground</li> </ul>
จำนวนหลัง	246 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50-70 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 185-255 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 38-50 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 150-160 ตร.ม.)</li> </ul>
ค่าส่วนกลาง	35 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,100 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

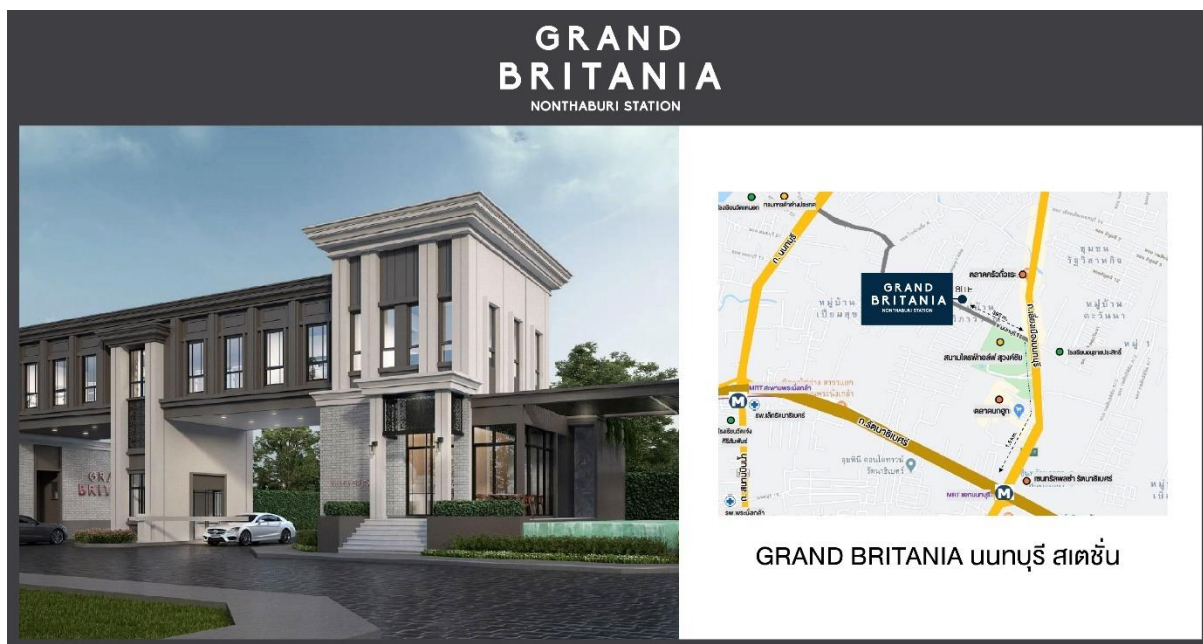
### โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ



ที่ตั้ง	ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	18-1-93.1 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 11-1-9.3 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 7-0-83.7 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.01 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>- สนามบินสุวรรณภูมิ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Central Village สุวรรณภูมิ</li> <li>- Central บางนา</li> <li>- Tesco Lotus บางนา</li> <li>- Paseo ลาดกระบัง</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติบางกอกพัฒนา</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนสุขาภิบาล 2</li> <li>- ถนนกิ่งแก้ว</li> <li>- ถนนบางนา-ตราด</li> <li>- ถนนพัฒนาการ</li> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนลาดกระบัง</li> <li>- ถนนร่มเกล้า</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Yoga Room</li> <li>- Co-Working Space</li> <li>- Meeting Room</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> </ul>
จำนวนหลัง	107 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 53-86 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 235 ตร.ม.)</li> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 36 - 58 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 700 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

## โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น



ที่ตั้ง	ซอยนนทบุรี 20 ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตำบลบางกะสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	12-1-43.6 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 6-3-7.1 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 5-2-36.5 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	10.30 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Central Plaza รัตนาธิเบศร์</li> <li>- Big C รัตนาธิเบศร์</li> <li>- สะพานพระนั่งเกล้า</li> <li>- ศูนย์ราชการนนทบุรี</li> <li>- ตลาดนกฮูก</li> <li>- Central Plaza Westgate</li> <li>- สถานีรถไฟฟ้าแยกถนนนนทบุรี 1</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนรัตนาธิเบศร์</li> <li>- ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี</li> <li>- ถนนติวานนท์</li> <li>- ทางพิเศษศรีรัช</li> <li>- ถนนงามวงศ์วาน</li> <li>- ถนนประชาราษฎร์</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobby</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> </ul>
จำนวนหลัง	62 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 53-66 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 220 ตร.ม.)</li> <li>- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 47ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 550 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

#### โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร



ที่ตั้ง	ถนนพัฒนาชนบท 3 แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	20-2-53.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 13-1-63.0 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 7-0-90.6 ไร่
ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	11.76 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ <ul style="list-style-type: none"> <li>- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศร่มเกล้า อินเตอร์</li> <li>- โรงเรียนเทพศิรินทร์ ร่มเกล้า</li> <li>- สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง</li> <li>- มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต</li> <li>- Paseo ลาดกระบัง</li> <li>- โรบินสัน ลาดกระบัง</li> <li>- Big C ร่มเกล้า</li> <li>- Airport Link สถานีลาดกระบัง</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- สนามบินสุวรรณภูมิ</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)</li> <li>- ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า</li> <li>- ถนนร่มเกล้า</li> <li>- ถนนเจ้าคุณทหาร</li> <li>- ถนนลาดกระบัง</li> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนพัฒนาการ</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lobby</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Co-Working Space</li> </ul>
จำนวนหลัง	96 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50-76 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 180-270 ตร.ม.)
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 850 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2564
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 35

## GRAND BRITANIA

BANGNA KM.35




**GRAND BRITANIA บางนา กม.35**

ที่ตั้ง	ถนนบางนาตราด ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	73-3-53.7 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 45-0-90.6 ไร่ และพื้นที่ส่วนกลาง 28-2-63.0 ไร่
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนบางนา-ตราด</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- คลับเฮ้าส์</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- สระว่ายน้ำ</li> </ul>
จำนวนหลัง	396 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 55-74.5 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 200-220 ตร.ม.)</li> <li>- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 35-60.8 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165-190 ตร.ม.)</li> </ul>
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 2,000 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 4 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

### โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ภูเก็ต สเตชั่น



**GRAND  
BRITANIA**  
KHUKHOT STATION



แกรนด์ บริทาเนีย ภูเก็ต - สเตชั่น

ที่ตั้ง	ต.คูคต อ.ลำลูกกา จ.ปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32-1-28.4 ไร่

จำนวนหลัง	195 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	- บ้านแฝด - บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,200 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ประมาณไตรมาส 3 ปี 2565
ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	ประมาณไตรมาส 2 ปี 2565
สถานะโครงการ	โครงการในอนาคต

#### (4) โครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia)

**แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ เป็นตัวของตัวเอง โดยพัฒนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวลี เน้นฟังก์ชันการอยู่อาศัยแบบครอบครัว สมัยใหม่ บนทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักในพื้นที่กรุงเทพฯ

**กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย :** ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะ มั่นคง โดยมีรายได้ต่อเดือน 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia) จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการ โดยรายละเอียดสามารถสรุปได้ดังนี้

#### โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9

## BELGRAVIA

EXCLUSIVE POOL VILLA BANGNA - RAMA 9




**BELGRAVIA**

เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9

ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	23-3-97.0 ไร่ แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 13-3-34.7 ไร่ และ พื้นที่ส่วนกลาง 10-0-62.3 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง	31.75 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564)
จุดเด่นของโครงการ	<p>สถานที่สำคัญใกล้โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โรบินสัน ลาตกระบัง</li> <li>- The Paseo</li> <li>- เมกะ บางนา</li> <li>- เซ็นทรัล บางนา</li> <li>- ซีคอน ศรีนครินทร์</li> <li>- Paradise Park</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Verso International</li> <li>- โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Bekeley International</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Stamford International</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Concordian International</li> <li>- โรงเรียนนานาชาติ Wellington College International</li> <li>- โรงพยาบาลสิรินธร</li> <li>- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 9 แอร์พอร์ต</li> <li>- โรงพยาบาลวิภาวดี</li> <li>- โรงพยาบาลสมิติเวช ศรีนครินทร์</li> </ul> <p>ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ถนนกาญจนาภิเษก</li> <li>- ถนนอ่อนนุช</li> <li>- ทางพิเศษศรีรัช</li> <li>- ทางด่วนบูรพาวิถี</li> <li>- รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ สถานีลาดกระบัง</li> <li>- สนามบินสุวรรณภูมิ</li> </ul> <p>สิ่งอำนวยความสะดวก</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lounge</li> <li>- Kids Room</li> <li>- ฟิตเนส</li> <li>- Meeting Room</li> <li>- สวนสาธารณะ</li> <li>- Spa Room</li> </ul>
จำนวนหลัง	65 หลัง
ลักษณะผลิตภัณฑ์	บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 70 - 90 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 360 - 500 ตร.ม.)
ค่าส่วนกลาง	60 บาท/ตร.ว.
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,800 ล้านบาท
ระยะเวลาเสนอขาย	ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2563

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เดือนมีนาคม 2564
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

โครงการ	พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	การขาย								การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
		เดือน/ปี ที่ เริ่มเปิด ขาย	จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลัง แรก ก่อสร้าง แล้วเสร็จ และ/หรือ บ้านหลัง แรก สามารถ โอน กรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่า จะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ	จำนวนห้องที่ โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือหรือ โอนกรรมสิทธิ์	
			ทั้งหมด		ที่ขายแล้ว		คงเหลือรอขาย						หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท
			หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท								
ปิดโครงการแล้ว																
โครงการบริหารเนีย ศรีนครินทร์	22-3-79.7	พ.ย 2560	149	866.5	149	866.5	-	-	100.0	ธ.ค. 2560		100.0	149	866.5	-	-
โครงการบริหารเนีย บางนา กม. 12	39-2-84.7	ธ.ค. 2561	182	1,161.9	182	1161.9	-	-	100.0	มี.ค. 2562		100.0	182	1,161.9	-	-
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์																
โครงการบริหารเนีย เมกะทาวน์ บางนา	55-3-61.2	ธ.ค. 2561	472	1,900.0	292	1,305.4	180	594.6	68.7	มี.ค. 2562	ธ.ค 2565	84.0	287	1,280	5	25.9
โครงการบริหารเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	31-3-93	มี.ค. 2562	288	1,050.0	149	602.9	139	447.1	57.4	มี.ย. 2562	ธ.ค 2565	79.0	144	581	5	21.4
โครงการบริหารเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	99-0-2.0	ต.ค. 2562	485	2,700.0	181	1,066.9	304	1,633.1	39.5	ธ.ค. 2562	มี.ย 2567	55.2	176	1,036	5	31.2
โครงการบริหารเนีย บางนา กม.42	68-1-84.5	พ.ย. 2562	492	1,500.0	298	1,110.3	194	389.7	74.0	ธ.ค. 2562	ธ.ค 2566	68.7	274	984	24	126.0
โครงการบริหารเนีย ดุสิต สเตชั่น	21-1-63.2	ต.ค. 2562	138	880.0	114	686.2	24	193.8	78.0	ม.ค. 2563	มี.ค 2565	90.4	111	665	3	21.0



โครงการ	พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	การขาย								การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
		เดือน/ปี ที่ เริ่มเปิด ขาย	จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลัง แรก ก่อสร้าง แล้วเสร็จ และ/หรือ บ้านหลัง แรก สามารถ โอน กรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่า จะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ ( <sup>1</sup> )	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ	จำนวนห้องที่ โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือรอ โอนกรรมสิทธิ์	
			ทั้งหมด		ที่ขายแล้ว		คงเหลือรอขาย						หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
			หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท								
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	65-2-75.4	มี.ค. 2563	278	1,900.0	59	452.2	219	1,447.8	23.8	มี.ค. 2563	ธ.ค 2567	51.0	57	436	2	16.6
โครงการบริหาเนีย สาย ใหม่	36-2-11.9	มี.ค. 2563	297	1,400.0	98	417.1	199	982.9	29.8	มี.ค. 2563	ธ.ค 2567	52.4	93	392	5	24.8
โครงการโปรตีน คูกต สเดชั่น	20-1- 58.00	ก.ย. 2563	224	750.0	75	286.0	149	464.0	38.1	ธ.ค. 2563	ก.ย 2566	76.9	71	272	4	13.6
โครงการโปรตีน บางนา กม. 26	9-0-53.40	ก.ย. 2563	99	350.0	38	133.8	61	216.2	38.2	มี.ค. 2564	ธ.ค 2565	76.3	30	106	8	27.3
โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บาง นา พระราม 9	23-3-97.0	ธ.ค. 2563	65	1,800.0	10	317.5	55	1,482.5	17.6	มี.ค. 2564	มิ.ย 2566	44.0	6	220	4	97.5
โครงการโปรตีน อมตะ สุข ประยูร	23-01- 50.90	ก.พ. 2564	223	650.0	70	219.6	153	430.4	33.8	มี.ค. 2564	ม.ค. 2566	60.2	65	203	5	16.7
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.12	17-3-22.3	เม.ย. 2564	67	700.0	41	473.9	26	226.1	67.7	มี.ค. 2564	มิ.ย 2565	76.8	35	406	6	67.7
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	50-2-23	เม.ย. 2564	246	2,100.0	60	653.8	186	1,446.2	31.1	มี.ค. 2564	ก.ย 2566	48.2	49	508	11	146.1

โครงการ	พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	การขาย								การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
		เดือน/ปี ที่ เริ่มเปิด ขาย	จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ บ้านหลัง แรก ก่อสร้าง แล้วเสร็จ และ/หรือ บ้านหลัง แรก สามารถ โอน กรรมสิทธิ์ ได้	เดือน/ปี ที่ คาดว่า จะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (๑)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ	จำนวนห้องที่ โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือรอ โอนกรรมสิทธิ์	
			ทั้งหมด		ที่ขายแล้ว		คงเหลือรอขาย						หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท
			หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท								
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย สุวรรณภูมิ	18-1- 92.60	ธ.ค. 2564	107	700.0	4	40.0	103	660.0	5.7	ก.พ 2565	ไตรมาส 4/2566	28.9			4	40.0
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	12-1- 19.30	ธ.ค. 2564	62	550.0	14	144.2	48	405.8	26.2	ก.พ 2565	ไตรมาส 2/2565	21.6			14	144.2
โครงการบริหาเนีย ดิวา นนท์ – ราชพฤกษ์	23-0- 14.80	ธ.ค. 2564	122	700.0	12	77.1	110	622.9	11.0	ก.พ 2565	ไตรมาส 4/2567	14.0			12	77.1
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	20-2- 51.40	ธ.ค. 2564	96	850.0	9	105.8	87	744.2	12.4	มี.ค 2565	ไตรมาส 4/2566	10.9			9	105.8
โครงการบริหาเนีย แพ รักษา สเตชั่น	25-3- 81.50	ธ.ค. 2564	197	850.0	24	113.3	173	736.7	13.3	ธ.ค. 2564	ไตรมาส 4/2566	14.5			24	113.3
โครงการไอร์แลนด์ บางปะกง	20-2- 25.20	ธ.ค. 2564	211	650.0	27	88.2	184	561.8	13.6	พ.ค. 2565	ไตรมาส 2/2567	13.3			27	88.2
โครงการในอนาคต																
โครงการบริหาเนีย ราช พฤกษ์ – นครอินทร์	19-3- 17.30	ไตรมาส 1 ปี 2565	99	700.0						ม.ค.2565	ไตรมาส 1/2566	16.5				

โครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	การขาย								การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
		เดือน/ปี ที่เริ่มเปิดขาย	จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		ร้อยละความคืบหน้าการขาย	เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จและ/หรือบ้านหลังแรกสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้	เดือน/ปี ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ <sup>(1)</sup>	ร้อยละการก่อสร้างแล้วเสร็จ	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
			ทั้งหมด		ที่ขายแล้ว		คงเหลือรอขาย						หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท
			หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้านบาท								
โครงการบริหารเนี้ย พานทอง	73-1-79.30	ไตรมาส 2 ปี 2565	449	2,000.0						พ.ค. 2565	ไตรมาส 4/2568	2.7				
โครงการแกรนด์บริหารเนี้ย คูคต สเตชั่น	34-2-86.20	ไตรมาส 3 ปี 2565	195	1,200.0						พ.ค. 2565	ไตรมาส 4/2567	0.3				
โครงการบริหารเนี้ย โฮมบางนา กม.17	47-3-97.34	ไตรมาส 3 ปี 2565	228	1,500.0						ก.ย. 2565	ไตรมาส 4/2569	2.9				
โครงการบริหารเนี้ย ทาวน์บางนา กม.17	35-0-49.29	ไตรมาส 3 ปี 2565	352	1,100.0						ก.ย. 2565	ไตรมาส 4/2569	1.2				
โครงการบริหารเนี้ย วงแหวน ปิ่นเกล้า	18-2-40.00	ไตรมาส 3 ปี 2565	104	550.0						มิ.ย. 2565	ไตรมาส 2/2566	3.3				
โครงการบริหารเนี้ย อุดรธานี	24-1-51.00	ไตรมาส 4 ปี 2565	104	650.0						ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 4/2568	0.0				
โครงการบริหารเนี้ย ขอนแก่น	49-0-72.05	ไตรมาส 4 ปี 2565	222	1,200.0						ไตรมาส 4/2565	ไตรมาส 4/2569	0.0				
โครงการบริหารเนี้ย ระยอง	44-0-74.83	ไตรมาส 4 ปี 2565	252	1,100.0						ต.ค. 2565	ไตรมาส 1/2570	0.1				

โครงการ	พื้นที่ โครงการ (ไร่-งาน- ตร.วา)	การขาย								การก่อสร้าง			การโอนกรรมสิทธิ์			
		เดือน/ปี ที่ เริ่มเปิด ขาย	จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		จำนวนหลัง		ร้อยละ ความ คืบหน้า การขาย	เดือน/ปี ที่ คาดว่า จะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้ง โครงการ (1)	ร้อยละ การ ก่อสร้าง แล้ว เสร็จ	จำนวนห้องที่ โอนกรรมสิทธิ์ แล้ว		จำนวนห้อง คงเหลือรอ โอนกรรมสิทธิ์		
			ทั้งหมด		ที่ขายแล้ว		คงเหลือรอขาย					หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท	
			หลัง	ล้านบาท	หลัง	ล้าน บาท	หลัง	ล้าน บาท								
โครงการแกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35	73-3- 56.00	ไตรมาส 4 ปี 2565	394	2,000.0						ต.ค. 2565	ไตรมาส 4/2569	1.3				
โครงการบริหาเนีย โสม อยุธยา	Pending	ไตรมาส 4 ปี 2565	64	750.0						ก.ย. 2565	ไตรมาส 4/2568	0.0				
โครงการบริหาเนีย ทาวน์ อยุธยา	Pending	ไตรมาส 4 ปี 2565	235	650.0						ก.ย. 2565	ไตรมาส 4/2568	0.0				
รวม			7,198	37,408	1,906	10,323	2,594	13,686	880				1,729	9,118	177	1,204

(1) เป็นประมาณการเวลาเบื้องต้นในการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ซึ่งอาจมีเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ระยะเวลาในการขายบ้านของโครงการ การส่งมอบงานของผู้รับเหมา เป็นต้น

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

หลังจากเปิดขายโครงการ บริษัทฯ จะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านเสร็จเป็นโซนๆ เพื่อรองรับการเสนอขายตามรอบไปเรื่อยๆ จนครบทุกโซน ซึ่งโดยทั่วไปบริษัทฯ จะมีสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 1.5 – 2.0 เท่าของจำนวนบ้านที่คาดว่าจะขายได้ และสามารถปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ

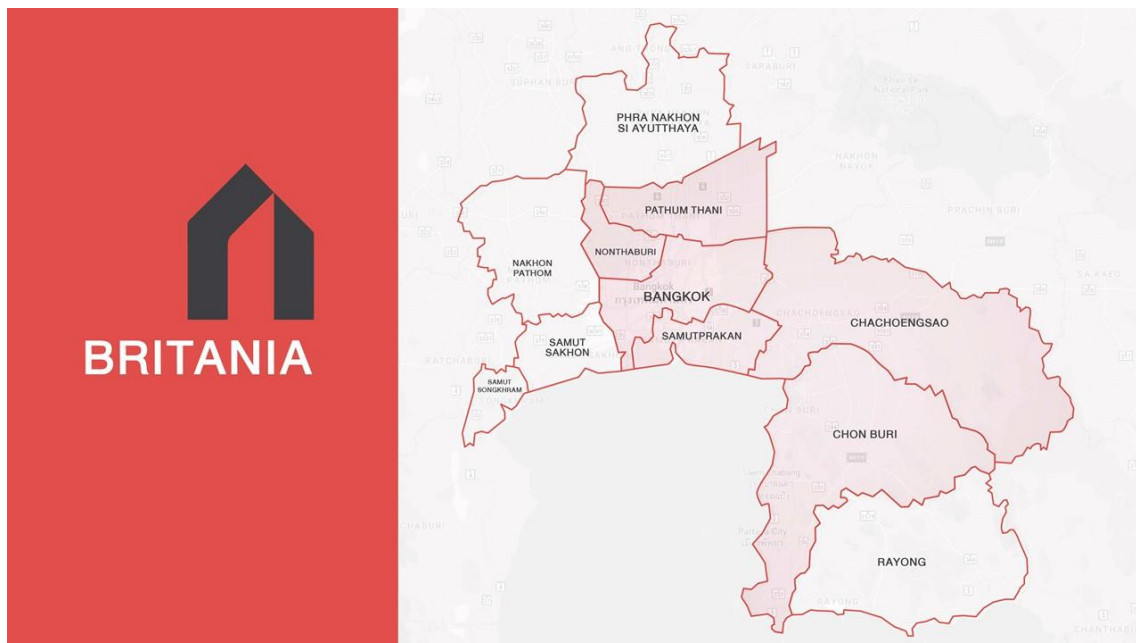
ทั้งนี้ เมื่อลูกค้าสนใจซื้อบ้าน ลูกค้าจะต้องชำระค่าจอง และค่าทำสัญญาซื้อขาย ตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่บริษัทฯ ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น หากลูกค้าผิดเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายของแต่ละโครงการ บริษัทฯ จะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปฏิบัติภายในของบริษัทฯ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

## (2) การตลาดและการแข่งขัน

### (ก) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์ในการแข่งขัน

#### 1. ทำเลที่ตั้งของโครงการ



บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรกในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งโครงการต้องใกล้แหล่งคมนาคมที่สำคัญ และเดินทางสะดวก โดยบริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งโครงการในเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และ

ปริมาณซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง ใกล้ทางด่วนหรือถนนสายหลัก ใกล้ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สำคัญในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งแวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล และห้างสรรพสินค้าต่างๆ เป็นต้น

บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมาณ เช่น กรุงเทพฯ ผังตะวันออกบริเวณถนนบางนา กรุงเทพฯ ผังตะวันตกบริเวณถนนราชพฤกษ์ กรุงเทพฯ ตอนเหนือบริเวณถนนคูคต เป็นต้น อย่างไรก็ตาม นอกจากพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมาณ แล้ว บริษัทฯ ยังมีแผนขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น จังหวัดปทุมธานี จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดนครปฐม และจังหวัดสมุทรสงคราม เป็นต้น ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูงแห่งหนึ่ง จากการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม เช่น การขยายเส้นทางถนนและทางด่วนเพิ่มมากขึ้น และการขยายเส้นทางรถไฟฟ้า เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากเป็นแหล่งงานคุณภาพสูงจากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเน้นการผลิตเพื่อการส่งออกอันเป็นปัจจัยพื้นฐานของประเทศ ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรม TFD เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 10 โครงการ ดังนี้

โครงการ	จังหวัด	นิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้
บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมบางพลี</li> <li>นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์</li> </ul>
ไบริตัน บางนา กม.26	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมบางพลี</li> <li>นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์</li> </ul>
บริหาเนีย บางนา กม.42	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์</li> <li>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร</li> <li>นิคมอุตสาหกรรม TFD</li> </ul>
ไบริตัน อมตะ สุขประยูร	ชลบุรี	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร</li> </ul>
ไบริตัน บางปะกง	ฉะเชิงเทรา	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์นิคมอุตสาหกรรม TFD</li> </ul>
บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมบางปู</li> <li>นิคมอุตสาหกรรมแพรกษา</li> </ul>
แกรนด์ บริหาเนีย กม.35	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมบางพลี</li> <li>นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์</li> </ul>
เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	กรุงเทพมหานคร	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโม่โปลิส</li> </ul>
แกรนด์ บริหาเนีย สุวรรณภูมิ	สมุทรปราการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโม่โปลิส</li> </ul>
บริหาเนีย ดิวานนท์-ราชพฤกษ์	ปทุมธานี	<ul style="list-style-type: none"> <li>สวนอุตสาหกรรมบางกะดี</li> </ul>



หมายเหตุ: โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัด ฉะเชิงเทรา จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง

## 2. การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design)

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการเป็นอย่างมาก โดยแต่ละโครงการจะมีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว (Unique Design) และเน้นให้แต่ละโครงการมีความโดดเด่น น่าดึงดูดต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เช่น โครงการเบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 ที่มีการออกแบบโครงการโดยการประยุกต์ความสวยงามของสถาปัตยกรรมแบบคลาสสิก มาผสมผสานกับสถาปัตยกรรมปัจจุบัน ตามแบบฉบับย่านที่อยู่อาศัยที่น่าหลงใหล และมีระดับของย่านเบลกราวี ประเทศอังกฤษ มาประยุกต์ให้เข้ากับการตกแต่งห้องและพื้นที่ส่วนกลางของอาคารที่หรูหรา ทำให้ลูกค้ามีความประทับใจ และต้องการเป็นเจ้าของเพื่อสะท้อนความเป็นเอกลักษณ์และสไตล์ของตนเอง เป็นต้น



## 3. การเจาะกลุ่มลูกค้าด้วยกลยุทธ์น้ำหนัสน้ำเงิน (Blue Ocean Strategy)

บริษัทฯ มีนโยบายการเจาะกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อสร้างโอกาสทางธุรกิจด้วยกลยุทธ์น้ำหนัสน้ำเงิน (Blue Ocean Strategy) ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่กำหนดขึ้นมาเพื่อหลีกเลี่ยงการแข่งขันในตลาดหรืออุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์แบบดั้งเดิมโดยบริษัทฯ จะพัฒนาผลิตภัณฑ์ ขึ้นมาโดยใช้นวัตกรรม (Innovation) หรือความคิดสร้างสรรค์ใหม่ๆ เพื่อสร้างความแตกต่างทางด้านผลิตภัณฑ์ และสร้างรายได้เปรียบทางการแข่งขัน

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีแผนขยายการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ไปยังพื้นที่ที่มีผู้ประกอบการเข้าไปพัฒนาโครงการน้อยราย เพื่อสร้างตลาดใหม่ และสร้างกลุ่มลูกค้าเป้าหมายใหม่ๆ 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 ได้แก่ โครงการพัฒนาศูนย์บินนานาชาติอยู่ตะเภา โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนานาชาติ 3 สนามบิน การพัฒนาโครงข่ายถนน เช่น โครงการพัฒนากองทางหลวงรอบนอกรอบที่ 3 ถนนมอเตอร์เวย์บางใหญ่ – กาญจนบุรี มอเตอร์เวย์ บางปะอิน – โคราซ การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 เป็นต้น ทั้งนี้ นโยบายการลงทุนของภาครัฐดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการจ้างงาน เพิ่มความสะดวกสบายในการเดินทาง ส่งผลบริเวณโดยรอบโครงการลงทุนดังกล่าวมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัท ในอนาคต

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากกลยุทธ์ดังกล่าวเป็นอย่างมาก อันเห็นได้จากการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดีจากโครงการที่ผ่านมา

#### 4. การออกแบบบ้านและการให้บริการภายใต้แนวคิด Human Centric

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

ในการออกแบบโครงการ บริษัทฯ คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดของบ้านในแต่ละโครงการ โดยทีมออกแบบของบริษัทฯ ได้พัฒนา และออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย รวมถึงพัฒนาการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาต่างๆ จากการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องจากประสบการณ์ของผู้พักอาศัย เช่น (1) การออกแบบครัวไทยบริเวณภายนอกบ้าน เพื่อจัดปัญหาเรื่องกลิ่นไม่พึงประสงค์ โดยลูกค้าสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีโดยไม่ต้องก่อสร้างเพิ่มเติม (2) การออกแบบพื้นที่ชั้น 1 เป็นห้องนอนผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องเนกประสงค์ได้ เพื่อความสะดวกและปลอดภัย ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนตัว Privacy Space สำหรับครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่ (3) การออกแบบสระว่ายน้ำภายในบ้านให้มีขนาดมาตรฐานเพื่อการออกกำลังกายได้จริงตามพฤติกรรมการรักสุขภาพมากขึ้น 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 มีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และสร้างความภักดี (Loyalty) ต่อบริษัทฯ โดยฝ่ายงานดังกล่าวจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ตั้งแต่การให้คำปรึกษาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) อื่นๆ เช่น การบริการให้คำปรึกษาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน และการช่วยประสานงานในการจัดหาผู้บริการตกแต่งภายใน บริการดูแลทำความสะอาดบ้าน เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายจะเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ

## 5. การพัฒนาด้านนวัตกรรมการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด 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

### (5.1) B Smart Design

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย โดยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Human-Centric Design) เช่น

- พื้นที่ใช้งานอเนกประสงค์ (Multi-Purpose Space) ที่รองรับการใช้งานที่หลากหลาย ปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- ครั้วไทย (Thai Kitchen) แยกเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับผู้รักการทำอาหารในสังคมของคนไทย
- การติดตั้งไฟฉุกเฉินหลายจุด เช่น บริเวณห้องนอน และโถงบันได เป็นต้น
- ที่นั่งอาบน้ำสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อความสะดวก และปลอดภัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ภายในบ้าน

### (5.2) B Smart Home Automation

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยภายในบ้านผ่าน Application ด้วยการติดตั้งระบบ Smart Home Security ได้แก่

- ระบบกลอนประตูดิจิทัล (Digital Door Lock) ซึ่งจะให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอุ่นใจตลอด 24 ชั่วโมง โดยเป็นระบบที่สามารถรองรับการใส่รหัส (Pin Code) การสแกนลายนิ้วมือ (Fingerprints) และบัตรผ่าน (Card)
- ระบบสัญญาณกันขโมย ติดที่ประตูหน้าต่าง (Door & Window Magnetic Sensor) ซึ่งเป็นระบบรักษาความปลอดภัยชั้นล่างของบ้าน และจะส่งการเมื่อมีการบุกรุกทางประตูหน้าต่างให้ไซเรนดัง รวมถึงมีการแจ้งเตือนผ่าน Mobile Application
- ระบบตรวจจับความเคลื่อนไหว (Motion Sensor) เมื่อผู้อยู่อาศัยออกจากบ้าน สามารถตั้งการระบบเซ็นเซอร์ เพื่อตรวจจับการบุกรุกได้
- ระบบกล้องวงจรปิดภายในบ้าน (IP Camera) ซึ่งผู้อยู่อาศัยสามารถดูกล้องวงจรปิดผ่าน Mobile Application เพื่อดูแลสมาชิกภายในบ้าน หรือตรวจจับรักษาความปลอดภัยได้

นอกจากนี้ บางโครงการยังมีการเพิ่มเทคโนโลยีเพื่อตอบรับการอยู่อาศัยยุคใหม่ เช่น (1) ระบบ Solar Attic ซึ่งเป็นระบบระบายความร้อนใต้หลังคาจากพลังงานโซลาร์เซลล์ (2) การติดตั้งระบบ Air Purifier เครื่องฟอกอากาศแบบฝังฝ้าในห้องนั่งเล่น ชั้น 1 เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย และ (3) การติดตั้งระบบ Nasket Tablet เพื่อให้ผู้อยู่

อาศัยสามารถสั่งซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากซูเปอร์มาร์เก็ตผ่าน Tablet ที่ติดตั้งให้ภายในบ้าน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกสบาย และตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตแบบ New Normal มากยิ่งขึ้น เป็นต้น

#### (5.3) 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" ในคอมมูนิตี้ระดับคุณภาพ ที่เติมเต็มชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ

#### (5.4) B Smart Home Services

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

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิจัย และการพัฒนา รูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ มีหน้าที่กำหนดรูปแบบ และออกแบบโครงการที่ผู้อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมทั้งสร้างความพึงพอใจสูงสุดในการใช้ชีวิตด้านที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภค

ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ บริษัทฯ จะรวบรวมข้อมูลการสำรวจความพึงพอใจ และความต้องการของลูกค้าภายหลังจากการเข้าซื้อบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ที่ฝ่ายงานต่างๆ รวบรวมไว้ เช่น ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนาโครงการ และฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ เป็นต้น โดยทีมงานฝ่ายออกแบบผลิตภัณฑ์นำผลลัพธ์จากการประเมิน และกลั่นกรองข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวที่ได้รับนำไปพัฒนา และปรับปรุงผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ทั้งทางด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้าน ประโยชน์พื้นที่ใช้สอย การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ ให้เหมาะสมกับความต้องการ และการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

### ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยจะเริ่มพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้โครงการของบริษัทฯ สามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว รวมไปถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะสามารถแบ่งออกเป็น 4 แปรนต์หลัก ตามลักษณะรูปแบบของโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ ดังนี้

ชื่อแบรนด์โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท / เดือน)
<b>BRIGHTON</b>	กลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 – 35 ปี หรือ กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มี ความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติด และมองหาสิ่งใหม่ๆ ที่สามารถตอบโจทย์ การชีวิตของตนเองได้	30,000 - 50,000 บาท ขึ้นไป
<b>BRITANNIA</b>	กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 – 40 ปี เจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่ มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆ ตนเองชื่นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 – 130,000 บาท ขึ้นไป	50,000 - 130,000 บาท ขึ้นไป
<b>GRAND BRITANIA</b>	กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือ เจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่ มองหาสิ่งต่างๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์ แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความ สงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว	130,000 – 500,000 บาท ขึ้นไป
<b>BELGRAVIA</b>	ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาด ใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่น ใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัว ของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะ มั่นคง	500,000 บาท ขึ้นไป

นอกเหนือจากที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทฯ ยังได้มีการเจาะกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทพนักงานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งต้องการที่พักอาศัยในทำเลที่เดินทางไปมาสะดวกระหว่างโรงงาน และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตที่ทันสมัย รวมทั้งกลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทยที่มองหาที่พักอาศัยที่ไม่วุ่นวาย มีความปลอดภัยสูง แต่ยังคงความสะดวกในการเดินทางเข้ามาทำงานภายในนิคมอุตสาหกรรม และยังใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่มีระดับอีกด้วย เช่น โครงการบริหารเนียบ บางนา สุวรรณภูมิ ซึ่งที่ตั้งโครงการใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ โดยนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีพนักงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจำนวนมาก เป็นต้น

นิคมอุตสาหกรรม	จังหวัด	ประมาณการ จำนวน พนักงาน (คน)	โครงการ	ระยะทาง จาก โครงการ (กิโลเมตร)
นิคมอุตสาหกรรมบางพลี	สมุทรปราการ	112,528 คน	บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	7.3
นิคมอุตสาหกรรม เวลโกร์ว	สมุทรปราการ	207,284 คน	บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	10.5
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	280,000 คน	บริทาเนีย บางนา กม.42	16.6
นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร	ชลบุรี	280,000 คน	ไทรตัน อมตะ สุขประยูร	5

## นโยบายการกำหนดราคา

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

## การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้า รวมถึงความรู้เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี ทีมขายของบริษัทฯ จะรับรองลูกค้าทั้งที่เข้ามาแวะเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย และบ้านตัวอย่าง ณ ที่ตั้งโครงการ รวมทั้งทางโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อสอบถามรายละเอียด หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเว็บไซต์ [www.britania.co.th](http://www.britania.co.th) และระบบเครือข่ายสังคมออนไลน์ที่บริษัทฯ สามารถใช้สื่อสารกับกลุ่มลูกค้าได้ อาทิ Facebook Line Instragram รวมไปถึงเว็บไซต์ Google Ads Online Banner และ Online Influencer ต่างๆ ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปอ่านและศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ ตลอดจนบริษัทฯ ยังทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อออฟไลน์รูปแบบต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณา รถโฆษณาประชาสัมพันธ์ การออกบูธประชาสัมพันธ์ การแจกแผ่นพับ (Brochure) หนังสือพิมพ์และนิตยสารต่างๆ การออกงานมหกรรมบ้านและคอนโด เป็นต้น รวมถึงบริษัทฯ ยังมีการประชาสัมพันธ์โปรโมชั่นแคมเปญส่งเสริมการขายที่เหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา เพื่อเป็นการจูงใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายให้เกิดความสนใจในสินค้ามากยิ่งขึ้น และเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ของแถม การให้ส่วนลดเงินสด เป็นต้น

### (ข) สภาพการแข่งขัน

## ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

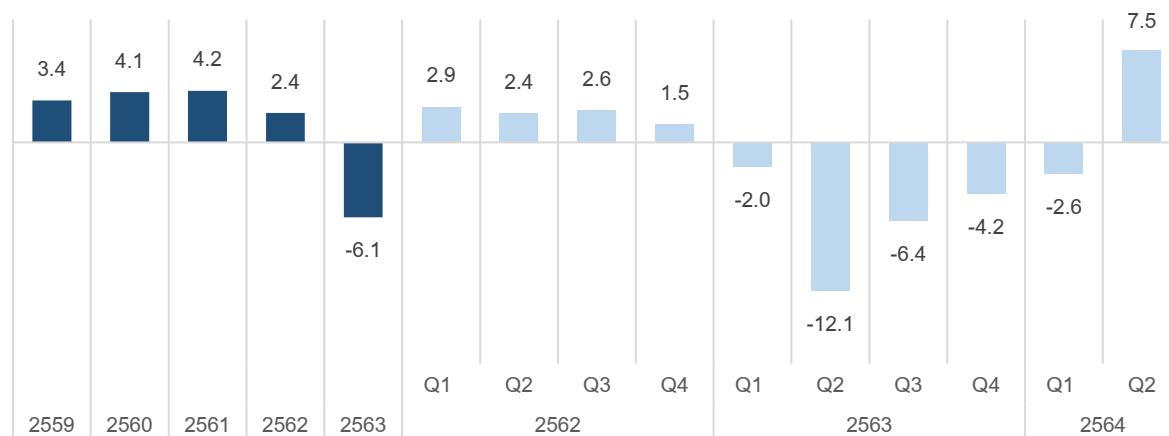
### (1) ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

ภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2563 ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.1 จากปี 2562 จากหลายปัจจัย ได้แก่ การปรับตัวลดลงมากของรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ การอุปโภคบริโภคของภาคเอกชน การส่งออก การลงทุน ภาวะถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 และภัยแล้ง เป็นต้น อย่างไรก็ตาม



ก็ดี สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติคาดว่าแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจไทยในปี 2564 จะขยายตัวในช่วงร้อยละ 0.7 – 1.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญ ได้แก่ (1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก (2) แรงขับเคลื่อนจากการใช้จ่ายการลงทุน และมาตรการเศรษฐกิจสำคัญของภาครัฐ (3) การปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องของรายได้ภาคเกษตร และ (4) ฐานการขยายตัวในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ที่อยู่ในเกณฑ์ต่ำกว่าปกติ เป็นต้น (ที่มา: รายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ของปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 และรายงานภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2564 และแนวโน้มปี 2564 โดยกองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ)

แผนภูมิ 1: อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (Gross Domestic Product ("GDP")) (%)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนหรือหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 11.6 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.4 ต่อ GDP ในปี 2559 เป็น 14.3 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.3 ต่อ GDP ในไตรมาสสองของปี 2564 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 4.7 ต่อปี สะท้อนว่าหนี้ครัวเรือนของประเทศไทยยังคงอยู่ในระดับสูง และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีโอกาสเพิ่มขึ้นต่อไปในปี 2564 อย่างไรก็ดี สัดส่วนหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP มีการปรับตัวลดลงเล็กน้อย จากการทยอยฟื้นตัวของภาคเอกชนในประเทศไทย รวมถึงมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐต่างๆ

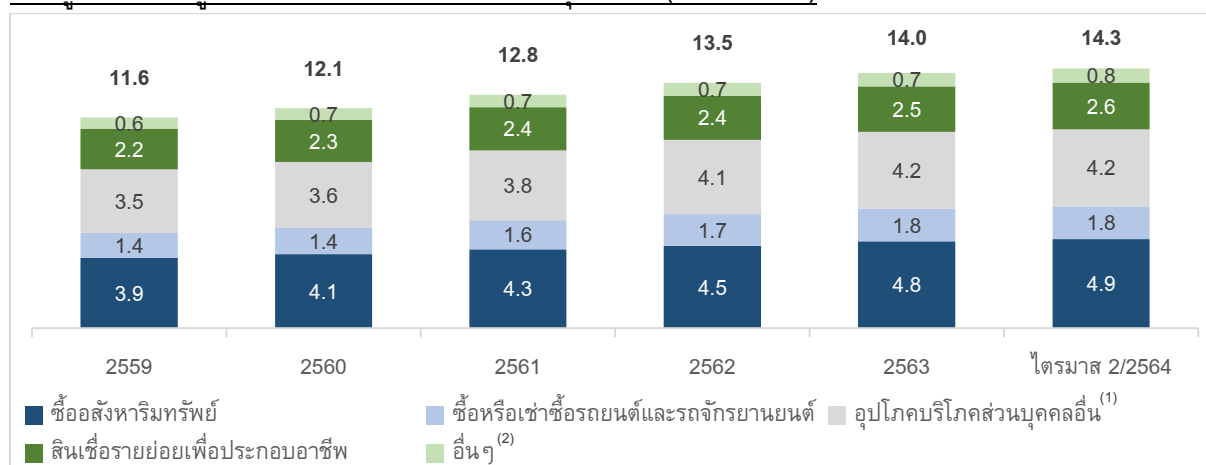
โดยในไตรมาสที่สองของปี 2564 หนี้สินครัวเรือนส่วนใหญ่เป็นสินเชื่อเพื่อการซื้อสินทรัพย์ เท่ากับ 4.9 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.3 ของหนี้ครัวเรือนรวม รองลงมาคือสินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพ เท่ากับ 2.6 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 18.1 ของหนี้ครัวเรือนรวม ลำดับสามคือสินเชื่อเพื่อการซื้อหรือเช่าซื้อรถยนต์และจักรยานยนต์ เท่ากับ 1.8 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.6 ของหนี้ครัวเรือนรวม

แผนภูมิ 2: เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือน (ล้านล้านบาท) และสัดส่วนเงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP (%)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภูมิ 3: เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ (ล้านล้านบาท)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

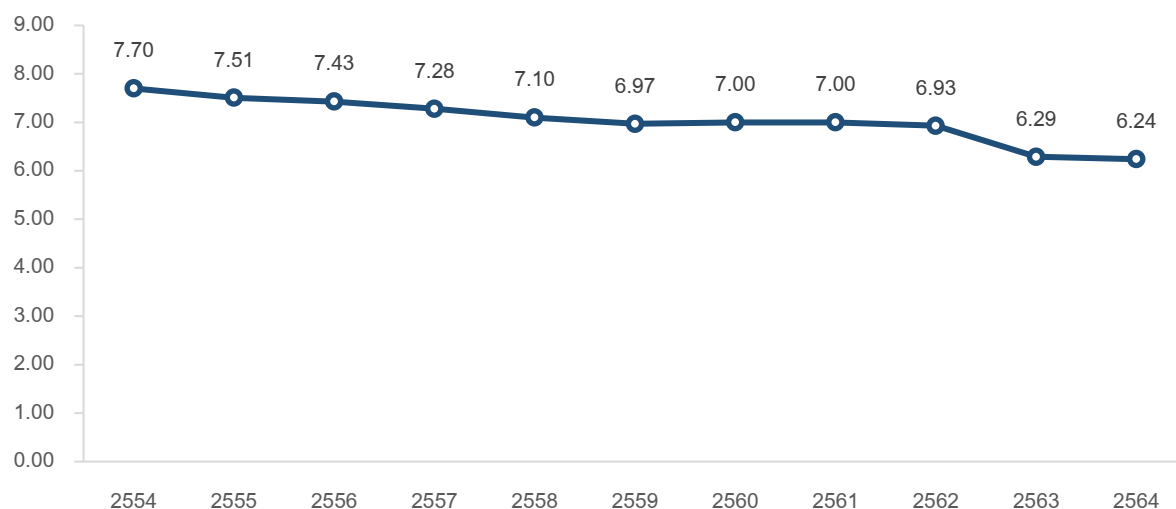
หมายเหตุ: (1) ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อการศึกษา สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคอื่น และสินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับของธนาคารแห่งประเทศไทย

(2) ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมเพื่อซื้อหลักทรัพย์และเงินให้กู้ยืมที่ไม่สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ได้

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมยังคงอยู่ในระดับต่ำอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส โควิด 2019 ส่งผลให้เศรษฐกิจหดตัว และเมื่อวันที่ 23 มิถุนายน 2564 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้คงอัตราดอกเบี้ยนโยบายไว้ที่ร้อยละ 0.50 ต่อปี เนื่องจากประเมินว่า เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวชะลอลงมากจากการระบาดของ COVID-19 ระลอกที่ 3 ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ภายในประเทศและแนวโน้มการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 6.24 ต่อปี

แผนภูมิ 4: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย (ร้อยละ)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 ธ.ค. 2564

ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้มีการติดตามสถานะตลาดสินเชื่อบ้านอย่างต่อเนื่อง และเริ่มพบว่าตัวเลขหนี้เสีย (NPL) มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น ในขณะเดียวกันก็พบว่าผู้กู้จำนวนหนึ่งที่กู้ซื้อบ้านหลายหลังพร้อมๆ กัน ซึ่งเกิดจากการที่ธนาคารพาณิชย์มีการหย่อนมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อบ้านลงเพื่อการแข่งขัน ส่งผลให้คนสามารถกู้เงินซื้อบ้านหลายหลังพร้อมกันได้ง่ายขึ้น นำไปสู่การเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์และการบิดเบือนของราคาบ้าน กล่าวคือ ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอุปสงค์เทียม ไม่ใช่ความต้องการซื้อบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง ซึ่งหากปล่อยให้อยู่ในสภาวะเช่นนี้ไปเรื่อยๆ อาจเกิดภาวะฟองสบู่แตกและส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมได้ ดังนั้น ธปท. จึงได้ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย (หรือเรียกว่า “มาตรการ LTV”) โดย LTV นั้นย่อมาจากคำเต็มว่า loan-to-value ratio หมายถึง อัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน โดยหลักการของมาตรการ LTV คือ การกำหนดเงินดาวน์ขั้นต่ำของการกู้สินเชื่อใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ให้เข้มข้นเพื่อที่จะสะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้นสำหรับการผ่อนบ้านพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป หรือบ้านมีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นมาตรการ LTV จึงส่งผลกระทบกับคนที่ผ่อนบ้าน 2 หลังพร้อมๆ กันหรือผู้ซื้อบ้านที่ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปเท่านั้น

สรุปการวางเงินดาวน์ตามมาตรการ LTV ดังนี้

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญา	การวางดาวน์ขั้นต่ำ
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	สัญญาผู้หลังแรก	ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน และผู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ ตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย
	สัญญาผู้หลังที่ 2	10% หากผ่อนสัญญาแรกแล้ว 2 ปีขึ้นไป หรือ 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	30%
10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญาผู้หลังแรก	10%
	สัญญาผู้หลังที่ 2	20%
	สัญญาผู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	30%

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ธปท. ได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio เป็นการชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลสำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการผ่อนคลายเพดาน LTV ratio เป็น ร้อยละ 100 (สามารถกู้ได้เท่ากับมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top-up) โดยให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อ (1) กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 2 เป็นต้นไป (ปัจจุบัน LTV ratio ของสัญญาครั้งแรกของที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้กำหนดไว้ที่ 100% จึงไม่ผ่อนคลายเพิ่มเติม) และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาครั้งที่ 1 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ธปท. คาดว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio ในครั้งนี้ จะช่วยดึงดูดเงินใหม่เข้าสู่เศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจเกี่ยวเนื่องที่มีสัดส่วนกว่า 9.8% ของ GDP และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 26 มกราคม 2564 รัฐบาลมีมติมาตรการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน ที่ไม่สามารถประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามปกติ ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งหนึ่งในมาตรการช่วยเหลือคือ "ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง" ปี 2564 โดยรัฐบาลเห็นชอบมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย 1) การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีภาษี 2564 ในอัตราร้อยละ 90 สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นพื้นที่เกษตรกรรม/ที่อยู่อาศัย/ใช้ประโยชน์อื่น ๆ รวมถึงที่ดิน - ที่อยู่อาศัยที่ทิ้งไว้ว่างเปล่า ไม่ได้ทำประโยชน์ และ 2) การลดทั้งค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองอสังหาริมทรัพย์ โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 และลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยต้องเป็นการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน จึงจะได้อัตราค่าธรรมเนียมการจำนองด้วย ซึ่งมาตรการดังกล่าวให้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นี้

## (2) ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในปี 2563 มีการชะลอตัวจากปี 2562 เนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลทำให้ทั้งอุปทานด้านการออกใบอนุญาตก่อสร้าง จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จ และอุปสงค์ด้านการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยหดตัวลงตามภาวะเศรษฐกิจอย่างไรก็ดี ในปี 2563 ภาครัฐบาลและผู้ประกอบการได้ออกมาตรการกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ได้แก่ โครงการบ้านดิมิดาวซึ่งเป็นโครงการที่ช่วยสนับสนุนเงินจำนวน 50,000 บาท ให้แก่ประชาชนผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ที่กำหนด การปรับปรุงหลักเกณฑ์ควบคุมการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือมาตรการ LTV โดย ธปท. ซึ่งมีการผ่อนปรนมากขึ้น เช่น การปล่อยสินเชื่อเนกประสงค์เพื่อตกแต่ง 10% การปรับหลักเกณฑ์ผู้กู้รวม และวงเงินดาวน์ขั้นต่ำสำหรับบ้านหลังที่ 2 การลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และการจดจำนองสำหรับที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (ไม่นับรวมบ้านมือสอง) ในราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท รวมทั้งการที่ผู้ประกอบการจรรยาบรรณส่งเสริมการขาย เช่น การลดราคาขายลงร้อยละ 20 – 30 การช่วยเงินค่าผ่อนบ้าน การให้อยู่ฟรี 2 – 3 ปี การรับประกันผลตอบแทน เป็นต้น นับเป็นปัจจัยที่มีส่วนกระตุ้นทำให้ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลงในระดับที่ไม่รุนแรงตามที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้นปี (ที่มา: รายงานสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ไตรมาสที่สี่ ของปี 2563 และแนวโน้มปี 2564 โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ทั้งนี้ คาดการณ์ว่า ตลาดที่อยู่อาศัยในปี 2564 จะทรงตัวหรือหดตัวลงเล็กน้อยจากปี 2563 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ภาวะเศรษฐกิจถดถอย หนี้ครัวเรือนสูงขึ้นซึ่งส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัย ในขณะที่ปี 2565-2566 คาดการณ์ว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้น โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก

เศรษฐกิจไทยฟื้นตัว การลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐาน ได้แก่ การขยายตัวของความเป็นเมือง ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล การพัฒนาของระบบคมนาคมที่สำคัญของประเทศ โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridors) (EEC) รวมทั้งมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐและผู้ประกอบการ อาทิ โครงการ Thailand Elite Card ที่เอื้อชาวต่างชาติเข้ามาลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้นเพื่อเพิ่มสัดส่วนลูกค้ากลุ่ม Real Demand และ Work From Home เป็นต้น (ที่มา: ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงศรี) โดยรายละเอียดปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

## 1. การขยายตัวของความเป็นเมือง ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

- 1.1 กฎหมายและข้อกำหนดผังเมือง: การขยายเขตพื้นที่ปดลล็คข้อกำหนดผังเมือง ให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมมากขึ้น จากบริเวณที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวหรือการเกษตรกรรมเท่านั้น
- 1.2 การขยายขอบเขตของโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล: เมื่อการเดินทางจากระอบนอกกรุงเทพฯ สะดวกขึ้น ส่งผลให้การอยู่อาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น จากปัจจัยด้านราคาต่อหน่วยของที่อยู่อาศัยในใจกลางกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น
- 1.3 สถานที่สำคัญบริเวณชานเมือง: การมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ระดับ Regional Mall อยู่บริเวณรอบๆ กรุงเทพฯ ที่สามารถรองรับการใช้บริการจากลูกค้าได้เป็นวงกว้าง อีกทั้งยังมีมหาวิทยาลัยชั้นนำที่มีวิทยาเขตขนาดใหญ่อยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบของกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของแหล่งการศึกษาไปยังพื้นที่รอบนอก ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้การขยายตัวของเมืองขยายตัวออกไปมากยิ่งขึ้น

## 2. การพัฒนาของระบบคมนาคมที่สำคัญของประเทศ

- 2.1 โครงการก่อสร้างและพัฒนาสนามบินแห่งใหม่: โครงการพัฒนาท่าอากาศยานดอนเมืองระยะที่ 3 โครงการพัฒนาอาคารผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เฟส 2 และแผนการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา
- 2.2 โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อสนามบิน 3 สนามบิน: แผนพัฒนาระบบรถไฟไฟฟ้าไปยังพื้นที่ EEC รองรับการพัฒนาขยายตัวทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ตะวันออกของประเทศ
- 2.3 การพัฒนาโครงข่ายถนน ส่วนต่อขยายจากกรุงเทพฯ: การพัฒนาโครงข่ายถนน ให้มีความสะดวกสบาย และรวดเร็วมากขึ้น จะส่งผลให้การพัฒนาเมืองขยายออกไปชานเมืองมากยิ่งขึ้น เช่น โครงการพัฒนารถไฟฟ้าวงแหวนรอบนอกรอบที่ 3 ถนนมอเตอร์เวย์ บางใหญ่ – กาญจนบุรี และมอเตอร์เวย์ บางปะอิน - โคราช

## 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

## 2.1) อุปทานตลาดที่อยู่อาศัย

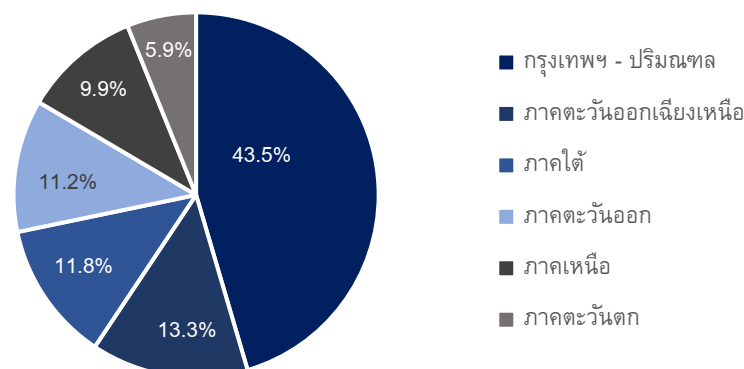
ภาพรวมการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยในปี 2563 จำนวนประมาณ 338,189 หน่วย ลดลงร้อยละ 9.0 เมื่อเทียบกับปี 2562 โดยแบ่งเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบประมาณ 234,278 หน่วย และที่อยู่อาศัยประเภทแนวสูงจำนวนประมาณ 103,911 หน่วย ทั้งนี้ พบว่าการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบมีการปรับตัวขึ้นเล็กน้อยจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 0.4% ในขณะที่การออกใบอนุญาตก่อสร้างประเภทแนวสูงมีการหดตัวมากถึงร้อยละ 24.8% จากปี 2562 โดยหากพิจารณาเป็นรายภาคและจังหวัด พบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างมากที่สุดในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 43.5 ตามด้วยภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ร้อยละ 13.3 และภาคใต้ ร้อยละ 11.8 โดยจังหวัดที่มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างสูงสุด 10 อันดับแรกในปี 2563 ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 59.9 ของจำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างทั้งหมด ได้แก่ กรุงเทพฯ (101,958 ใบ) ชลบุรี (16,675 ใบ) นครราชสีมา (15,001 ใบ) ปทุมธานี (13,275 ใบ) สมุทรปราการ (12,405 ใบ) เชียงใหม่ (10,217 ใบ) นนทบุรี (8,927 ใบ) ระยอง (8,329 ใบ) สงขลา (8,090 ใบ) และขอนแก่น (7,582 ใบ)

แผนภูมิ 4: จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 – 2563 และแนวโน้มปี 2564 (ใบ)

ประเภทที่อยู่อาศัย	2559	2560	2561	2562	2563	2564F	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี 2559-2563 (CAGR) (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	208,825	205,692	223,427	233,447	234,278	233,195	2.9%
ที่อยู่อาศัยแนวสูง	141,270	108,146	103,173	138,188	103,911	99,083	-7.4%
รวม	350,095	313,838	326,600	371,635	338,189	332,279	-0.9%
% YoY	-3.0%	-10.4%	4.1%	13.8%	-9.0%	-1.7%	

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิ 5: สัดส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยตามภูมิภาคในปี 2563



ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์



ในส่วนของกรุงเทพฯ และปริมณฑล พบว่าจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จในปี 2563 หดตัวลงต่อเนื่องจากปี 2562 ประมาณร้อยละ 7.9 จาก 114,877 หน่วย เป็น 105,795 หน่วย โดยส่วนใหญ่มาจากที่อยู่อาศัยแนวราบประเภท ทาวน์เฮาส์ และบ้านแฝด ซึ่งลดลงร้อยละ 28.6 และ 19.0 ตามลำดับ ในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวสูงปรับลดเล็กน้อยในปี 2563 ร้อยละ 2.2 เนื่องจากผู้ประกอบการมีการชะลอการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2562 มีผลให้จำนวนที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จในปี 2563 มีปริมาณไม่มาก

แผนภูมิ 6: Supply ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

ปี	ที่อยู่อาศัยแนวราบ				ที่อยู่อาศัยแนวสูง	รวมทั้งสิ้น
	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์โฮม	รวม		
2559	31,892	2,014	16,333	50,239	72,886	123,125
2560	30,124	2,677	13,931	46,732	63,319	110,051
2561	33,070	2,208	18,241	53,519	73,498	127,017
2562	31,581	3,154	20,238	54,973	59,904	114,877
2563	30,198	2,555	14,455	47,208	58,587	105,795
Q1 2563	7,573	702	4,444	12,719	14,768	27,487
Q2 2563	6,921	736	3,137	10,794	14,942	25,736
Q3 2563	8,231	657	3,910	12,798	18,859	31,657
Q4 2563	7,473	460	2,964	10,897	10,018	20,915
% QoQ	-9.2%	-30.0%	-24.2%	-14.9%	-46.9%	-33.9%
% YoY	-4.4%	-19.0%	-28.6%	-14.1%	-2.2%	-7.9%

ที่มา: CBRE

## 2.2) อุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัย

ภาพรวมจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศตั้งแต่ปี 2559-2563 ประกอบด้วยที่อยู่อาศัยแนวราบร้อยละ 62.8 - 67.0 และที่อยู่อาศัยแนวสูงร้อยละ 33.0 - 37.2 โดยในปี 2563 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมีจำนวน 358,496 หน่วย หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 928,376 ล้านบาท ลดลงทั้งจำนวนหน่วย และมูลค่าจากปี 2562 ร้อยละ 12.8 และ 0.3 ตามลำดับ เนื่องจากผู้ซื้อชาวไทยชะลอ/ยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์จากความกังวลด้านรายได้ในอนาคต และภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ ส่วนผู้ซื้อชาวต่างชาติเลื่อน/ชะลอ/ยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์เนื่องจากไม่สามารถเดินทางมายังประเทศไทยได้ อย่างไรก็ดี เมื่อจำแนกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 236,158 หน่วย ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 10.0 แต่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่ 616,939 ล้านบาทซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าร้อยละ 2.2 ในส่วนของที่อยู่อาศัยแนวสูงพบว่ามีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 จำนวน 122,338 หน่วย ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 5.5 โดยมีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เท่ากับ 311,437 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 4.7

แผนภูมิ 7: จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 - 2563 และแนวโน้มปี 2564 (หน่วย)

ประเภทที่อยู่อาศัย	2559	2560	2561	2562	2563	2564F	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี 2559-2563 (CAGR) (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	206,472	206,984	260,081	262,523	236,158	236,013	3.4%
ที่อยู่อาศัยแนวสูง	122,323	108,119	133,680	129,441	122,338	117,223	0.003%
รวม	328,795	315,103	393,761	391,964	358,496	353,236	2.2%
% YoY	-12.3%	-4.2%	25.0%	-0.5%	-8.5%	-1.5%	

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

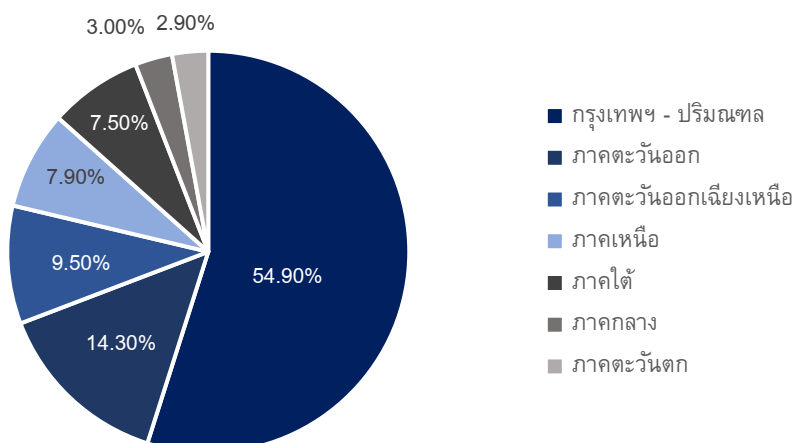
แผนภูมิ 8: มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 - 2563 และแนวโน้มปี 2564 (ล้านบาท)

ประเภทที่อยู่อาศัย	2559	2560	2561	2562	2563	2564F	อัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปี 2559-2563 (CAGR) (ร้อยละ)
ที่อยู่อาศัยแนวราบ	440,521	415,507	583,176	603,927	616,939	569,180	8.8%
ที่อยู่อาศัยแนวสูง	257,196	258,608	352,114	326,824	311,437	306,941	4.9%
รวม	697,718	674,114	935,290	930,751	928,376	876,121	7.4%
% YoY	-7.0%	-3.4%	38.7%	-0.5%	-0.3%	-5.6%	

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาเป็นรายภาคและจังหวัดพบว่า กรุงเทพฯ-ปริมณฑล มีจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุดในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 54.9 ตามด้วย ภาคตะวันออก ร้อยละ 14.3 และภาคตะวันตก ร้อยละ 9.5 โดยจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรกซึ่งมีสัดส่วนรวมกันร้อยละ 71.9 ของจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด ได้แก่ กรุงเทพฯ (105,190 หน่วย) ชลบุรี (29,271 หน่วย) ปทุมธานี (26,985 หน่วย) นนทบุรี (25,706 หน่วย) สมุทรปราการ (25,637 หน่วย) ระยอง (12,027 หน่วย) เชียงใหม่ (11,248 หน่วย) นครราชสีมา (8,364 หน่วย) นครปฐม (6,809 หน่วย) และสงขลา (6,387 หน่วย)

แผนภูมิ 9: สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ตามภูมิภาคในปี 2563



ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาพบว่า ระดับราคาที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สูงสุด 3 อันดับแรก ได้แก่ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.4 ร้อยละ 21.4 และร้อยละ 16.6 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในปี 2563 ตามลำดับ

แผนภูมิ 10: มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา

ระดับราคา	2563			YOY			สัดส่วน		
	แนวราบ	แนวสูง	รวม	แนวราบ	แนวสูง	รวม	แนวราบ	แนวสูง	รวม
<1.00 ลบ.	36,512	20,256	56,768	-36.4%	-6.9%	-28.3%	5.9%	6.5%	6.1%
1.01 – 1.50 ลบ.	37,764	16,767	54,532	-19.4%	-3.1%	-15.0%	6.1%	5.4%	5.9%
1.51 – 2.00 ลบ.	63,593	28,849	92,442	6.2%	-2.1%	3.4%	10.3%	9.3%	10.0%
2.01 – 3.00 ลบ.	145,558	62,315	207,873	22.9%	-3.9%	13.4%	23.6%	20.0%	22.4%
3.01 – 5.00 ลบ.	136,820	61,580	198,399	1.4%	-3.1%	-0.1%	22.2%	19.8%	21.4%
5.01 – 7.50 ลบ.	70,940	38,992	109,931	7.4%	0.03%	4.7%	11.5%	12.5%	11.8%
7.51 – 10.00 ลบ.	33,967	19,942	53,909	10.4%	6.2%	8.8%	5.5%	6.4%	5.8%
>10.00 ลบ.	91,786	62,737	154,523	2.6%	-13.0%	-4.4%	14.9%	20.1%	16.6%
รวมทั่วประเทศ	616,939	311,437	928,376	2.2%	-4.7%	-0.3%	100.0%	100.0%	100.0%

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(3) การแข่งขันที่อยู่อาศัยแนวราบ

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีคู่แข่งหลายราย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการใช้ชีวิตของลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่ใช้สอย ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทฯ เชื่อว่าทำเลที่ตั้งของโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนต่อขยายของชุมชนเมืองจากเขต กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ตามแนวขยายตัวของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง และระบบขนส่งมวลชนที่ขยายตัวจาก กรุงเทพฯ ในทุกทิศทาง ตั้งอยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อซึ่งสามารถทะลุถึงถนนหลัก หรือทางด่วนที่สำคัญ รวมทั้งทุกโครงการของบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะให้เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

แบรนด์ของ บริษัทฯ	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัทฯ	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
แบรนด์ไอร์แลนด์	ทาวน์โฮม/บ้าน แฝด	โครงการไอร์แลนด์ คูคต สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	สิริเพลส รังสิต-คลอง 2 บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.9-2.9 ล้านบาท)  indy รังสิต-คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.3-2.9 ล้านบาท)  ไลโอ ลำลูกกา-คลอง 2 บริษัท ละลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5-3.1 ล้านบาท)  Golden Town พหลโยธิน-ลำลูกกา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1-2.9 ล้านบาท)
		โครงการไอร์แลนด์ บางนา กม.26 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.6 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	อณาสิริ บางนา บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)  วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)
		โครงการไอร์แลนด์ อมตะ สุขประยูร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	โครงการ แฟมิลี่ ซิตี้ พานทอง บริษัท ไลฟ์ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.8 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>The Hyde Ville พานทอง บริษัท แพลน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.6 ล้านบาท)</p> <p>ประภัสสร อมตะ-สุขประยูร บริษัท ประภัสสรพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.0 ล้านบาท)</p> <p>วิลล่า โคโม พานทอง-อมตะ บริษัท บ้านอยู่สบาย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)</p>
		โครงการไทรตัน บางปะกง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.1 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>มายกรีน ทำसान บริษัท ไอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.75 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>ศิवालย์ บางสมศรี บริษัท จักรพรรดิ ศิवालย์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.39 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p>
แบรนด์บริหาร เนียบ	บ้านเดี่ยว/บ้าน แฝด/ทาวน์โฮม	โครงการบริหารเนียบ เมกะทาวน์ บาง นา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.5 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	<p>วิลล่าโอ ศรีนครินทร์ บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>พฤษาวิลล์ บริษัท พฤษา เรียวเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท)</p> <p>เอเวอร์ซิติ บริษัท เอเวอร์ซิติ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท)</p>
		โครงการบริหารเนียบ วงแหวน หทัย ราษฎร์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	<p>พลีโน รามอินทรา จตุโชติ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p>

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>เวิร์ฟ สายไหม บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.3 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>แกรนด์ พลัสโน้ วงแหวน รามอินทรา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.9 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>ฮาบีเทีย ออบิต หทัยราษฎร์ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.4 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>เดอะแพลนท์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5 บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>
		โครงการบริหารเนียบ บางนา สุวรรณ ภูมิ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.9 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	<p>อนาสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3 ล้านบาท)</p> <p>เฟฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)</p> <p>บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท)</p> <p>วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.9 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p>



แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการบริหาเนีย คุณต สดชื่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.0 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	โครงการอนาสิริ รังสิต-คลอง 2 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)  แลนชิโอคริป ลำลูกกา-คลอง2 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3-5.6 ล้านบาท)  วิลลาจีโอ รังสิต-คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)  เวนวิ โพล์ รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8 ล้านบาท)  ภัสสร ดอนเมือง - ฐปะเทมีย บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9 ล้านบาท)  เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8 ล้านบาท)
		โครงการบริหาเนีย บางนา กม. 42 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.5 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	มายกรีน@ท่าสะพาน (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1 ล้านบาท)  มายกรีน@เวลโกรว์ (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.5 ล้านบาท)  มารวย ริเวอร์ไซด์ บริษัท มารวย เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.4 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<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>
		โครงการบริหารเนียบ สายไหม (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.2 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	<p>ศุภาลัย พรีเมียม พหลโยธิน 54/1 บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0-5.0 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 4.0-5.0 ล้านบาท)</p> <p>คาซ่า ซิตี้ วัชรพล เฟรมลิน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0-4.0 ล้านบาท)</p> <p>Grande Pleno วัชรพล-สุขาภิบาล 5 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0-5.0 ล้านบาท)</p>
		โครงการบริหารเนียบ ดิวนนท์ – ราช พฤกษ์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.7 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>Centro ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.29-9 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Centro ชัยพฤกษ์ – 345 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5-8 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>เวนิว ดิวานนท์-รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7.39 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>สราญสิริ ชัยพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ บริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.85 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>อนาสิริ กรุงเทพ – ปทุมธานี บริษัท แสนสิริ จำกัด(มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.69-6 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>
		โครงการบริหารเนี่ย ราชพฤกษ์ – นคร อินทร์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.1 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>Anya ราชพฤกษ์-นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.85- 8.49 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>มันทนา ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8 - 18 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>เดอะ ซิตี้ ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 10.25-18 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>เซนโทร (ราชพฤกษ์ 2) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.99-11.0 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>คาซ่า แกรนด์ (ราชพฤกษ์-พระราม5) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8.29-16 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>
		โครงการบริหารเนี่ย แพรกษา สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>INDY ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p>

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>(ราคาเฉลี่ย 2.75 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>PLENO ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 2.59 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>GOLDEN TOWN 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3 ล้านบาท) (ทาวน์โฮม)</p> <p>VILLAGIO บางนา – เทพารักษ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 3.99 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>AREST แพรกษา บริษัท รลิกา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 5.39 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>Le Neo Prime แพรกษา – เทพารักษ์ บริษัท น้อมบุญ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.34 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p>
		โครงการบริทาเนีย โฮม กม.17 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.6 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>บ้านริมสวน ชื่นเนอร์รี่ บริษัท สวนหลวงบ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6-10 ล้านบาท)</p> <p>THE TRUST สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์ บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.2-6.2 ล้านบาท)</p> <p>ศุภาลัย พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.7-7.0 ล้านบาท)</p> <p>Villaggio บางนา – เทพารักษ์</p>

แบรนด์ของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8-7.0 ล้านบาท)
แบรนด์แกรน บริทาเนีย	บ้านเดี่ยว/บ้าน แฝด	โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.4 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	ชัยพฤกษ์ ทางด่วนรามอินทรา – จตุโชติ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8-8.0 ล้านบาท)  Casa Vile วงแหวน จตุโชติ 5-7 ล้านบาท บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ 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)
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.2 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	นිරติ บางนา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.5-10.0 ล้านบาท)  มณฑนา บางนา-วงแหวน บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 12.0-25.0 ล้านบาท)  มณฑนา อ่อนนุช-วงแหวน 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.0-25.0 ล้านบาท)  บางกอก บลูเลอวาร์ด ศรีนครินทร์-บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.0-13.0 ล้านบาท)

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราช พฤษฯ พระราม 5 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.4 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	ชีวารมย์ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท)  เศรษฐสิริ พระราม 5 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 16.0 ล้านบาท)  Anya ราชพฤษฯ นครินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.4 ล้านบาท)  The City สะพานเจษฎาภิดินทร์ฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 19.5 ล้านบาท)  The City ราชพฤษฯ ปิ่นเกล้า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 15.0 ล้านบาท)  แอริ พระราม 5 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.5 ล้านบาท)  Centro สวนผัก 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.0 ล้านบาท)
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณ ภูมิ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.5 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	SENSE บางนา – สุวรรณภูมิ บริษัท เรียวแอสเสท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.29-7.15 ล้านบาท) (ทาวนโฮม- บ้านแฝด)  โกลดิน นีโอ 2 บางนา-กิ่งแก้ว บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด



แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59-8.69 ล้านบาท) (บ้าน แฝด-บ้านเดี่ยว)  Anya บางนา-รามคำแหง2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.89-8 ล้านบาท) (บ้าน แฝด)
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตรชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.9 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	Perfect Place รัตนาธิเบศร์ สถานีไทรมา บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99-14 ล้านบาท) (บ้าน เดี่ยว)  อนาบูกิ ธนาฮาบีแทต สะพานมหาเจษฎาบ ดินทรานุสรณ์-ราชพฤกษ์ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)  Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ2 บริษัท เอฟ (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.49 - 11.99 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)  Venue Flow พระราม 5 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 9.99-15 ล้านบาท) (บ้านแฝด-บ้าน เดี่ยว)  มณฑนา ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8-18 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)  Anya ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			(ราคาเฉลี่ย 5.85- 8.49 ล้านบาท) (บ้านแฝด)
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 35 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.1 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	<p>วิคทอเรีย การ์เด็น วิลล์ มอเตอร์เวย์ บริษัท แพทโก้ แพลตินัม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.19 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>มายกรีน @บางสมัคร บริษัท ไอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-3.3 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>เอ็ม วิลเลจ บางปะกง บริษัท มณีรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-2.93 ล้านบาท) (บ้านแฝด)</p> <p>บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.65-14.36 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>เพฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.59-6.99 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>ชวนชื่น ไพรม์ วิลเลจ บางนา บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.09-5.99 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>เทพสิริ วิลล่า บางปะกง บริษัท ศรีเทพไทยพัฒนา จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3.3-4.7 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>
		โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.9 ล้านบาท) <sup>(2)</sup>	The City พระราม 9 - รามคำแหง บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>(ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 14 - 25 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Golden Neo พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 – 8.69 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Centro พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.9 – 15 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>มณฑนา มอเตอร์เวย์-กรุงเทพมหานครตัดใหม่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 - 20 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>สีวลี ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.49 - 15 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>The Palm กรุงเทพมหานคร-ว้าวาน บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 12 - 20 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Perfect Place พระราม 9 -กรุงเทพมหานคร บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Venue พระราม 9</p>

แบรนด์ของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7 - 15 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Bangkok Boulevard พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 12 - 25 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p> <p>Casa Ville รามคำแหง – วงแหวน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท) (บ้านเดี่ยว)</p>
แบรนด์ เบลเกรดเวีย	บ้านเดี่ยว	โครงการเบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 36.7 ล้านบาท) <sup>(1)</sup>	<p>Grand Bangkok Boulevard บางนา อ่อนนุช บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>Baan Issara บางนา บริษัท ชาญอิสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 40.0-60.0 ล้านบาท)</p> <p>Perfect Master Piece สุขุมวิท77 พรีอเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>VIVE บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>The Grand Lux บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>Two Grande Monaco</p>

แบรนด์ของ บริษัท	ลักษณะ ผลิตภัณฑ์	โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
			<p>บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>Grand Bangkok Boulevard East พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 29.0-40.0 ล้านบาท)</p> <p>มณฑนา อ่อนนุช วงแหวน 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.0-25.0 ล้านบาท)</p>

หมายเหตุ<sup>(1)</sup> ราคาเฉลี่ยของบ้านต่อหลังที่ขายแล้วทั้งหมด ถึงวันที่ 30 กันยายน 2564

<sup>(2)</sup> ราคาเฉลี่ยของบ้านต่อหลังตามประมาณมูลค่าโครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา และโครงการในอนาคต

<sup>(3)</sup> โครงการในอนาคตจำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการบริทาเนีย อมตะ-พานทอง 2) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น 3) โครงการ บริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 4) โครงการบริทาเนีย อุดร-ดุษฎี 5) โครงการบริทาเนีย ระยอง และ 6) โครงการ บริทาเนีย วงแหวน ปิ่นเกล้า ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัท เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในช่วงเดือน กรกฎาคม – ตุลาคม 2564 จึงอยู่ระหว่างการจัดทำรายละเอียดโครงการ

### (3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

#### การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทฯ พิจารณাবัณฑิตต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินอย่างน้อย 2 แปลง เพื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และเพื่อตรวจสอบราคาซื้อที่ดิน โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันทีโดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบของการพัฒนาโครงการประมาณ 1 - 2 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินเพื่อเก็บสะสมไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการมีภาระต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และเพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายการใช้ที่ดินในอนาคต เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง ทั้งนี้ การจัดหาที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งการจัดหาที่ดินโดยบริษัทฯ เอง และผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยในกรณีที่มีการใช้นายหน้าค้าที่ดิน การจ่ายค่าคอมมิชชั่นขึ้นอยู่กับผลการเจรจากับผู้ขายที่ดินว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งโดยทั่วไปผู้ขายเป็นผู้จ่ายค่านายหน้า

### การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตก่อสร้าง โดยฝ่ายประสานงานราชการมีหน้าที่ประสานงานและ การดำเนินการกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ของบริษัทฯ มีความรู้ ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อกำหนดท้องถิ่น ข้อบังคับต่างๆ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

### การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง รวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก (Outsource) ให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด โดย สัญญาจ้างหลักจะเป็นสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา งานสถาปัตยกรรม งานแผ่นผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) งาน ถมดิน เป็นต้น ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน จึงได้มีการกำหนดระเบียบ และคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจสอบประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยมีฝ่าย ตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ เข้าตรวจสอบบ้านแต่ละหลัง เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทฯ กำหนด โดย ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการก่อสร้างบ้านทั้งหมด 2 แบบ ขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและจุดคุ้มทุนของแต่ละโครงการ โดย แบ่งเป็น 1) แบบผนังสำเร็จรูป (Precast Concrete) โดยใช้เวลาก่อสร้างมาตรฐานเฉลี่ยประมาณ 3 เดือนต่อหลัง และ 2) แบบดั้งเดิม (Conventional) ที่เป็นวิธีการเทคอนกรีต เสา คาน พื้น ก่ออิฐฉาบ และฉาบปูน โดยมีพื้นที่ก่อสร้าง ประมาณ 200-300 ตร.ม./หลัง จะใช้เวลาก่อสร้างมาตรฐานเฉลี่ยประมาณ 7 เดือนต่อหลัง

บริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยฝ่ายวางแผน และบริหารงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่ต้องใช้ทั้งหมดเบื้องต้นแล้วจึงเสนอให้คณะกรรมการจัดซื้อ และจัดจ้าง พิจารณานุมัติ โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคามาตรฐานและภายใต้งบประมาณ ที่ได้รับการอนุมัติ จากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านฝ่ายจัดซื้อ โดยฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อภายใต้ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบราคา การต่อรอง ราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา (แล้วแต่กรณี) และแนบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ เพื่อเสนอผู้มี อำนาจอนุมัติของบริษัทฯ เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองสำหรับ วัสดุประเภทงานตกแต่งเป็นส่วนใหญ่ เช่น สุขภัณฑ์ พื้นไม้ เป็นต้น และผู้รับเหมางานจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเอง ประเภทวัสดุสิ้นเปลืองเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและกำหนดคุณภาพตามนโยบายของ บริษัทฯ โดยปัจจุบันบริษัทฯ มีการติดต่อจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมา และผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลายราย เพื่อให้สามารถมี อำนาจต่อรอง และบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจึงเป็นไป ตามแผนการก่อสร้างของแต่ละโครงการ ดังนั้น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯจึงแปรผันไปตามราคาตลาดในแต่ละช่วงเวลา การก่อสร้างของแต่ละโครงการ

ผู้รับเหมา มีการรับประกันผลงานโดยเฉลี่ยเป็นระยะเวลา 1 - 5 ปี แล้วแต่กรณี (ยกตัวอย่างเช่น 1 ปี สำหรับ งานที่ไม่ใช่งานโครงสร้าง และ 5 ปี สำหรับงานโครงสร้าง) โดยบริษัทฯ จะหักเงินมัดจำการรับประกันผลงาน (Retention) ไว้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง รวมถึงอุปกรณ์ตกแต่งอื่นๆ มีการ



รับประกันแตกต่างกันตามประเภทของสินค้า ซึ่งเป็นการรับประกันต่อเนื่องไปถึงลูกค้าของบริษัทฯ ด้วย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า กระเบื้องหลังคารับประกันงานรั้วซึม เป็นต้น

### การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

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

### บริการหลังการขาย

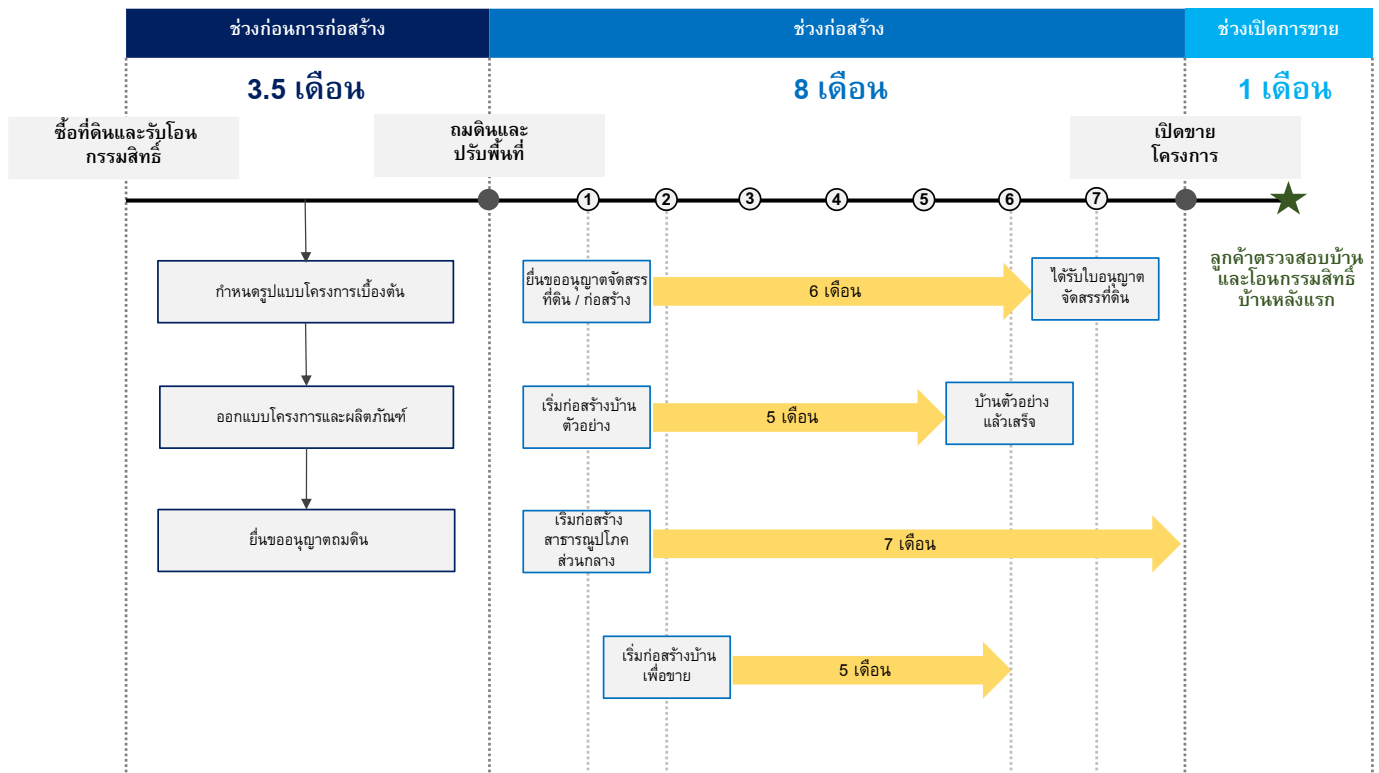
ฝ่ายบริการหลังการขายของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการโดยมีการให้บริการแก่สินทรัพย์ 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขายครอบคลุมตั้งแต่การดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างการรับประกัน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

### การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

### ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

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



#### (4) กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใบอนุญาตที่สำคัญ

ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนต้องได้รับอนุญาตหรือความเห็นชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

##### 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. จัดสรรที่ดินกำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้

ในกรณีที่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกจัดตั้งขึ้นนั้นจะรับโอนหน้าที่ในการจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

### การก่อสร้างอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรร รวมถึงอาคารสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น อาคารสำนักงานนิติบุคคล สระว่ายน้ำ น้ำ สโมสร หรือ รั้ว ฯลฯ ของแต่ละโครงการ บริษัท จะต้องปฏิบัติตาม พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร”) และระเบียบที่เกี่ยวข้อง โดยที่ พ.ร.บ. ควบคุมอาคาร ได้วางแนวทางเกี่ยวกับการออกแบบ ความมั่นคง ความปลอดภัย รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งบริษัท จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนการดำเนินงานก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรรและอาคารสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายอื่นๆ ซึ่งจะต้องพิจารณาควบคู่กันด้วย เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

### การก่อสร้างอาคารในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

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

### การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น บริษัท จะต้องพิจารณาข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละบริเวณที่ผังเมืองรวมได้จำแนกไว้ โดยทั่วไปผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับภายหลังจากที่ได้มีการประกาศเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้ ผังเมืองรวมจะกำหนดข้อห้ามและข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละบริเวณ ซึ่งบริษัท จะต้องพิจารณาก่อนการดำเนินโครงการ หรือยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัวอย่างเช่น ในบางพื้นที่มีข้อห้ามดำเนินกิจการบางประเภท (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)

#### การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

**(5) สินทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ****5.1 สินทรัพย์ถาวรหลัก**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7,905.5	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินบางส่วน
2. เงินมัดจำค่าที่ดิน	303.7	-	-
3. สินทรัพย์สิทธิการใช้	23.3	สิทธิการเช่า	ไม่มี
4. อุปกรณ์	12.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.1	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>รวม</b>	<b>8,244.7</b>		

**5.1.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 7,905.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.7 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 11 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	789.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 943 ล้านบาท
2. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	บ้านเดี่ยว รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 2 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	700.4	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 739.0 ล้านบาท
3. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9	บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด	บ้านเดี่ยว รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	654.5	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 610.0 ล้านบาท

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
4. โครงการ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	634.5	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 1,178.0 ล้านบาท
5. โครงการ บริทาเนีย สายไหม	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	532.5	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 687.4 ล้านบาท
6. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 24 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	359.0	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 204 ล้านบาท
7. โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	353.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 882.7 ล้านบาท
8. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	329.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 430.3 ล้านบาท
9. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	309.6	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 515.0 ล้านบาท
10. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพฯ กรีทา	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 9 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	308.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 407.0 ล้านบาท
11. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	ที่ดิน และงานระหว่างก่อสร้าง เนื้อที่ 29,556 ตารางวา	276.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 790.0 ล้านบาท



ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
12. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ - นครอินทร์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง เนื้อที่ 7,969 ตารางวา	267.9	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 373.0 ล้านบาท
13. โครงการ ไบรตัน คูต สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	247.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 359.6 ล้านบาท
14. โครงการบริทาเนีย แพ รक्षा สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮม รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 24 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	239.7	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 393.8 ล้านบาท
15. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 14 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	213.0	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 242.0 ล้านบาท
16. โครงการ บริทาเนีย ดิวานนท์ - ราชพฤกษ์	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 12 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	209.3	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 339.7 ล้านบาท
17. โครงการ ไบรตัน อมตะสุขประยูร	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	ทาวน์โฮม รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 5 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	193.2	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 324.0 ล้านบาท
18. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 6 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	192.6	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 286.5 ล้านบาท
19. โครงการไบรตัน บางประกกง	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	ทาวน์โฮม รอกการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 27 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	168.6	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 361.0 ล้านบาท

ชื่อ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ประเภททรัพย์สิน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
20. โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26	บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพ-เพอร์ตี้ จำกัด	ทาวน์โฮม รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 8 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	126.2	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 204 ล้านบาท
21. โครงการ บริทาเนีย ดุสิต สเตชั่น	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด รอการโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 3 ยูนิต และงานระหว่างก่อสร้าง	119.9	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 204 ล้านบาท
22. โครงการในอนาคต <sup>(1)</sup>			680.1	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 1,077.0 ล้านบาท
รวม			7,905.5		

หมายเหตุ: (1) ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่าสร้างวัดที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าพัฒนาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่จะเปิดในปี 2565

### 5.1.2 เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 7 โครงการ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 303.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

โครงการ	พื้นที่ (ไร่)	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)
1. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า <sup>(1)</sup>	18-2-38.2	18.2
2. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย คูคต <sup>(2)</sup>	32-1-28.4	41.1
3. โครงการ บริหาเนีย อมตะ-พานทอง <sup>(3)</sup>	73-1-32.7	113.2
4. โครงการ บริหาเนีย อุดร-คະຊຸກູ້ <sup>(4)</sup>	24-1-51.2	14.5
5. โครงการ บริหาเนีย ระยอง <sup>(5)</sup>	44-3-37.0	49.8
6. โครงการ บริหาเนีย มะลิวัลย์ <sup>(6)</sup>	49-0-72.1	24.6
7. โครงการ บริหาเนีย ทาวน์ / บริหาเนีย โอม อโยธยา <sup>(7)</sup>	51-3-4.0	42.3
<b>รวม</b>		<b>303.7</b>

หมายเหตุ: (1) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน กุมภาพันธ์ 2565

(2) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน มีนาคม 2565

(3) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน มกราคม 2565

(4) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน พฤษภาคม 2565

(5) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน เมษายน 2565

(6) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน มิถุนายน 2565

(7) คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ภายในเดือน มิถุนายน 2565

### 5.1.3 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 1 แห่ง โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 23.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.3 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. สำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์	23.3	สิทธิการเช่า	ไม่มี
<b>รวม</b>	<b>23.3</b>		

### 5.1.4 อุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอุปกรณ์ ได้แก่ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 12.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

### 5.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 0.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.0 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

### 5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### (1) สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บางนา)

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

#### (2) สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (อาคารสำนักงาน สมุทรปราการ)

บริษัทฯ และบริษัทย่อยในฐานะผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่บางส่วนของอาคารสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ กับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในสัญญาดังกล่าวนั้น หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลใช้บังคับต่อไปอีก 1 ปี โดยให้มีเงื่อนไขและข้อตกลงตามเดิม เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขแห่งข้อสัญญาเป็นประการอื่นเป็นลายลักษณ์อักษร

## 5.3 สัญญากรรมธรรม์ประกันภัย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายของโครงการสำหรับโครงการที่มีเงื่อนไขกำหนดในสัญญาเงินกู้ โดยรายละเอียดกรรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

## (1) โครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
1. โครงการ บริ ทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์โฮม 2 ชั้น Type A ทาวน์ โฮม 2 ชั้น Type B และบ้านแฝด 2 ชั้น)	บริษัทฯ	ธนาคารเกียรติ นาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ตามภาวะผูกพัน	20 ธ.ค. 64 - 20 ธ.ค. 65	72.0
2. โครงการ บริ ทาเนีย บางนา กม.12	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคารสโมสร 2 ชั้น) รวมส่วนต่อ เติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่อง ตกแต่งตึกรังตรา ส่วนตกแต่ง อาคารต่างๆ	บริษัทฯ	บริษัทฯ	30 ธ.ค. 64 - 30 ธ.ค. 65	15.99
3. โครงการ บริ ทาเนีย วง แหวน หทัย ราษฎร์	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 163 หลัง	บริษัทฯ	บริษัทฯ	7 ธ.ค.64 – 7 ธ.ค.65	129.02
	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคารสโมสร 2 ชั้น) รวมส่วนต่อ เติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่อง ตกแต่งตึกรังตรา ส่วนตกแต่ง อาคารต่างๆ	บริษัทฯ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30 ธ.ค. 64 - 30 ธ.ค. 65	22.06
4. โครงการ บริ ทาเนีย บางนา กม.42	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 35 หลัง	บริษัทฯ	ธนาคารกรุง ไทย จำกัด (มหาชน)	7 ธ.ค.64 – 7 ธ.ค.65	33.51
5. โครงการ บริ ทาเนีย ดุสิต สเตรชั่น	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 41 หลัง	บริษัทฯ	ธนาคารกรุง ไทย จำกัด (มหาชน)	7 ธ.ค.64 – 7 ธ.ค.65	40.90
6. โครงการ บริ ทาเนีย สาย ไหม	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น)	บริษัทฯ	ธนาคารเกียรติ นาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ตามภาวะผูกพัน	24 ธ.ค. 64 - 24 ธ.ค.65	78.0
7. โครงการแก รนต์ บริทาเนีย บางนา กม.12	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคารสโมสร 2 ชั้น) รวมส่วนต่อ เติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่อง ตกแต่งตึกรังตรา ส่วนตกแต่ง อาคารต่างๆ	บริษัทฯ	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30 ธ.ค. 64 - 30 ธ.ค. 65	11.09

โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
8. โครงการแก รนต์ บริหาเนีย สุวรรณภูมิ	ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง	<p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u></p> <p>งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้ง วัสดุที่จะนำไปประกอบเป็นส่วน หนึ่งของงาน จำนวน 107 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u></p> <p>ส่วนที่ 1 และ 2 ค้ำประกันความ เสียหายของทรัพย์สินที่เอา ประกันภัย จากอุบัติเหตุหรือ เหตุการณ์อื่นไม่อาจคาดหมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุ ให้ทรัพย์สินนั้นต้องได้รับการ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่</p> <p><u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก</u></p> <p>ค้ำประกันความสูญเสียหรือความ เสียหายอันเกิดแก่ บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอา ประกันภัยต้องรับผิดชอบตาม กฎหมาย สำหรับ (ก) การ บาดเจ็บทางร่างกายหรือการ เสียชีวิตหรือความเจ็บป่วยอัน เกิดแก่บุคคลภายนอกอัน เนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความ สูญเสียหรือความเสียหายต่อ ทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อัน เนื่องจากอุบัติเหตุซึ่งเกิดขึ้นใน ระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับ การปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้าง ที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือใน บริเวณที่ติดกันกับสถานที่ ดังกล่าว</p>	บริษัท และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมา ช่วงราย อื่นๆ	ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	20 ก.ค.64 – 20 พ.ค.66	<p><u>ส่วนที่ 1</u> <u>และส่วนที่ 2</u> <u>312.5</u> <u>ส่วนที่ 3</u> <u>10.0</u></p>
9. โครงการแก รนต์ บริหาเนีย พระราม 9- กรุงเทพกรีฑา	ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง	<p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u></p> <p>งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้ง วัสดุที่จะนำไปประกอบเป็นส่วน หนึ่งของงาน จำนวน 96 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u></p>	บริษัท และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมา	ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ก.ย.64 – 1 ธ.ค.65	<p><u>ส่วนที่ 1</u> <u>และส่วนที่ 2</u> <u>541.3</u> <u>ส่วนที่ 3</u> <u>10.0</u></p>



โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
		<p>ส่วนที่ 1 และ 2 คุ่มครองความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จากอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อื่นไม่อาจคาดหมายได้หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วนและข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นต้องได้รับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่</p> <p><u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</u></p> <p>คุ่มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกายหรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วยอันเกิดแก่บุคคลภายนอกอันเนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องจากอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติดกันกับสถานที่ดังกล่าว</p>	ช่วงราย อื่นๆ			
10. โครงการบริหาร หนี้ แพรกษ สเดชั่น	ประกันภัย ความเสี่ยง ทุกชนิด ของ ผู้รับเหมาก่อ สร้าง	<p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงานวิศวกรรมโยธา</u></p> <p>งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้งวัสดุที่จะนำไปประกอบเป็นส่วนหนึ่งของงาน จำนวน 197 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u></p> <p>ส่วนที่ 1 และ 2 คุ่มครองความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จากอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อื่นไม่อาจคาดหมายได้หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วนและข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุ</p>	บริษัท และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมา ช่วงราย อื่นๆ	ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	1 ก.ย.64 - 1 ธ.ค.65	<p><u>ส่วนที่ 1</u></p> <p><u>และส่วนที่ 2</u></p> <p>463.9</p> <p><u>ส่วนที่ 3</u></p> <p>10.0</p>

โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
		ให้ทรัพย์สินนั้นต้องได้รับการ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่ <u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความ เสียหายอันเกิดแก่ บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอา ประกันภัยต้องรับผิดชอบตาม กฎหมาย สำหรับ (ก) การ บาดเจ็บทางร่างกายหรือการ เสียชีวิตหรือความเจ็บป่วยอัน เกิดแก่บุคคลภายนอกอัน เนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความ สูญเสียหรือความเสียหายต่อ ทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อัน เนื่องจากอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นใน ระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับ การปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้าง ที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือใน บริเวณที่ติดกันกับสถานที่ ดังกล่าว				
11. โครงการ ไบร ตัน คูคต สเตชัน	ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของ ผู้รับเหมาก่อ สร้าง	<u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u> งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้ง วัสดุที่จะนำไปประกอบเป็นส่วน หนึ่งของงาน จำนวน 224 หลัง <u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองความ เสียหายของทรัพย์สินที่เอา ประกันภัย จากอุบัติเหตุหรือ เหตุการณ์อันไม่อาจคาดหมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุ ให้ทรัพย์สินนั้นต้องได้รับการ ซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่ <u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบต่อ บุคคลภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความ เสียหายอันเกิดแก่ บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอา	บริษัท และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมา ช่วงราย อื่นๆ	ธนาคารกสิกร ไทย จำกัด (มหาชน)	5 ต.ค. 63 - 5 ต.ค. 66	230.4

โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
		ประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกายหรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วยอันเกิดแก่บุคคลภายนอกอันเนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติดกันกับสถานที่ดังกล่าว				
12. โครงการโปร ตัน อมตะ สุข ประยูร	ประกันภัย ความเสียหาย ทุกชนิด ของ ผู้รับเหมาก่อ สร้าง	<p><u>ส่วนที่ 1: อาคารและงานวิศวกรรมโยธา (งานก่อสร้างบ้าน</u> จำนวน 223 ยูนิต)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— ทาวโฮม 2 ชั้น จำนวน 223 ยูนิต</li> <li>— งานก่อสร้างอาคาร Club House</li> <li>— งานก่อสร้างซุ้มประตูป้อมยาม</li> <li>— ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ</li> </ul> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ่มครองเกี่ยวกับงานตามสัญญา ต่อความสูญเสียหรือเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลสืบเนื่องมาจากอุบัติเหตุ (Accident or Unforeseen) เช่น เพลิงไหม้ พายุ น้ำท่วม แผ่นดินไหว พายุ การกระทำอันมีเจตนาร้าย การโจรกรรม และภัยธรรมชาติอื่น ๆ ที่มีได้ระบุเป็นข้อยกเว้นไว้ในกรมธรรม์</p> <p><u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก</u></p>	บริษัท และ ผู้รับเหมา หลัก และ/หรือ ผู้รับเหมา ช่วงราย อื่นๆ	ธนาคารอิสลาม แห่งประเทศไทย	18 ม.ค. 64 – 18 ก.ค. 65	<p><u>ส่วนที่ 1</u> <u>และส่วนที่ 2</u> 185.6</p> <p><u>ส่วนที่ 3</u> 5.0</p>

โครงการ	ประเภท ของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
		คุ้มครองความรับผิดชอบตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก สำหรับการบาดเจ็บหรือเสียชีวิต หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องมาจากผลจากการกระทำของผู้เอาประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับงานตามสัญญา และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ดังกล่าว				
13. โครงการ โบร ตัน บางปะกง	ประกัน อัคคีภัย	สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคารสโมสร 2 ชั้น) รวมส่วนต่อเติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งตึกรังตรา ส่วนตกแต่งอาคารต่างๆ	บริษัท	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	30 ธ.ค. 64 - 30 ธ.ค. 65	5.25

## (2) บริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท

ทรัพย์สิน	ประเภทของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับประกันภัย	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
1. สำนักงาน อาคาร ภิรัช	ประกันภัย ความเสียหาย ทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance)	สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมถึงส่วนต่อเติมปรับปรุงอาคาร ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีมาพร้อมกับการก่อสร้าง สิ่งติดตั้งถาวร และทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเก็บและติดตั้งภายในและภายนอกสิ่งปลูกสร้าง หรืออยู่ในความดูแลของผู้เอาประกันในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน คุ้มครองความเสียหายจากสาเหตุภัยธรรมชาติ การประท้วง การนัดหยุดงาน จลาจล หรือการกระทำที่มีเจตนาร้าย (ยกเว้นเพื่อผลทางการเมือง ศาสนา หรือลัทธินิยม) และภัยต่าง ๆ ที่มีอาจคาดไม่ถึงจากปัจจัยภายนอก รวมถึงการลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการรังแกต่อตัวอาคาร (ไม่รวมชิงทรัพย์หรือปล้นทรัพย์) และภัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุเป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตามข้อตกลงในกรมธรรม์	บริษัท	-	1 มิ.ย. 64 - 1 มิ.ย. 65	16.1
2. สำนักงาน อาคาร ภิรัช	ประกันภัย ความรับผิดต่อบุคคลภายนอก	บริษัทประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของบริษัท สำหรับ 1. ความรับผิดตามกฎหมายของบริษัท สำหรับอุบัติเหตุต่อความบาดเจ็บทางร่างกาย การสูญเสียชีวิต และความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอันเกิดจาก	บริษัท	-	1 มิ.ย. 64 - 1 มิ.ย. 65	ไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อ ครั้งและ ตลอด ระยะเวลา

ทรัพย์สิน	ประเภทของ ประกันภัย	รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์	ผู้เอา ประกัน	ผู้รับ ประโยชน์	ระยะเวลา ประกันภัย	วงเงิน ประกัน (ล้านบาท)
		ความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัย หรือความประมาทเลินเล่อของบริษัทฯ หรือ ลูกจ้างของบริษัทฯ ในสถานที่เอาประกันภัย 2. ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการเรียกร้องค่า สินไหมทดแทนซึ่งบริษัทฯ ต้องชดใช้ให้กับ ผู้เรียกร้อง ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์ อักษรจากบริษัทประกันภัย ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตาม เงื่อนไขพิเศษที่ระบุไว้ในกรมธรรม์ เช่น ประกันภัย ความรับผิดจากการปฐมพยาบาล เป็นต้น				เอา ประกันภัย
รวม						26.1

#### 5.4 เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย 9 บริษัท สรุปดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตาม ราคาทุน ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2564 (ล้านบาท)
1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	30.0
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	15.0
3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.0
4. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.0
5. บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	50.0
6. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.0
7. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	50.0
8. บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	1.0
9. บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	100.0	50.0
รวม			199.0

#### 5.5 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของ  
บริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประโยชน์หรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับ  
บริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็น  
ผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัท  
ย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมอาจพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อ  
 ยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการ  
พิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความคุ้มค่าของการ  
ลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม  
ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท หรือที่  
ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าว

จะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องในการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการรวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

(6) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีบ้านที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวน 177 หลัง จาก 19 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,204.3 ล้านบาท

โครงการ	บ้านทั้งหมด		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ในระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง		บ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่จองและทำสัญญาแล้ว		บ้านคงเหลือขาย		
	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า	ร้อยละ
	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	คงเหลือขาย <sup>(1)</sup>
1. โครงการบริหารเนีย เมกะทาวน์ บางนา	472	1,900	305	1,352.8	167	547.2	287	1,279.6	5	25.9	180	595	31.3
2. โครงการบริหารเนีย วงแหวนหทัยราษฎร์	288	1,050	175	716.4	113	333.6	144	581.4	5	21.4	139	447	42.6
3. โครงการบริหารเนีย บางนาสุวรรณภูมิ	485	2,700	189	1,124.5	296	1,575.5	176	1,035.7	5	31.2	304	1,633	60.5
4. โครงการบริหารเนีย คูคตสเตชัน	138	880	125	775.3	13	104.7	111	665.2	3	21.0	24	194	22.0
5. โครงการบริหารเนีย บางนา กม.42	492	1,500	294	1,054.4	198	445.6	274	984.3	24	126.0	194	390	26.0
6. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	278	1,900	62	472.5	216	1,427.5	57	435.6	2	16.6	219	1,448	76.2
7. โครงการบริหารเนีย สายไหม	297	1,400	115	500.3	182	899.7	93	392.3	5	24.8	199	983	70.2
8. โครงการไบริตัน คูคต สเตชัน	224	750	78	308.6	146	441.4	71	272.4	4	13.6	149	464	61.9
9. โครงการไบริตัน บางนา กม. 26	99	350	37	133.2	62	216.8	30	106.5	8	27.3	61	216	61.8



โครงการ	บ้านทั้งหมด		บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย		บ้านที่อยู่ในระหว่างพัฒนา/ก่อสร้าง		บ้านที่โอนแล้วสะสม		บ้านที่จองและทำสัญญาแล้ว		บ้านคงเหลือขาย		
	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า <sup>(2)</sup>	จำนวน	มูลค่า	ร้อยละคงเหลือขาย <sup>(1)</sup>
	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	(หลัง)	(ล้านบาท)	
10. โครงการเบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9	65	1,800	7	248.8	58	1,551.2	6	220.0	4	97.5	55	1,483	82.4
11. โครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร	223	650	76	242.0	147	408.0	65	202.9	5	16.7	153	430	66.2
12. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม. 12	67	700	43	505.7	24	194.3	35	406.2	6	67.7	26	226	32.3
13. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	246	2,100	65	666.2	181	1,433.8	49	507.7	11	146.1	186	1,446	68.9
14. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย สุวรรณภูมิ	107	700	-	-	107	700.0	-	-	4	40.0	103	660	94.3
15. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	62	550	-	-	62	550.0	-	-	14	144.2	48	406	73.8
16. โครงการบริหาเนีย ดิไวกันท์ – ราชพฤกษ์	122	700	-	-	122	700.0	-	-	12	77.1	110	623	89.0
17. โครงการแกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	96	850	-	-	96	850.0	-	-	9	105.8	87	744	87.6
18. โครงการบริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	197	850	8	42.9	189	807.1	-	-	24	113.3	173	737	86.7
19. โครงการไทรตัน บางปะกง	211	650	-	-	211	650.0	-	-	27	88.2	184	562	86.4
รวม	4,169	21,980.0	1,579	8,143.7	2,590	13,836.3	1,398	7,089.9	177	1,204.3	2,594	13,685.9	62.3

- หมายเหตุ :
1. ร้อยละมูลค่าบ้านคงเหลือขายต่อมูลค่าบ้านทั้งหมด
  2. แสดงมูลค่าตามราคาขายเฉลี่ยของบ้านตามมูลค่าโครงการ



1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 9 แห่ง ดังนี้



รายละเอียดเพิ่มเติมของบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีดังนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ปีที่จัดตั้ง	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) <sup>(1)</sup>
1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
2. บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562 <sup>(2)</sup>	100.0
4. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100.0
5. บริษัท บริทาเนีย วงแหวน งามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2562	100.0
6. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
7. บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
8. บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0
9. บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ	2564	100.0

หมายเหตุ: (1) สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 25 ตุลาคม 2564

(2) ปีที่บริษัทฯ ได้รับโอนหุ้น

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อจัดเตรียมโครงสร้างการถือหุ้นให้พร้อมสำหรับโอกาสในการจัดหาผู้ ที่สนใจร่วมลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับลงทุนในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น มูลค่าและขนาดของโครงการ ทำเลที่ตั้งของโครงการ และความสนใจของผู้ที่จะมาร่วมลงทุนในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น ทั้งนี้ หากโครงการมีความน่าสนใจจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับการลงทุนใน โครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 1 โครงการต่อ 1 บริษัทย่อย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดหาพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อร่วมลงทุนภายใต้บริษัทย่อย โดยจะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ กรณีเป็นการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือธุรกิจอื่นๆ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจที่บริษัทฯ ลงนามร่วมกับ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“สัญญาไม่แข่งขัน”) โดยมีรายละเอียดอยู่ในหัวข้อ “1.5 – ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่”

**1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม**

- ไม่มี

**1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่**

- ไม่มี

**1.3.4 ผู้ถือหุ้น****รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก สรุปดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1.	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	599,999,940	70.37
2.	นาย พีระพงศ์ จรูญเอก	10,196,222	1.20
3.	บริษัท ทูนิฟรดา จำกัด	8,710,830	1.02
4.	นาย สมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล	5,053,195	0.59
5.	บัวหลวงหุ้นระยะยาว	4,870,500	0.57
6.	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	4,643,581	0.54
7.	นาย นเรศ งามอภิชน	4,000,000	0.47
8.	สำนักงานประกันสังคม โดย บลจ.ยูโอพี(ประเทศไทย) จำกัด	3,984,100	0.47
9.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด	3,199,772	0.38
10.	กองทุนเปิดชนชาติหุ้นทุน	3,152,742	0.37
	<b>รวม</b>	<b>1,882,275,339</b>	<b>76.74</b>
	<b>ยอดรวมทุนชำระแล้ว</b>	<b>2,452,862,453</b>	<b>100.00</b>
	<b>ผู้ถือหุ้นสัญชาติไทย</b>	<b>2,313,157,409</b>	<b>94.30</b>
	<b>ผู้ถือหุ้นสัญชาติต่างดาว</b>	<b>139,705,044</b>	<b>5.70</b>

หมายเหตุ:

- <sup>1/</sup> บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทฯ จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	กลุ่มครอบครัวจรรยาเอก <sup>5/</sup>	1,504,679,403	61.34
2	นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล และนายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดย บล. เคทีบีเอสที จำกัด (มหาชน)	118,552,400	4.83
3	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	87,228,078	3.56
4	นางวารุณี ชลคดีดำรงกุล	35,300,000	1.44
5	State Street Europe Limited	30,095,144	1.23
6	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	24,006,900	0.98
7	นายนิติ วัฒนชัยจิรัฐติกาล	20,500,000	0.84
8	South East Asia UK (Type C) Nominees Limited	20,244,154	0.83
9	N.C.B. Trust Limited-Norges Bank 1	19,962,833	0.81
10	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	15,096,500	0.62
	<b>รวม</b>	<b>1,860,533,012</b>	<b>75.85</b>
	<b>ทุนชำระแล้วทั้งหมดของ บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</b>	<b>2,452,862,453</b>	<b>100.00</b>

<sup>2/</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP จำนวนไม่เกิน 550,000 หุ้น และโครงการ ESOP Warrant ไม่เกิน 276,000 หน่วย (อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น) ให้แก่นายสุรินทร์สหชาติ โภคานนท์ ตำแหน่งประธานอำนวยการของบริษัทฯ

<sup>3/</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP จำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น และมีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโภคานนท์ จำนวนไม่เกิน 550,000 หุ้น

<sup>4/</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ในโครงการ ESOP Warrant จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย และมีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใบสำคัญแสดงสิทธิ ในโครงการ ESOP Warrant ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโภคานนท์ จำนวนไม่เกิน 276,000 หน่วย

<sup>5/</sup> กลุ่มครอบครัวจรรยาเอก ถือหุ้นจำนวน 1,504,679,403 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.34 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย 1) นายพีระพงศ์ จรรยาเอก 2) บริษัท ทุนพีรดา จำกัด 3) นางอารดา จรรยาเอก และ 4) นางพรรณณี พิทยานน ทั้งนี้ การถือหุ้นของกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก ในบริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีสัดส่วนดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	นายพีระพงศ์ จรรยาเอก	693,606,354	28.28
2	บริษัท ทุนพีรดา จำกัด <sup>6/</sup>	618,779,918	25.23
3	นางอารดา จรรยาเอก	167,457,556	6.83
4	นางพรรณณี พิทยานน	24,835,575	1.01
	<b>รวมการถือหุ้นของกลุ่มครอบครัวจรรยาเอก</b>	<b>1,504,679,403</b>	<b>61.34</b>

<sup>6/</sup> บริษัท ทุนพีรดา จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 เป็นดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัท ทนพิรดา จำกัด	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	150,000	30.00
2	นางอารดา จรูญเอก <sup>7/</sup>	149,999	30.00
3	เด็กชาย พีระ จรูญเอก <sup>8/</sup>	100,000	20.00
4	เด็กหญิง รดา จรูญเอก <sup>8/</sup>	100,000	20.00
5	นางพรรณิ พิทยายน <sup>9/</sup>	1	0.00
	<b>รวม</b>	<b>500,000</b>	<b>100.00</b>

<sup>7/</sup> นางอารดา จรูญเอก เป็นคู่สมรสของนายพีระพงศ์ จรูญเอก

<sup>8/</sup> เด็กชายพีระ จรูญเอก และ เด็กหญิงรดา จรูญเอก เป็นบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของนายพีระพงศ์ จรูญเอก และนางอารดา จรูญเอก

<sup>9/</sup> นางพรรณิ พิทยายน เป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert party)



รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

ผู้ถือหุ้น จำนวน (หุ้น)	บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียลเอสเตท จำกัด	บริษัท สเตเบิลโฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	บริษัท บริทาเนีย วงแหวนราม อินทรา จำกัด	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด <sup>1/</sup>	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด <sup>1/</sup>
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	2,999,997	1,499,997	99,997	99,997	4,999,997	99,997	4,999,997	99,997	4,999,997
นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	1	1	1	-	-	-	-	-	-
นายสุรินทร์ สหชาติโกคานนท์	1	1	-	1	1	1	1	-	1
นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว	-	-	1	-	-	-	-	-	-
นายจุมพล ประวิทย์ธนา	-	-	1	-	-	-	-	-	-
นายจีระวัฒน์ เหมะธูลิน	-	1	-	-	-	-	-	1	-
นายนาวัน เล็กนาวา	1	-	-	-	-	-	1	1	-
นายปิณฑะ ไตรนุรักษ์	-	-	-	1	1	-	-	-	-
นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	-	-	-	1	1	1	1	-	1
นายเกียรติศักดิ์ หนูสุรา	-	-	-	-	-	1	-	-	-
นายจิโรจ สุทธิอาภา	-	-	-	-	-	-	-	-	1
นายจักรินทร์ ศรีสุข	-	-	-	-	-	-	-	1	-
รวมจำนวนหุ้นทั้งหมด	3,000,000	1,500,000	100,000	100,000	5,000,000	100,000	5,000,000	100,000	5,000,000

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด และบริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อ 8 มิถุนายน 2564 บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทวันที่ 15 เดือนตุลาคม 2564 และบริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2564 ซึ่งในปัจจุบันทั้งสี่บริษัทยังไม่มีรายได้จากการดำเนินงาน

#### 1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

##### จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 300,000,000 บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) โดยเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) และมีทุนที่เรียกชำระแล้ว 300,000,000 บาท (สามร้อยล้านบาทถ้วน) คิดเป็นหุ้นสามัญจำนวน 600,000,000 หุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 128,570,000 บาท (หนึ่งร้อยยี่สิบแปดล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นบาท) แบ่งเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 257,140,000 หุ้น (สองร้อยห้าสิบบาทเจ็ดหมื่นบาท) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) โดยการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะมีรายละเอียดดังนี้

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

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

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

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

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

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

**1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น**

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่พนักงานของบริษัทฯ (ESOP Warrant) จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย<sup>1/</sup> 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"> <li>1. เพื่อเสริมสร้างกำลังใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน มีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของ</li> <li>2. เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจและตอบแทนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น</li> <li>3. สร้างแรงจูงใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีผลงานโดดเด่นและที่หาทดแทนได้ยากให้ทำงานกับบริษัทฯ ต่อไปในระยะยาวเพื่อการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ</li> </ol>
ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ	ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือไม่ได้ เว้นแต่โอนตามเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ
จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย	ไม่เกิน 4,490,000 หน่วย (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหน่วย)
จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิ	ไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.5 บาท (ห้าสิบบatang) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ BRI ภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ และก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 600,000,000 หุ้น (หกร้อยล้านหุ้น) โดย BRI จะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล														
อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ	4 ปี นับแต่วันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ทั้งนี้ ภายหลังจากการออกใบสำคัญแสดงสิทธิบริษัทฯ 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>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของบริษัทฯ ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก และเมื่อครบระยะเวลาทุก ๆ 6 เดือนนับตั้งแต่วันที่กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก 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 นับตั้งแต่วันที่กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับตั้งแต่วันที่กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</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) นับตั้งแต่วันที่กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ใช้สิทธิได้ไม่เกิน (ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)	วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	ร้อยละ 10	6	ร้อยละ 25	12	ร้อยละ 40	18	ร้อยละ 60	24	ร้อยละ 80	30	ร้อยละ 100
เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับตั้งแต่วันที่กำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก	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 ไป ได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใด ๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป</p> <p>“วันทำการ” หมายถึง วันทำการของบริษัทฯ</p>																																
เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ	เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศประกาศ ทจ. 34/2551																																
รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรร	รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร																																
	<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>ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ</td><td>ไม่เกิน 110,000</td></tr><tr><td>2</td><td>นายนิวัติ ลมุนพันธ์</td><td>กรรมการ</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><td>3</td><td>นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล</td><td>ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><td>4</td><td>ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา</td><td>ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><td>5</td><td>นายดลชัย บุญยะรัตเวช</td><td>กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ</td><td>ไม่เกิน 73,000</td></tr><tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th><th>จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)</th></tr><tr><td>6</td><td>นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์</td><td>กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</td><td>ไม่เกิน 367,000<sup>1/</sup></td></tr></table>	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)	1	นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ	ไม่เกิน 110,000	2	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	กรรมการ	ไม่เกิน 73,000	3	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	ไม่เกิน 73,000	4	ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 73,000	5	นายดลชัย บุญยะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 73,000	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)	6	นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 367,000 <sup>1/</sup>
	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)																													
	1	นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ	ไม่เกิน 110,000																													
	2	นายนิวัติ ลมุนพันธ์	กรรมการ	ไม่เกิน 73,000																													
	3	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	ไม่เกิน 73,000																													
	4	ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 73,000																													
	5	นายดลชัย บุญยะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 73,000																													
ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)																														
6	นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 367,000 <sup>1/</sup>																														
หมายเหตุ :																																	

รายละเอียดของการเสนอขาย	ข้อมูล								
	<p><sup>1/</sup> นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant</p> <p>นอกจากนี้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน จะไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับตำแหน่งอื่นนอกเหนือจากกรรมการอีก</p>								
รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP Warrant	<p>รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร</p> <table><tr><th>ลำดับ</th><th>รายชื่อ</th><th>ตำแหน่ง</th><th>จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร (หน่วย)</th></tr><tr><td>1</td><td>นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์</td><td>กรรมการบริหาร/ประธาน อำนวยการ</td><td>ไม่เกิน 276,000<sup>1/</sup></td></tr></table> <p>หมายเหตุ :</p> <p><sup>1/</sup> นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant</p>	ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร (หน่วย)	1	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริหาร/ประธาน อำนวยการ	ไม่เกิน 276,000 <sup>1/</sup>
ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร (หน่วย)						
1	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริหาร/ประธาน อำนวยการ	ไม่เกิน 276,000 <sup>1/</sup>						
สิทธิและประโยชน์อย่างอื่น นอกจากสิทธิและประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ	ไม่มี								
ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย								
ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ	บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย								

หมายเหตุ :

<sup>1/</sup>ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของ บริษัท ออร์จิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (ESOP) และมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และหรือพนักงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ESOP Warrant) และมีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ให้แก่นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ

เพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant

ทั้งนี้ หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดอื่นๆ ของการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ESOP Warrant) ดังกล่าว รวมถึง รายนามของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ วันที่และรายละเอียดการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแก่บุคคลดังกล่าว และการกำหนด การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับโครงการ ESOP Warrant และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณากำหนดหรือแก้ไขตามที่เห็นสมควร และมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการจัดทำข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้ง มีอำนาจในการกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิและการนำหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำเนินการจดทะเบียน ยื่นเอกสาร ติดต่อ ลงนามเอกสารใด ๆ กับหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง



## 1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัท กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการทำงานของกิจการของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ในกรณีที่บริษัท พิจารณาเห็นสมควรจ่ายเงินปันผล บริษัท จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบหลักเกณฑ์ หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัท มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในคราวถัดไป

### 9.4.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการ หลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลักโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย กระแสเงินสด และภาระผูกพันตามสัญญา (เช่น การชำระคืนเงินกู้ยืม) การสำรองเงินไว้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน แผนการลงทุนในอนาคตรวมทั้งการขยายธุรกิจ สภาพตลาดรวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ทั้งนี้ บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่กำหนดเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจ่ายเงินปันผลว่าจะต้องได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสถาบันการเงินก่อน ดังนั้นบริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่บริษัทฯ ได้จนกว่าจะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากสถาบันการเงินก่อน หรือ จนกว่าบริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด จะชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวครบถ้วน

## ประวัติการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ในช่วงปี 2561 – 2564

รายการ	ปี 2561 <sup>1/</sup>	ปี 2562 <sup>1/</sup>	ปี 2563 <sup>1/</sup>	ปี 2564 <sup>1/</sup>
กำไรสุทธิประจำปี (ล้านบาท)	71.65	207.14	348.72	602.49
เงินปันผลจ่าย <sup>2/</sup> (ล้านบาท)	-	-	-	-
อัตรการจ่ายปันผล <sup>2/</sup> (%)	-	-	-	-

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> กำไรสุทธิประจำปี 2561 มาจากกำไรสุทธิสำหรับปี ในงบการเงินเฉพาะกิจการ และกำไรสุทธิประจำปี 2562 และ 2563 และงวดเก้าเดือนปี 2564 มาจากกำไรสำหรับงวดในงบการเงินรวม ที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต

<sup>2/</sup> ตั้งแต่ปี 2561 ถึงปี 2563 ไม่มีการจ่ายปันผลให้กับผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราหุ้นละ 1.23 บาท หรือรวมเป็นจำนวน 738.00 ล้านบาท โดยจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นภายใน 1 เดือนนับจากวันที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทอนุมัติจ่ายเงินปันผล

## 2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นที่ต้องนำระบบบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากลมาใช้ในการบริหาร โดยมุ่งหวังให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับบริหารความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจคือการดำเนินธุรกิจ รวมถึง มีภาพลักษณ์ที่ดีและพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยการรับรู้ ตระหนักและเข้าใจถึงโอกาสและความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยงและแนวทางการดำเนินงานที่ชัดเจนเพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรในองค์กร โดยมีหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานบริหารความเสี่ยง หน่วยงานตรวจสอบภายใน และหน่วยงานเจ้าของความเสี่ยง (Risk owners) ดำเนินงานเชื่อมโยงกัน เพื่อให้สามารถบริหารจัดการความเสี่ยงไปในทิศทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ (Enterprise Risk Management) มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลครอบคลุมประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญขององค์กร ตลอดจนมีระบบในการติดตามและตรวจสอบผลการดำเนินการบริหารความเสี่ยง พร้อมเฝ้าระวังความเสี่ยงใหม่ๆ 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

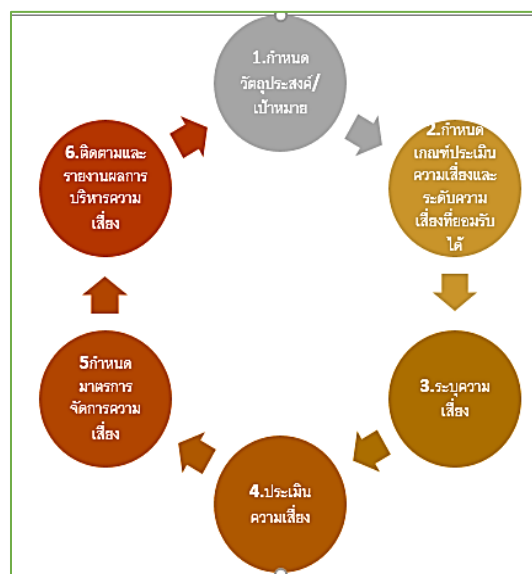
- 1) กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- 2) ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกันโดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้ เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง

- 3) มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
  - 4) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและบริษัทย่อย และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำคู่มือกรอบการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้ เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน และบริษัทฯ ได้เปิดเผยคู่มือกรอบการบริหารความเสี่ยงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

รายละเอียดนโยบาย : <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



### Risk Map และการ จัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง

- 1) กำหนดวัตถุประสงค์/เป้าหมาย : เป็นการกำหนดวัตถุประสงค์ในระดับองค์กร/สายธุรกิจที่สอดคล้อง/เป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความ

เสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง

2). **ระบุความเสี่ยง** : 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*

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)
	น้อยมาก (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 : เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยเสี่ยงที่ระบุ (ในขั้นตอนที่ 2 ระบุความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

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

6).ติดตามและรายงานผลการบริหารความเสี่ยง : บริษัท ได้กำหนดให้ ฝ่ายจัดการผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) ต้องติดตามและดำเนินการเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ (ระดับคะแนนไม่เกิน 15 คะแนน) โดยต้องรายงานผลการบริหารความเสี่ยงต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริษัท เป็นประจำอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

#### บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

**คณะกรรมการบริษัท :** มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัท และกำกับดูแลให้บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

**คณะกรรมการตรวจสอบ :** มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยง รวมทั้งนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

**คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง :** มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดแนวทางในการบริหารความเสี่ยง พิจารณาให้ความเห็นชอบกรอบบริหารความเสี่ยง เพื่อใช้เป็นแนวปฏิบัติของบริษัท ติดตามผลการบริหารความเสี่ยง สนับสนุนให้มีการเผยแพร่ เพื่อสร้างความเข้าใจในเรื่องการบริหารความเสี่ยงให้กับพนักงานทุกระดับและให้มีผลในทางปฏิบัติทั่วทั้งองค์กร รวมทั้งให้ความเห็น/ข้อเสนอแนะ/ให้คำปรึกษาแก่ฝ่ายบริหาร และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

**คณะจัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหาร :** มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ ทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักรู้ถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ 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 และประเด็นความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมทั้งประสานงาน และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

**หน่วยงานตรวจสอบภายใน :** มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการตรวจสอบและสอบทานกระบวนการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติที่บริษัทกำหนด/แนวปฏิบัติที่ดี กฎระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายใน/การจัดการความเสี่ยงที่เพียงพอและเหมาะสม และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

## ประเภทความเสี่ยง

บริษัท ได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท ได้ดังนี้

- 1) **ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) :** เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สามารถปฏิบัติได้จริง หรือการขาดแคลนทรัพยากรสำคัญในการขับเคลื่อนแผนกลยุทธ์ให้สำเร็จ เป็นต้น
- 2) **ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk) :** เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกระบวนการปฏิบัติงานที่ส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงานของธุรกิจ 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) ซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ความเสี่ยงทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศนี้ให้หมายความรวมถึงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่องค์กรใช้ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญซึ่งไม่ตอบสนองความต้องการทางธุรกิจด้วย
- 6) **ความเสี่ยงทางการทุจริตคอร์รัปชัน** : เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกระทำใด ๆ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้ หรือรับสินบน ไม่ว่าจะเป็นเงิน สิ่งของ การช่วยเหลือทางการเงิน การบริจาคเพื่อการกุศล ค่าบริการต้อนรับ หรือค่าใช้จ่ายอื่น โดยการเสนอให้ สัญญาว่าจะให้ ให้ค้ำประกัน เรียกร้อง ให้หรือรับซึ่งเงิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมแก่เจ้าหน้าที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ เอกชนหรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้หน่วยงานหรือบุคคลดังกล่าวกระทำหรือยกเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ

## 2.2 ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

### 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

#### 1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการมีอยู่อย่างจำกัด และด้วยสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมากกว่าการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม จึงทำให้การซื้อที่ดินในทำเลชานเมืองหรือทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมีการแข่งขันสูงขึ้น ส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต้องจัดซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ขณะที่การปรับราคาขายบ้านค่อนข้างจำกัดในสถานการณ์ปัจจุบัน จึงอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา และโครงการในอนาคต จำนวน 31 โครงการ สำหรับพัฒนาในช่วง 1-2 ปี ข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (1-2 ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินดังกล่าวแล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เชื่อว่าการถือครองที่ดินไว้เพื่อรอการพัฒนาโครงการนั้น นอกจากจะก่อให้เกิดความเสี่ยงโดยตรงกับบริษัทฯ แล้วยังทำให้เกิดต้นทุนในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นจากต้นทุนทางการเงินที่ต้องใช้ในการซื้อที่ดินเก็บไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการทำการศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มและศักยภาพของการพัฒนาแหล่งที่อยู่อาศัยในพื้นที่นั้นๆ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของราคาที่ดินที่สูงขึ้น ความเสี่ยงจากการที่ไม่สามารถซื้อที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพในการพัฒนาในอนาคต หรือความเสี่ยงจากนโยบายของรัฐบาลที่เปลี่ยนไป เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และการวางแผนโครงการระบบการขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ มีทีมพัฒนาธุรกิจที่จะเข้าทำการจัดหาที่ดินเอง ทั้งจากการเข้าไปเจรจาซื้อที่ดินเพื่อรวมที่ดินเองโดยตรงกับเจ้าของที่ดินในแต่ละแปลงเพื่อรวมได้แปลงขนาดใหญ่เพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ ทำให้ช่วยลดต้นทุนที่ดิน (กรณีไม่ผ่านนายหน้า) ในบางโครงการและยังมีอำนาจต่อรองในบางแปลงที่มีลักษณะถนนเข้าไม่ถึง และ/หรือ ไม่ติดถนนใหญ่ เป็นต้น รวมทั้งการพัฒนาสร้างมูลค่าเพิ่มด้านอื่น เช่น ผลิตรถยนต์ และการบริการ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงการและรักษาอัตราการทำกำไรให้ได้ตามเป้าหมายต่อไป รวมทั้งการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายรายทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

## 2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว

ตามที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นั้น ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้แก่ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mix-use ที่มีส่วนประกอบหลักเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายแข่งขันในพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น คอนโดมิเนียม เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ไม่ได้พัฒนาตามข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจดังกล่าว หรือในกรณีที่มีการแก้ไขสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจดังกล่าวไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดไม่ว่าจะเป็น การวางแผนงานอย่างรอบคอบ ทั้งในเรื่องของรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่น่าเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคาขายต่อหลัง ภาวะตลาด ความต้องการของผู้ซื้อ เงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนา และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้จากการลงทุน และเมื่อเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบอย่างสม่ำเสมอ

## 3. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย

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

เปลี่ยนแปลงพฤติกรรมแล้วนั้น อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้มีการดำเนินการทยอยการก่อสร้างบ้านโดยแบ่งเป็นโซน เฉลี่ยที่ 4 – 8 โซนต่อโครงการ ซึ่งโดยทั่วไปบริษัท จะมีสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 1.5 - 2.0 เท่าของจำนวนบ้านที่คาดว่าจะขายได้ และสามารถปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการขาย และมีการกำหนดระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามแผนงาน อีกทั้งยังมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีวงเงินที่สามารถเบิกใช้ในงานก่อสร้างก่อนเริ่มเปิดขายโครงการ (Prebuilt) ได้ ทั้งนี้ บริษัท ได้มีการศึกษาข้อมูลผู้บริโภคในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่การวิเคราะห์ข้อมูลจากภาพรวมของตลาดที่แข่งขันในทำเลที่ตั้งดังกล่าว ภาพรวมและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน ไปจนถึงการวิเคราะห์ข้อมูลจากลูกค้าที่ให้ความสนใจ และเข้าเยี่ยมชมโครงการ จากการสอบถามถึงความต้องการด้านต่างๆ เช่น ดีไซน์ พื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชัน ทำเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก รวมไปถึงราคาขาย เพื่อวางแผนงานก่อสร้างและแผนการขายในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม

#### 4. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัท ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง เป็นหลัก ทั้งนี้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยในแต่ละปี ตั้งแต่ปี 2559 – 2564 เท่ากับ 103.2 105.2 107.9 106.6 104.7 และ 115.2 ตามลำดับ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เฉลี่ยทั้งปี 2564 ขยายตัวที่ร้อยละ 8.0 ขยายตัวต่อเนื่องตั้งแต่ช่วงต้นปี โดยเฉพาะหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ขยายตัวในอัตราที่สูง เฉลี่ยทั้งปีอยู่ที่ร้อยละ 33.9 ตามราคาเหล็กในตลาดโลกที่เพิ่มสูงขึ้น จากความต้องการใช้เหล็กที่เพิ่มขึ้นในหลายประเทศทั่วโลก (ที่มา : สำนักงานนโยบายยุทธศาสตร์การค้า) นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงมีการปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนค่าแรงของผู้รับเหมา ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตของบริษัท

นอกจากนี้ จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า จากสถานการณ์การระบาดของโรค covid-19 ทำให้อุตสาหกรรมก่อสร้างต้องปรับตัวในการทำงาน และเกิดต้นทุนฉับพลันในไซต์ก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการเชิงป้องกันเพื่อลดการแพร่ระบาดของโรค ทำให้ต้นทุนที่เกิดจากการปฏิบัติงานเพิ่มขึ้น เช่น ค่าเดินทางรับส่งแรงงาน ค่าที่พักคนงาน และค่าใช้จ่ายอุปกรณ์ป้องกันโรค ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทยจึงมองว่า มาตรการป้องกันโรคระบาดจะส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างของผู้รับเหมาเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 0.2-0.5 ในช่วงการแพร่ระบาดของโรคหรือตั้งแต่มีนาคม 2563 เป็นต้นไป จนกว่าจะมีการใช้วัคซีนอย่างแพร่หลาย นอกจากนี้ ยังมีต้นทุนจากการเพิ่มรอบการทำงานของคนงานเพื่อลดความหนาแน่นในไซต์ก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้นจากการขาดแคลนแรงงานก่อสร้าง ทำให้ผู้ประกอบการอาจมีต้นทุนก่อสร้างที่สูงขึ้นอีกร้อยละ 0.83 โดยรวมในปี 2564 ต้นทุนรวมอาจจะเพิ่มขึ้นอยู่ที่ประมาณร้อยละ 1.03-1.33 ต่อโครงการ

ในปี 2564 การยับยั้งการแพร่ระบาดยังทำให้เกิดความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง เนื่องจากเกิดสถานการณ์ขาดแคลนแร่เหล็ก (Supply shortage) ในประเทศบราซิลซึ่งเป็นผู้ส่งออกรายใหญ่ของโลก จากการที่หลายโรงถลุงแร่เหล็กถูกปิดตัวลงจากการพบผู้ติดเชื้อที่พุ่งสูงขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ประกอบกับการที่ประเทศจีนควบคุมการแพร่ระบาดได้อย่างรวดเร็ว และรัฐบาลจีนได้ออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านการก่อสร้างโครงสร้างพื้นฐาน ทำให้ความต้องการเหล็กทั่วโลกสูงขึ้นและนำไปสู่ราคาเหล็กที่สูงขึ้นตาม ทั้งนี้ ในช่วงไตรมาสหลังของปี 2564 คาดการณ์ว่าราคาเหล็กทั่วโลกจะมีเสถียรภาพมากขึ้นจากการที่จีนใช้มาตรการควบคุมราคาเหล็กในประเทศที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยการควบคุมระดับสต็อกเหล็กของ

ผู้ประกอบการในประเทศ เพื่อลดการเก็งกำไร จากปัจจัยดังกล่าว ส่งผลให้ราคาเหล็กในประเทศไทยโดยรวมเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 18% จากปี 2563 โดยครึ่งปีแรกปรับเพิ่ม 25% ในขณะที่ครึ่งปีหลังปรับเพิ่มขึ้น 12% ทั้งนี้ ยังมีปัจจัยที่ต้องติดตาม ได้แก่ การฟื้นตัวของการลงทุนในประเทศที่คาดว่าจะเริ่มทยอยฟื้นตัวในไตรมาสสุดท้ายของปี 2564 หลังจากมีการเร่งฉีดวัคซีนซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนผู้ติดเชื้อลดลงและมีการลงทุนมากขึ้น และการปรับเพิ่มกำลังผลิตของผู้ผลิตเหล็กรายใหญ่ของโลก หลังจากที่ได้รับลดกำลังการผลิตลงในช่วงการระบาดของโรค COVID-19 ในปี 2563 (ที่มา : ศูนย์วิจัยกสิกรไทยและศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ TTB)

สำหรับรอบปี 2561 – 2564 ต้นทุนการก่อสร้าง คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 34.45 ร้อยละ 43.96 ร้อยละ 44.52 และร้อยละ 40.48 ของต้นทุนขายรวม ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนใหญ่ของต้นทุนขายรวม ดังนั้น หากต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อต้นทุนโครงการ ฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างโดยการสร้างพันธมิตรที่ดีกับคู่ค้าต่างๆ ได้แก่ ผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ทำให้คู่ค้าสามารถวางแผนปริมาณงานสำหรับโครงการในระยะยาว และช่วยบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับต้นทุนค่าแรงการก่อสร้าง มากกว่าร้อยละ 90.0 ของงานก่อสร้างของบริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีชิ้นส่วนสำเร็จรูป ทำให้ความต้องการแรงงานก่อสร้างไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับ การก่อสร้างรูปแบบปกติ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการติดตามและประเมินแนวโน้มของต้นทุนการก่อสร้าง และราคาวัสดุก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการในแต่ละโครงการให้ได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทฯ มีนโยบายที่จะกำหนดราคากลางของการรับเหมาก่อสร้างและราคาวัสดุก่อสร้างของแต่ละโครงการ โดยจะให้ผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างเสนอราคาให้แก่บริษัทฯ ซึ่งทางบริษัทฯ จะประเมินและเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้างแต่ละราย และกำหนดเป็นราคามาตรฐานในการก่อสร้างของแต่ละโครงการ รวมทั้งบริษัทฯ มีการวางแผนร่วมกับคู่ค้าเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับสถานการณ์ปัจจุบัน เช่น การบริหารต้นทุนราคาเหล็ก แบบ Just In Time โดยไม่สั่งวัสดุล่วงหน้ามากเกินไป ดังนั้น จึงทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทฯ จะสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างโครงการได้อย่างสมเหตุสมผล และอยู่ในระดับงบประมาณที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ รวมทั้งสามารถรักษาราคาไว้ได้ตามที่ประมาณการไว้

#### 5. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างแรงงานก่อสร้างเองโดยตรง โดยจะวางแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา บริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ตลอดจนหากผู้รับเหมาก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น บริษัทฯ อาจต้องไปดำเนินการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาซ่อมแซมแก้ไขงานหรือจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติผิดสัญญา ทำให้ บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมานั้น แม้ว่าบริษัท จะสามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้หากผู้รับเหมารายดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตามขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญา แต่หากกรณีที่ความเสียหายซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัท อาจไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้

อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน บริษัท มีการพัฒนาโครงการให้มีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐาน และได้มีการกำหนดระเบียบ และคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้การคัดเลือกเป็นไปอย่างโปร่งใส และมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัท ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยบริษัท มีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้าง และฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ในการตรวจสอบบ้านทั้งคุณภาพวัสดุ และคุณภาพงานก่อสร้างแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัท กำหนด และพัฒนาระบบมอนิเตอร์งานก่อสร้าง (Work package) ที่สามารถรายงานรูปภาพและสถานะของการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังเพื่อให้สามารถติดตามความก้าวหน้า และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงมีการวางแผนการทำงานและควบคุมเวลาในการก่อสร้างผ่านโปรแกรม Microsoft Project อีกด้วย นอกจากนี้ สัญญารับเหมาก่อสร้างของบริษัท ยังมีการรับประกันผลงานของผู้รับเหมา ซึ่งส่วนใหญ่กำหนดเงินค่าประกันผลงานไว้ในอัตราร้อยละ 5 ของราคาว่าจ้างตามสัญญา ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัท สามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้างและคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด อีกทั้ง บริษัท มีนโยบายในการกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นผู้จัดหาวัสดุ และอุปกรณ์สำหรับการดำเนินงานก่อสร้าง ซึ่งหากเกิดความเสียหายในระหว่างการก่อสร้าง ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับผิดชอบต่อความเสียหายของวัสดุและอุปกรณ์ภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## 6. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และแรงงานฝีมือ

ในปัจจุบัน อุตสาหกรรมการก่อสร้างประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงาน จากปัจจัยด้านการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อแรงงานต่างชาติที่มีการเดินทางกลับประเทศ รวมไปถึงกฎหมายแรงงานต่างด้าวที่มีความเข้มงวดมากขึ้น อาจจะเป็นผลทำให้แรงงานไม่เพียงพอ และทำให้การก่อสร้างโครงการล่าช้าออกไปกว่าแผนการที่กำหนด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัท มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการวางแผนการว่าจ้างผู้รับเหมาและแรงงานให้เหมาะสมกับการดำเนินการก่อสร้าง การจ่ายค่าแรงให้เหมาะสมตามภาวะตลาด การกำหนดเกณฑ์เบื้องต้นในการรับงาน (pre-qualify) และการประเมินหลังเสร็จงาน อีกทั้งบริษัท ยังมีการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมารายที่มีคุณภาพ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการขยายการพัฒนาโครงการในอนาคต

## 7. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,028 ล้านบาท โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 21,850 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 12 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 13,400 ล้านบาท สรุปดังนี้

โครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	ร้อยละความคืบหน้าของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
		การขาย	การโอน <sup>(1)</sup>
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์			
1. โครงการ บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	1,900	66.6	62.1
2. โครงการ บริหาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	1,050	51.3	50.5
3. โครงการ บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	2,700	34.8	32.6
4. โครงการ บริหาเนีย บางนา กม.42	1,500	68.7	57.6
5. โครงการ บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	880	84.0	79.4
6. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	1,900	20.6	20.3
7. โครงการ บริหาเนีย สายไหม	1,400	24.7	23.0
8. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น	750	30.9	24.6
9. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.12	700	42.9	36.7
10. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	2,100	18.2	15.7
11. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9	1,800	13.7	12.2
12. โครงการ ไบรตัน บางนา กม.26	350	31.1	20.5
13. โครงการ ไบรตัน อมตะ สุขประยูร	650	33.5	20.6
14. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย สุวรรณภูมิ	700	5.7	0.0
15. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	550	26.2	0.0
16. โครงการ บริหาเนีย ดิวานนท์ - ราชพฤกษ์	700	11.0	0.0
17. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร	850	12.4	0.0
18. โครงการ บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	850	13.3	0.0
19. โครงการ ไบรตัน บางนา กม.42	650	13.6	0.0
รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา	21,980	37.7	32.3
โครงการในอนาคต <sup>(3)</sup>			
1. โครงการ บริหาเนีย โสม บางนา กม. 17	1,500	-	-
2. โครงการ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ - นครอินทร์	700	-	-
3. โครงการ แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม.35	2,000	-	-
4. โครงการบริหาเนีย ฟานทอง	2,000	-	-
5. โครงการแกรนด์บริหาเนีย คูคต	1,200	-	-
6. โครงการบริหาเนีย ทาวน์ บางนา กม. 17	1,100	-	-
7. โครงการบริหาเนีย อุดร-ดุษฎี	650	-	-
8. โครงการบริหาเนียระยอง	1,100	-	-
9. โครงการบริหาเนีย วงแหวน ปิ่นเกล้า	550	-	-
10. โครงการบริหาเนีย ขอนแก่น	1,200	-	-
11. โครงการบริหาเนีย โสม อยุธยา	750	-	-
12. โครงการบริหาเนีย ทาวน์ อยุธยา	650	-	-
รวมโครงการในอนาคต	13,400	-	-

หมายเหตุ: (1) ร้อยละของมูลค่าโครงการ

(2) โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย และการโอน เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดขายโครงการดังกล่าว แต่มีแผนที่จะเปิดขายในปี 2564



(3) โครงการในอนาคตยังไม่มีรายละเอียดความคืบหน้าการขาย และการโอน เนื่องจาก ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2564 บริษัทฯ ยังไม่ได้เปิดขายโครงการดังกล่าว

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตดังกล่าว ทั้งนี้ ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบของบริษัทฯ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ความคืบหน้าของการขยายระบบขนส่งมวลชน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ยราคาน้ำมัน โรคระบาด เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการอย่างรอบด้าน รวมทั้งการพัฒนารูปแบบสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ เชื่อว่า บริษัทฯ มีการดำเนินโครงการอย่างเป็นระบบ สามารถควบคุมการพัฒนาโครงการ การขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ได้ สะท้อนผ่านผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มียอดขายทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ ประมาณร้อยละ 37.8 ของมูลค่าโครงการรวม

## 8. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการพัฒนา โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (ประกอบด้วย จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร) รวม 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 19,050 ล้านบาท จากโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งหมด 19 โครงการของบริษัทฯ และมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 21,850 ล้านบาท หรือ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 84.2 และร้อยละ 87.2 ของจำนวนโครงการทั้งหมด และมีมูลค่าโครงการรวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยคาดการณ์ยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑลในปี 2565 จะมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เท่ากับร้อยละ 13.3 (ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์)

ทั้งนี้ หากพื้นที่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล มีภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายในพื้นที่ดังกล่าว จะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ซึ่งอาจจะทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้น และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้านการตลาด ทั้งในส่วนของการแข่งขันในพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียดเพื่อให้มั่นใจก่อนการพัฒนาโครงการ โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถเปิดโครงการได้แล้วจำนวน 2 โครงการ ซึ่งได้รับผลการตอบรับที่ดี ได้แก่ โครงการ บริหาเนีย ศรีนครินทร์



ใช้เวลาในการปิดการขาย 1 ปี 10 เดือน และโครงการ บริทาเนีย บางนา กม.12 ใช้เวลาในการปิดการขาย 1 ปี 11 เดือน ทั้งนี้ โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 19 โครงการ นั้นมีการทยอยเปิดขายเป็นโซนตามแผนงานโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนการขยายโครงการไปในพื้นที่ที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคตอย่างต่อเนื่อง

## 9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม

ปัจจุบันการแข่งขันระหว่างผู้ประกอบการในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบยังคงอยู่ในระดับสูง โดยเฉพาะในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยมีผู้ประกอบการหลายรายทั้งที่เป็นรายใหญ่ รายกลาง และรายเล็ก และผู้ประกอบการที่เป็นบริษัทจดทะเบียนและที่ไม่ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ สำหรับการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบที่เน้นทำเลใกล้ทางด่วนหรือถนนสายหลัก ใกล้ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สำคัญในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งแวดล้อมด้วยระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการรายใหญ่ที่จดทะเบียนอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นหลัก ซึ่งจะมีความได้เปรียบทางด้านฐานะทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน อีกทั้งยังมีทางเลือกในการระดมทุนที่หลากหลายกว่าบริษัทฯ

ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อว่า ภายหลังจากการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ จะสามารถมีความเท่าเทียมกับคู่แข่งอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องของต้นทุนทางการเงิน และทางเลือกในการระดมทุนที่หลากหลายมากขึ้น

## 10. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองของเครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ จำนวน 4 เครื่องหมาย ไม่ได้มีการจดทะเบียน เนื่องจากไม่ได้รับการพิจารณาเพื่อจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า และในกรณีที่บุคคลภายนอกนำเครื่องหมายการค้าของ บริษัทฯ ไปใช้ อาจส่งผลต่อชื่อเสียงและแบรนด์ของบริษัทฯ ได้ ปัจจุบันดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อแบรนด์และภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

บริษัทฯ เชื่อว่าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาสามารถตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทั้งในเรื่องของทำเลที่ตั้งโครงการ การออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ การออกแบบฟังก์ชันการใช้งานที่คุ้มค่า และราคาที่เหมาะสม จึงทำให้โครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเป็นที่ยอมรับในกลุ่มลูกค้า และสร้างความแตกต่างของผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ เทียบกับคู่แข่งรายอื่น ดังนั้น บริษัทฯ จึงเชื่อว่าบริษัทฯ จะสามารถแข่งขันกับผู้ประกอบการอื่นที่อยู่ในธุรกิจเดียวกันได้ และสำหรับเครื่องหมายการค้าที่บริษัทฯ ยังไม่มีการจดทะเบียนการค้า และยังไม่ได้รับความคุ้มครองภายใต้พระราชบัญญัติเครื่องหมายการค้า พ.ศ. 2534 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เทียบเท่ากับเครื่องหมายการค้าที่จดทะเบียนแล้วก็ตาม แต่บริษัทฯ ยังคงได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายอื่นๆ อยู่ เช่น การฟ้องเรียกค่าเสียหายจากความรับผิดทางละเมิดในกรณีลวงขาย และการดำเนินคดีตามประมวลกฎหมายอาญาที่เกี่ยวข้องกับเครื่องหมายการค้าที่ไม่ได้จดทะเบียน เป็นต้น

## 11. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

สินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการ (Pre-Finance) บริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในการเข้าถึงแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ หากสถาบันการเงินมีความเข้มงวดในการอนุมัติเงินกู้สำหรับพัฒนาโครงการใหม่ๆ ซึ่งบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงมีการสร้างความน่าเชื่อถือและเป็นพันธมิตรกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยการนำเสนอแผนธุรกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินที่มีการเติบโตต่อเนื่อง และมีประวัติการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นที่ตรงตามกำหนด รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้อย่างครบถ้วน ทำให้บริษัทฯ เป็นที่น่าเชื่อถือ ที่ผ่านมามีสถาบันการเงินหลายแห่งให้การสนับสนุนวงเงินสินเชื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ และขยายธุรกิจตลอดมา

สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post-Finance) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ โดยบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินโดยเตรียมความพร้อมในการยื่นขอสินเชื่อของลูกค้า (Pre-approved) เพื่อให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่านบริษัทฯ ก็มีกระบวนการในการนำเสนอบ้านประเภทอื่น และ/หรือ โครงการอื่นของบริษัทฯ ในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการชำระเงินของลูกค้าได้ เพื่อนำเสนอให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ ต่อไป

ในปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทย (“ธปท.”) ได้ออกประกาศเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย โดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อหลักประกัน (“LTV ratio”) ส่งผลให้ธนาคารพาณิชย์เพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น โดยเฉพาะสำหรับลูกค้าที่ซื้อที่อยู่อาศัยสัญญาที่ 2 ขึ้นไปหรือสัญญาที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้น หากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว อาจส่งผลกระทบต่อตลาดสินเชื่อที่อยู่อาศัยของลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ คาดว่ามาตรการดังกล่าวไม่น่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ เนื่องจากกลุ่มลูกค้าของบริษัทฯ ส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง (Real demand) ประกอบกับสินค้าของบริษัทฯ ที่มีครอบคลุมในทุกระดับราคา และในส่วนบ้านระดับราคาขายเฉลี่ยเกิน 10 ล้านบาท จะมีการเรียกเก็บเงินจอง สัญญา และเงินดาวน์ในอัตราที่สอดคล้องกับมาตรการของ ธปท. อีกทั้งกลุ่มลูกค้าระดับราคาดังกล่าวเป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงอยู่แล้วจึงไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าว

ทั้งนี้ ธปท. มีการประกาศเพิ่มเติมเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ซึ่งได้ประกาศปรับปรุงหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย และสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเพิ่มเติม เพื่อช่วยให้ประชาชนกู้ซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น และบนพื้นฐานของหลักการและวัตถุประสงค์ของการมีมาตรการในการดูแลการเก็งกำไร และส่งเสริมการออมของประชาชน สรุปดังนี้

1. ส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้น และช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอาศัย โดยในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่าจะยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอาศัยอยู่จริง เช่น การตกแต่ง ซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งหนี้ส่วนนี้เมื่อกลายเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีดอกเบี้ยต่ำกว่าการกู้แบบไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้ กำหนดให้วงเงินดาวน์น้อยลงจากเดิม 20% เป็น 10% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป

2. ดูแลผู้จำเป็นต้องมีบ้าน 2 หลังที่มีวินัยการผ่อนชำระหนี้สัญญาที่ 1 มาพอสมควรให้เข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น ขณะที่ยังคงส่งเสริมให้มีการออมก่อนกู้ โดยผ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินดาวน์ 10% หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี (จากเดิมกำหนด 3 ปี) แต่ยังไม่เหมาะสมที่จะยกเลิกเพดาน

LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะพบข้อมูลว่า มากกว่าครึ่งของผู้กู้ที่ซื้อบ้าน 2 หลังพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าการอยู่อาศัยจริง

นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ธปท. ได้ประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio เป็นการชั่วคราว เพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ โดยมีผลสำหรับสัญญาเงินกู้ที่ทำสัญญาตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยการผ่อนคลายเพดาน LTV ratio เป็น 100% (สามารถกู้ได้เท่ากับมูลค่าหลักประกัน) สำหรับสินเชื่อที่อยู่อาศัย รวมถึงสินเชื่ออื่นนอกเหนือจากเพื่อซื้อที่อยู่อาศัย และมีที่อยู่อาศัยนั้นเป็นหลักประกัน (สินเชื่อ Top-up) โดยให้มีผลบังคับใช้กับสินเชื่อ (1) กรณีมูลค่าหลักประกันต่ำกว่า 10 ล้านบาท ตั้งแต่สัญญาหลังที่ 2 เป็นต้นไป (ปัจจุบัน LTV ratio ของสัญญาหลังแรกของที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 10 ล้านบาท ได้กำหนดไว้ที่ 100% จึงไม่ผ่อนคลายเพิ่มเติม) และ (2) กรณีมูลค่าหลักประกันตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ตั้งแต่สัญญาหลังที่ 1 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ธปท. คาดว่าการผ่อนคลายมาตรการ LTV ratio ในครั้งนี้ จะช่วยดึงดูดเงินใหม่เข้าสู่เศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจเกี่ยวเนื่องที่มีสัดส่วนกว่า 9.8% ของ GDP และมีการจ้างงานรวมกว่า 2.8 ล้านคน

## 12. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) (รวมเงินกู้ยืมจาก ORI) จำนวน 4,725.5 ล้านบาท และ 4,299.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.4 และร้อยละ 75 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.23 เท่า และ 1.73 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเท่ากับ 5.09 เท่า และ 1.27 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้จากเงินกู้ยืม ORI และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีการกำหนดข้อตกลงดำเนินการทางการเงิน (Financial Covenants) ที่สำคัญเกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50 เท่า ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ และ ORI รวมทั้งการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำให้ ORI ดำรงความเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ซึ่งสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำดังกล่าวอาจแตกต่างกันตามสถาบันการเงินผู้ให้กู้แต่ละแห่ง และปัจจุบันอยู่ระหว่างดำเนินการเปลี่ยนแปลงกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้นั้นๆ ให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50.0 – 65.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดของแต่ละสถาบันการเงินผู้ให้กู้ และการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการจัดหาทุนและการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย กรณีเกิด Cost Over Run เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ รวมถึงการกำหนดให้ครอบครัวจูงเอก ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ORI รักษาสถานภาพการเป็นผู้มีอำนาจบริหารกิจการหลักใน ORI และดำรงสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำใน ORI ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ผิดข้อตกลงดำเนินการใดๆ หรือหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้อาจถือเป็นเหตุแห่งการผิดนัด ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ให้กู้มีสิทธิเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา และ/หรือ ปฏิเสธที่จะให้เงินกู้เพิ่มเติมตามวงเงินสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินได้ครบถ้วน หรือผู้ให้กู้จะยินยอมผ่อนผันให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับประกันได้อีกว่าผู้ให้กู้อย่างใดรายหนึ่งหรือหลายรายภายใต้สัญญาเงินกู้อาจจะไม่บังคับเยียวยาการผิดข้อกำหนดทางการเงินหรือเหตุผิดนัดตามสัญญา และการถูกเรียกให้ชำระหนี้ก่อนกำหนด อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้พัฒนาโครงการ

ในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญา และสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทฯ มีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ ดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50 เท่า ซึ่งจากสัญญาเงินกู้กำหนดให้นำเงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ซึ่งจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 หากรวมเงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.48 เท่า และ 0.31 เท่า ตามลำดับ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการกับสถาบันการเงินเป็นอย่างดี ประกอบกับในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) อีกทั้งบริษัทฯ มีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทฯ จะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินหลายแห่ง และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินดังกล่าว และเมื่อบริษัทฯ ระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะมีการเติบโตของผลการดำเนินงานจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ จะสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้กับธนาคารผู้ให้กู้ได้ รวมทั้ง ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีนโยบายการประกอบธุรกิจในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบผ่านบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่า ORI จะยังคงรักษาสัดส่วนการเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทฯ ต่อไป

### 13. ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ มีการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ให้แก่กลุ่มบริษัททั้งหมดภายใต้ ORI เพื่อบริหารต้นทุนทางการเงินที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ซึ่ง ORI ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นผู้ให้เงินทุนและเงินกู้ยืมหลักแก่บริษัทฯ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบ และเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน ตลอดจนการได้รับการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการจัดหาทุนและการลงทุนเพิ่มเติมของบริษัทฯ จาก ORI ในกรณีที่บริษัทฯ ประสบปัญหาสภาพคล่องในการพัฒนาโครงการ ซึ่งเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้สำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รวมจำนวน 2,889.4 ล้านบาท และ 2,476.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.3 และร้อยละ 43.2 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

เพื่อลดความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เหลือในจำนวนเท่าที่จำเป็น และทยอยยกเลิกหนังสือการให้การสนับสนุนทางการเงินจาก ORI ที่มีกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ของบริษัทฯ เนื่องจากภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ จะมีฐานทุนที่แข็งแกร่งและผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดี และบริษัทฯ จะมีช่องทางการระดม

ทุนผ่านตลาดเงินและตลาดทุนที่หลากหลายขึ้น รวมทั้งที่ผ่านมาบริษัท มีประวัติการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับธนาคารตรงตามกำหนดระยะเวลา ทั้งนี้ บริษัท อาจมีการขอรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก ORI ในอนาคต ซึ่งจะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท บริษัท จะใช้แหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ แต่ละโครงการจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเป็นหลัก ส่วนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นเพียงเงินทุนสนับสนุนเฉพาะในช่วงที่บริษัท มีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนแบบเร่งด่วน เช่น เมื่อบริษัท ต้องการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ต้องรีบเจรจากับเจ้าของที่ดิน และต้องตัดสินใจวางเงินมัดจำและ/หรือ โอนกรรมสิทธิ์ในระยะเวลาสั้นเพื่อไม่ให้เสียโอกาสทางธุรกิจ ในกรณีที่บริษัท มีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่เพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัท จึงอาจมีความจำเป็นที่จะต้องกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อใช้ในการวางเงินมัดจำที่ดิน และ/หรือ ชำระค่าที่ดินดังกล่าว และเมื่อบริษัท เริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัท จะดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวจะครอบคลุมทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างโครงการ และเมื่อดำเนินโครงการจนสามารถชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ทั้งหมด บริษัท จะนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่ต่อไป

#### 14. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวนทั้งสิ้น 19 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 21,980 ล้านบาท และโครงการในอนาคตจำนวน 12 โครงการ มูลค่า 13,400 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัท มีแนวโน้มที่จะต้องกู้ยืมเงินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น ซึ่งแม้ว่าอัตราดอกเบี้ยในปัจจุบันมีแนวโน้มที่จะทรงตัว แต่หากในอนาคตอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมมีการปรับเพิ่มสูงขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบโดยตรงในทางลบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ กำไรและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ดีในปี 2564 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ยังคงอัตราดอกเบี้ยนโยบาย อยู่ในระดับร้อยละ 0.5 ต่อปี เนื่องจากสภาวะเศรษฐกิจโลกมีแนวโน้มหดตัวรุนแรงกว่าที่คาดและผลกระทบจากมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 ทั่วโลก จึงน่าจะเป็นช่วงที่บริษัท ได้ประโยชน์จากการที่อัตราดอกเบี้ยอยู่ในระดับที่ต่ำ ทั้งในส่วนที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้มีต้นทุนทางการเงินที่ต่ำลง และในส่วนที่ลูกค้าของบริษัท ที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยนั้นสามารถลดภาระการผ่อนชำระเงินกู้ที่ลดลงได้ ทั้งนี้ บริษัท มีการติดตามสถานการณ์ และมีการวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้องและรองรับการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

#### 15. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท อาทิเช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน (เช่น การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม) รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น โดยในบางคราวได้มีการเปลี่ยนแปลงด้าน



นโยบายที่สำคัญซึ่งรวมถึง นโยบายเกี่ยวกับภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง การควบคุมเงินตราต่างประเทศ การควบคุมค่าจ้าง และราคา การควบคุมเงินทุน และการจำกัดการนำเข้า ซึ่งในการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าวในบางครั้งเป็นการเปลี่ยนแปลงภายหลังจากที่ได้มีการประกาศนโยบายใหม่ นอกจากนี้ ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับผลกระทบทางการเมือง ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสถานะการเมือง เศรษฐกิจ และกฎหมายในประเทศไทย เป็นต้น ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้ทำการศึกษา และติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัท มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ตลอดจนการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้บริษัท สามารถจัดสรรรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไป และใช้ประโยชน์ในที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว ทำให้บริษัท เชื่อว่าบริษัท จะไม่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว หรือ บริษัท สามารถปรับเปลี่ยนได้ทันต่อเหตุการณ์อย่างทันท่วงที

## 16. ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงิน และปัจจัยมหภาคอื่น ๆ

อุตสาหกรรมของบริษัท ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ โรคระบาด ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย แผ่นดินไหว เป็นต้น อัตราการจ้างงานที่ลดลง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้จ่ายของผู้บริโภค ความผันผวนของเศรษฐกิจโดยรวมและในตลาดการเงิน ทำให้อาจลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัท

ทั้งนี้ จากข้อมูลรายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2565 ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) จะมีอัตราการขยายตัวร้อยละ 3.4 โดยการระบาดของสายพันธุ์ Omicron จะส่งผลกระทบโดยเฉพาะในช่วงแรกของปี ทั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจในประเทศการส่งออกสินค้า และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2566 เศรษฐกิจจะขยายตัวเร่งขึ้นที่ร้อยละ 4.7 จากการฟื้นตัวของนักท่องเที่ยวต่างชาติเป็นหลัก อัตราเงินเฟ้อทั่วไปจะเคลื่อนไหวอยู่ในกรอบเป้าหมายตลอดช่วงประมาณการ โดยในปี 2564 และ 2565 ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และ 1.7 ตามลำดับ จากอัตราเงินเฟ้อหมวดพลังงานที่มีแนวโน้มสูงขึ้นชั่วคราวตามราคาน้ำมันดิบในตลาดโลก และในปี 2566 คาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

### 2.2.2 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัท

#### 1. ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ภายหลังจากที่บริษัท ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70.0 ของจำนวนหุ้นเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเป็นครั้งแรก และการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่ดังกล่าวมีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการของบริษัท รวมถึงสามารถควบคุม

เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดตั้งกรรมการหรือการขออนุมัติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ดี บริษัท ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และได้มีการกำหนดขอบเขตในการดำเนินงาน หน้าที่ และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันกับกรรมการ ผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใส

นอกจากนี้ โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัท โดยบริษัท แต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าว เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบ ถ่วงดุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่างๆ รวมถึงร่วมพิจารณาการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัท มีการถ่วงดุลอำนาจ โปร่งใส มีการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และการดำเนินการหรือเข้าทำรายการใดๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท

### 2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

#### 1. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัท สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย

ราคาหุ้นสามัญของบริษัท สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นครั้งนี้อาจขึ้นลงอย่างผันผวนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัท อาจไม่สามารถควบคุมได้ เช่น

- สภาพะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่าง ๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ หรือการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ความผันผวนของผลการดำเนินงานรายไตรมาสของบริษัท ระหว่างผลประกอบการจริงกับผลประกอบการที่มีการคาดการณ์ไว้ในรายไตรมาสของบริษัท
- บทวิจยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัท
- การแต่งตั้งหรือการลาออกของตำแหน่งบุคลากรที่สำคัญของบริษัท
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สภาวะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ปัจจัยต่างๆ ข้างต้นรวมทั้งปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลให้ราคาตลาด ความต้องการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท มีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นสามัญของบริษัท ได้ในราคาที่เหมาะสม และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหุ้นสามัญของบริษัท



## 2. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ

ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบริวารสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนรวมร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ซึ่งรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว หรือหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นๆ 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 อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการขายหุ้นหรือปริมาณจำนวนหุ้นที่คาดว่าจะมีการขายต่อราคาซื้อขายของหุ้นของบริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่งในอนาคตได้

## 3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอนาคตของบริษัทฯ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการทางการเงินในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งผลประกอบการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ ตลอดจนปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านการแข่งขัน ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไป และปัจจัยเฉพาะอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยปัจจัยเหล่านี้อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ การจ่ายเงินปันผลในอดีตไม่เป็นการรับประกันการจ่ายเงินปันผลในอนาคต นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท อาจมีข้อเสนอแนะที่จะให้ลดหรืองดการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาใดระยะเวลาหนึ่งก็ได้ตามความเหมาะสม หรือบริษัทฯ อาจไม่สามารถทำกำไรในอนาคต หรือคณะกรรมการบริษัท อาจไม่อนุมัติการจ่ายเงินปันผลแม้ว่าบริษัทฯ 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

นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ของบริษัทฯ เบลกราวี บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะต้องขอความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ก่อนการดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ สำหรับบริษัทฯ เองนั้น ได้ดำเนินการขอผ่อนผัน

เงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลจากธนาคารผู้ให้กู้แล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคต บริษัท อาจจำเป็นต้องทำสัญญาเงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ปัจจุบันบริษัท ได้รับความยินยอมจากธนาคารผู้ให้กู้ในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท ได้ แต่อาจมีบางธนาคารกำหนดให้บริษัท สามารถจ่ายเงินปันผลได้หากไม่กระทบความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท ซึ่งทำให้บริษัท ต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้แก่ธนาคารผู้ให้กู้นั้นๆ ก่อนการพิจารณาจ่ายเงินปันผล

**4. ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัท มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัท**

ข้อบังคับของบริษัท จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัท ของชาวต่างชาติไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ ความเป็นเจ้าของหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้น สภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท อาจได้รับผลกระทบในทางลบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้บุคคลอื่นซึ่งมิได้มีสัญชาติไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นผู้ซื้อหุ้น ผู้ขายหุ้น ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย มีอาจทราบล่วงหน้าว่าหุ้นนั้นจะตกอยู่ในข้อจำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นนั้นจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการจดทะเบียนการโอนหุ้นเช่นนั้นหรือไม่

**5. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต**

ในอนาคตบริษัท อาจมีการออกตราสารต่างๆ รวมถึงหุ้นสามัญและตราสารประเภทอื่น เช่น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) หรือใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนได้ (TSR) หรือหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นครั้งคราว โดยเสนอแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วน (Rights Offering) หรือกรณีที่คล้ายคลึงกัน บริษัท มีสิทธิใช้ดุลยพินิจกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นของบริษัท ต้องปฏิบัติตามเพื่อการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าว โดยบริษัท อาจเลือกที่จะไม่เสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่อยู่นอกประเทศไทย นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัท อาจถูกห้ามมิให้เสนอขายตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญในบางประเทศ เว้นแต่ได้ดำเนินการ การปฏิบัติตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น บริษัท 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 บริษัท ไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัท ในประเทศใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนต่างชาติสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

### 3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งมั่นที่จะดำรงตนให้เป็นบริษัทที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม (Good Corporate Citizen) ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสามารถบริหารกิจการให้เติบโตอย่างมั่นคงและเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในทุกด้าน

#### 3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

##### นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibilities Policy: CSR)

###### 1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ โดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตั้งแต่ผู้ถือหุ้น พนักงาน ลูกค้า คู่ค้า คู่สัญญา ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งยังส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลีกเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญารวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบในหัวข้อต่างๆ ดังนี้

###### 1. การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างถูกต้อง ด้วยความสุจริต เป็นธรรม โปร่งใส เปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ และสามารถตรวจสอบได้ ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ และผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมถึงมีการแบ่งปันผลประโยชน์อย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

###### 2. ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายดำเนินธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม (Corporate Social Responsibility: CSR) ภายใต้อาณัติพื้นฐานทางจริยธรรม เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมาเป็นแนวทาง เพื่อรักษาคุณภาพของการดำเนินงานทั้งทางด้านเศรษฐกิจ ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม อันจะนำไปสู่การพัฒนาธุรกิจที่ประสบความสำเร็จอย่างยั่งยืน

###### 3. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อม อาชีวอนามัย และความปลอดภัย รวมไปถึงการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจที่เป็นสากล โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือหรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทฯ ไม่สนับสนุนการดำเนินการที่มีลักษณะเป็นการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ต้องปฏิบัติตามให้อยู่ในกรอบของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และต้องไม่มีส่วนรู้เห็น ช่วยเหลือ หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิด ฝ่าฝืนกฎหมาย กฎระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทางปัญญา

#### 5. การส่งเสริมให้มีการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ส่งเสริมให้ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับในองค์กรใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ เหมาะสมและเพียงพอ และเกิดประโยชน์สูงสุด รวมถึงสื่อสาร ให้ความรู้ สนับสนุนและสร้างจิตสำนึกแก่พนักงาน รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ในการบริหารการใช้ทรัพยากรที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่องค์กร

### 2. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ จึงได้มีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy) เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชันของบริษัทฯ ให้ชัดเจน โดยมีหลักการที่สำคัญคือการห้ามกรรมการ ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับของบริษัทฯ มีส่วนร่วมกับการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม การดิดสินบนและการแสวงหาผลประโยชน์อันมิควรได้ในรูปแบบต่างๆ เช่น การเรียกรับ เสนอ หรือให้ทรัพย์สิน รวมถึงประโยชน์อื่นใดกับเจ้าหน้าที่ของรัฐหรือบุคคลอื่นใดที่ทำธุรกิจกับบริษัทฯ เพื่อประโยชน์ของตนเอง ผู้อื่น หรือสร้างโอกาสทางธุรกิจแก่บริษัทฯ กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ ฝ่ายบริหาร และผู้ตรวจสอบภายในในการดูแลให้บริษัทฯ มีระบบและกลไกการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันที่มีประสิทธิภาพ กำหนดหลักเกณฑ์ในการการแลกเปลี่ยนของขวัญ การให้ความบันเทิงและการเลี้ยงรับรอง การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน และการบริจาคเพื่อการกุศลและการให้เงินสนับสนุน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการกระทำดังกล่าวไม่ได้มีผลประโยชน์อื่นใดแอบแฝง และจัดช่องทางการร้องเรียนการทุจริตคอร์รัปชันและบทลงโทษ ทั้งโดยการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ และตามกฎหมาย หากมีการฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

### 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour) การใช้แรงงานเด็ก (Child Labour) และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และช่องทางใน

การร้องเรียนสำหรับผู้ที่มีความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และดำเนินการเยียวยาตามสมควร

#### 4. การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรมอันเป็นปัจจัยที่จะช่วยเพิ่มมูลค่าของกิจการและเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน และการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในอนาคต บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามกฎหมายแรงงาน โดยจัดให้มีกระบวนการจ้างงาน และเงื่อนไขการจ้างงานเป็นธรรม รวมถึงการจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรมเหมาะสมตามศักยภาพของพนักงาน และการพิจารณาผลงานความดีความชอบภายใต้กระบวนการประเมินผลการทำงานที่เป็นธรรมเพื่อสร้างความมั่นคงในสายอาชีพและส่งเสริมโอกาสความก้าวหน้าในอาชีพ รวมทั้งให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อพนักงาน และจัดให้มีสวัสดิการด้านต่าง ๆ สำหรับพนักงาน ทั้งตามที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสังคม และนอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด เช่น ประกันสุขภาพและประกันอุบัติเหตุสำหรับพนักงานตลอดจนเงินช่วยเหลือประเภทต่าง ๆ เช่น เงินค่าพิธีฌาปนกิจ เป็นต้น

บริษัทฯ ส่งเสริมการพัฒนาบุคลากรทุกระดับ โดยจัดให้มีการฝึกอบรม สัมมนาวิชาการด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถศักยภาพของบุคลากร รวมถึงปลูกฝังทัศนคติที่ดี มีคุณธรรม จริยธรรม และการทำงานเป็นทีมแก่บุคลากร และสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความสุขและยอมรับซึ่งกันและกัน และมีการปฏิบัติต่อพนักงานทุกระดับโดยไม่มีการเอารัดเอาเปรียบซึ่งกันและกัน

นอกจากนี้ ยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรมหรือการกระทำที่ไม่ถูกต้องในบริษัทฯ รวมถึงให้การคุ้มครองพนักงานที่รายงานเรื่องดังกล่าว และคำนึงถึงความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยส่งเสริมให้วาระความปลอดภัยเป็นวาระสำคัญ

#### 5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค

บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มา เนื่องจากการดำเนินธุรกิจอันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย และไม่นำข้อมูลดังกล่าวมาใช้เพื่อผลประโยชน์ของตนเองและผู้เกี่ยวข้อง บริษัทฯ มุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้า ภายใต้ความปลอดภัยและเทคโนโลยีที่เหมาะสม รวมทั้งรักษาคุณภาพที่ได้มาตรฐานสากลและยกระดับมาตรฐานให้สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทฯ มีทีมงานและแผนกเฉพาะที่รับผิดชอบเรื่องดังกล่าว ทั้งการร้องเรียน การตรวจสอบ การแก้ไขปัญหา และการติดตามความคืบหน้ากับทีมงานที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ลูกค้าได้รับการดูแลอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม

#### 6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ รวมถึงการลดก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตระหนักถึงความปลอดภัยของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม ประกอบธุรกิจโดยมีระบบการดำเนินงานที่มีมาตรฐานและมีการควบคุมที่ดี ส่งเสริมการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน ทั้งยังปลูกฝังจิตสำนึกความรับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อมให้เกิดขึ้นในบริษัทฯ และพนักงานทุกระดับอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งสนับสนุนการจัดกิจกรรมที่มีส่วนในการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม ในการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย รวมไปถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด อย่างเป็นระบบและยั่งยืน จึงมีการกำหนดนโยบายสิ่งแวดล้อมขึ้น โดยได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 วันที่ 10 มิถุนายน 2564

## 7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยมีนโยบายส่งเสริมการสร้างความรู้สู่ชุมชน สร้างงาน และกระจายรายได้ ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน เพื่อการพัฒนาสังคมและประเทศอย่างยั่งยืน รวมทั้งสนับสนุนการจัดกิจกรรมและปลูกจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมขับเคลื่อนสังคมไทยให้มีการพัฒนาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเปิดโอกาสให้ชุมชน สังคม หรือผู้มีส่วนได้เสียที่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ตามความเป็นจริงสามารถสื่อสาร เสนอแนะ หรือร้องทุกข์ผ่านช่องทางที่บริษัทฯ ได้จัดเตรียมไว้

## 8. การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อมและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ จะสนับสนุนให้มีความนวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งหมายถึงการทำให้สิ่งต่างๆ ด้วยวิธีใหม่ๆ และยังสามารถหมายถึงการเปลี่ยนแปลงทางความคิด การผลิต เพื่อเพิ่มมูลค่าเป้าหมายของนวัตกรรมคือการเปลี่ยนแปลงในเชิงบวก เพื่อทำในสิ่งต่างๆ เกิดเปลี่ยนแปลงในทางที่ดีขึ้น ก่อนผลิตผลที่เพิ่มขึ้น ทั้งนี้เพื่อให้เกิดประโยชน์ต่อสังคมสูงสุด

การเผยแพร่วัตกรรมถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการสื่อสารและเผยแพร่ให้กับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลข่าวสารของ บริษัทฯ เข้าถึงกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ ได้อย่างทั่วถึง

### 3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

#### 3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร โดยมีห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ดังนี้

ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
1. การจัดหาที่ดินและแหล่งเงินทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดหาทำเลที่มีศักยภาพ ไม่มีปัญหาด้านคดีความ</li> <li>จัดซื้อจัดจ้าง เจรจาซื้อขายโปรงใส</li> <li>กำหนดกลุ่มลูกค้า และวิเคราะห์คู่แข่ง</li> <li>จัดเตรียมแหล่งเงินทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>เจ้าของที่ดิน</li> <li>ชุมชน</li> </ul>
2. การออกแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การออกแบบพื้นที่โครงการ</li> <li>การออกแบบอาคารให้ตรงกับความต้องการของผู้บริโภค โดยยึดหลัก Human Centric</li> <li>การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางและทิวทัศน์โดยรอบ</li> <li>การคัดสรรวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ</li> <li>การขออนุญาตก่อสร้างที่ถูกต้องตามกฎหมาย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
3. การจัดซื้อจัดจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>คัดเลือกผู้รับเหมาอย่างเป็นธรรม</li> <li>จัดหาสินค้าที่มีคุณภาพสูงจากผู้ผลิตหลายราย</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>
4. การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีเกณฑ์คัดเลือกผู้รับเหมา มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม</li> <li>คัดสรรวัสดุในการก่อสร้างที่มีคุณภาพ</li> <li>ควบคุมการก่อสร้าง และตรวจสอบชิ้นงานให้ได้มาตรฐาน</li> <li>ดูแลด้านสภาวะแวดล้อมให้แก่ชุมชน ไม่กระทบต่อชุมชนรอบข้าง</li> <li>การใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ลดปริมาณการปล่อยมลภาวะ การทิ้งของเสียจากการก่อสร้างทั้งทางตรงทางอ้อม</li> <li>ปฏิบัติตามระเบียบราชการ</li> <li>ดูแลรับเรื่องร้องเรียน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>พนักงาน</li> <li>ลูกค้า</li> <li>ชุมชน</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> </ul>
5. การขายและการตลาด	<ul style="list-style-type: none"> <li>การให้ข้อมูลชัดเจนแก่ลูกค้า</li> <li>การดูแลรักษาข้อมูลของลูกค้า</li> <li>การสำรวจความพึงพอใจ</li> <li>เครื่องมือที่ใช้ในการสื่อสารการตลาด</li> <li>กิจกรรมส่งเสริมการขายและการตลาด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกค้า</li> <li>พนักงาน</li> <li>สถาบันการเงิน</li> <li>ลูกค้า</li> </ul>
6. การส่งมอบ และการโอนกรรมสิทธิ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>อำนวยความสะดวกด้านการซื้อขาย ขอสินเชื่อ</li> <li>การตรวจรับ และแก้ไขงาน การโอนกรรมสิทธิ์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกค้า</li> <li>พนักงาน</li> <li>หน่วยงานภาครัฐ</li> <li>สถาบันการเงิน</li> </ul>
7. บริการหลังการขาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>นิติบุคคล</li> <li>การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (CRM)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลูกบ้าน</li> <li>พนักงาน</li> </ul>



ห่วงโซ่คุณค่า	กระบวนการ	ผู้เกี่ยวข้อง
	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลรับเรื่องร้องเรียนผ่านทางออฟไลน์และออนไลน์ (Call Center)</li> </ul>	

### 3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

จากประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการในการดำเนินงานของบริษัทฯ บริษัทฯ ได้จัดกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอก เพื่อพิจารณาประเมินระดับความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสีย และผลกระทบต่องานบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดเป็นแนวปฏิบัติในการตอบสนองความความคาดหวังและสร้างการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในแต่ละกลุ่มดังนี้

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง</li> <li>ผลตอบแทนจากการลงทุน</li> <li>บริหารงานด้วยหลักธรรมาภิบาลสามารถตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานประจำปี</li> <li>การประชุมผู้ถือหุ้น</li> <li>การพบนักวิเคราะห์และนักลงทุน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจ่ายผลตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>เปิดเผยข้อมูลทางธุรกิจอย่างครบถ้วน โปร่งใส</li> <li>ปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียม</li> <li>ยึดหลักธรรมาภิบาล</li> </ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม</li> <li>สร้างความพึงพอใจ บริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ</li> <li>เคารพสิทธิของผู้บริโภค</li> </ul>	www.britania.co.th FB : BritaniaPLC Call Center: 02 1613000 CRM และ แบบสำรวจความคิดเห็น	<ul style="list-style-type: none"> <li>ให้ความสำคัญและรับผิดชอบต่อการพัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐาน ด้วยการพัฒนาคุณภาพและปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว</li> <li>รักษาความลับของลูกค้า</li> </ul>
พนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน</li> <li>สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสม</li> <li>การพัฒนาทักษะการเรียนรู้</li> <li>ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>www.britania.co.th</li> <li>FB : BritaniaPLC</li> <li>ระบบ MyOrigin</li> <li>แบบสำรวจความคิดเห็นพนักงาน</li> <li>กิจกรรมสร้างการมีส่วนร่วม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม</li> <li>สนับสนุนศักยภาพการทำงาน อัตราค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้ง และโยกย้ายอย่างเป็นธรรม</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
			<ul style="list-style-type: none"> <li>กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยในสถานที่ทำงาน</li> </ul>
ลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> <li>การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม</li> <li>ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ยุติธรรม</li> <li>ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา</li> <li>สร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ</li> <li>สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน</li> <li>การเคารพในสิทธิมนุษยชน</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การเปิดรับข้อร้องเรียน</li> <li>ประเมินความพึงพอใจ</li> <li>Supplier Engagement และกิจกรรมเสริมความสัมพันธ์</li> <li>การอบรมและแบ่งปันความรู้</li> <li>www.britania.co.th</li> <li>Supplier's code of conduct</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามกรอบการจัดซื้อจัดจ้างและบริการอย่างสุจริต</li> <li>ปฏิบัติต่อลูกค้าตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี</li> <li>กำหนดแผนธุรกิจร่วมกัน</li> <li>แบ่งปันองค์ความรู้</li> </ul>
ชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> <li>มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม</li> <li>การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์</li> <li>แบบสำรวจความคิดเห็น</li> <li>www.britania.co.th</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>สนับสนุนกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้กับสังคม และสิ่งแวดล้อม</li> <li>มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม</li> <li>สำรวจความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบของชุมชน</li> </ul>
คู่แข่ง	<ul style="list-style-type: none"> <li>การแข่งขันที่เป็นธรรม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>www. britania.co.th</li> <li>FB : BritaniaPLC</li> <li>Call Center : 02 1613000</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี</li> <li>ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม</li> </ul>
เจ้าหนี้	<ul style="list-style-type: none"> <li>ชำระหนี้คืนตรงตามกำหนดเวลา</li> <li>ปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ อย่างเคร่งครัด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>www. britania.co.th</li> <li>FB : BritaniaPLC</li> <li>Call Center : 02 1613000</li> <li>สัญญาและเงื่อนไขการชำระหนี้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการชำระหนี้</li> </ul>

ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย	ช่องทางการสื่อสาร	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกฎหมาย</li> <li>การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใส สามารถตรวจสอบได้</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>รายงานประจำปี</li> <li>รายงานมาตรการผลกระทบสิ่งแวดล้อม</li> <li>www.britania.co.th</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>การปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ</li> </ul>

### 3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

#### 3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

##### การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มในการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย รวมไปถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด อย่างเป็นระบบและยั่งยืน บริษัทฯ จึงได้ประกาศนโยบายสิ่งแวดล้อม โดยมีเป้าหมายในการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ของเสีย ให้เกิดการใช้อย่างคุ้มค่า เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งนโยบายสิ่งแวดล้อมนี้กำหนดขึ้นเพื่อเป็นใช้หลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเป็นแนวปฏิบัติสำหรับบุคลากรของบริษัทและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย บริษัทฯ ได้ทำการสื่อสารนโยบายนี้ให้พนักงานได้รับทราบโดยการประกาศผ่านระบบเครือข่ายองค์กรทาง Intranet นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะทำงานเพื่อขับเคลื่อนให้มีการดำเนินการทางด้านสิ่งแวดล้อมให้บูรณาการเข้ากับการดำเนินธุรกิจตามแนวทางความยั่งยืนโดยครอบคลุมทั้งด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมได้อย่างมีประสิทธิภาพและต่อเนื่อง

บริษัทฯ กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติในการอนุรักษ์พลังงานและรักษาสภาพแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจตั้งแต่ กระบวนการจัดหาที่ดิน กระบวนการออกแบบโครงการ กระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง กระบวนการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึง กระบวนการบริหารโครงการนิติบุคคลที่บริษัทฯ ให้บริการ เพื่อให้มั่นใจว่าในทุกกระบวนการมีการบริหารและใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

##### แนวปฏิบัติการจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย และสภาพแวดล้อม

- ดำเนินการและบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน ควบคู่ไปกับการดูแลรักษาสภาพภูมิอากาศและสิ่งแวดล้อมในทุกขั้นตอนของการดำเนินธุรกิจ ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดอื่นๆ 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 รวมไปถึงการดูแลสุขภาพภูมิอากาศ 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 พืชพุ่มและชนิดพืช เมื่อดำเนินธุรกิจในบริเวณพื้นที่ที่มีความหลากหลายทางชีวภาพ
- มีการเลือกวัสดุหรืออุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก
- จัดให้มีมาตรการดูแลการจัดการสิ่งแวดล้อม ความหลากหลายทางชีวภาพ และระบบนิเวศ เพื่อลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการพัฒนาและดำเนินธุรกิจ
- ส่งเสริมให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียตระหนักถึงผลกระทบด้านนิเวศวิทยา และความหลากหลายทางชีวภาพจากการดำเนินธุรกิจ และปลูกจิตสำนึกให้พนักงานมีส่วนร่วมแสดงความรับผิดชอบต่อในขอบเขตที่พึงกระทำได้
- เปิดเผย และสื่อสารเรื่องการจัดการระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ รวมทั้งมาตรการปฏิบัติ ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงสื่อสารช่องทางการแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนให้กับชุมชน และสังคมอย่างชัดเจน ในกรณีพบเห็นการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการทำลายระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ

#### แนวปฏิบัติการดูแลและการพัฒนาสังคม

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

### 3.3.2 เป้าหมายการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อมและผลการดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดแผนการบริหารจัดการทรัพยากร พลังงาน และสภาพแวดล้อม ให้เป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินธุรกิจ ครอบคลุมทุกกระบวนการดำเนินงานธุรกิจ ตั้งแต่การออกแบบ จัดซื้อ ก่อสร้าง ไปจนถึงการพัฒนาสินค้าและบริการ ทั้งนี้

#### การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทฯ มีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งบริษัทฯ ควบคุมเวลา ก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนงาน โดยมีการกำหนดแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเน้นกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยมีฝ่ายตรวจสอบคุณภาพ (QC) ของบริษัทฯ เข้าตรวจสอบบ้านทั้งคุณภาพวัสดุ และคุณภาพงานก่อสร้างแต่ละหลัง ให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด และพัฒนาระบบมอเนิเตอร์งานก่อสร้าง (Work package) ที่สามารถรายงานรูปภาพและสถานะของการก่อสร้างบ้านแต่ละหลังเพื่อให้สามารถติดตามความก้าวหน้า และบริหารงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้มีการวางแผนการทำงานและควบคุมเวลาในการก่อสร้างผ่านโปรแกรม Microsoft Project อีกด้วย

#### การก่อสร้างอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรร รวมถึงอาคารสาธารณูปโภคต่างๆ 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 รวมถึงเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคาร ซึ่งบริษัทฯ จะต้องได้รับใบอนุญาต ก่อสร้างอาคารก่อนการดำเนินงานก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรรและอาคารสาธารณูปโภคต่างๆ นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายอื่นๆ ซึ่งจะต้องพิจารณาควบคู่กันด้วย เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

#### การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

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

### การจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก โดยพบว่ากิจกรรมของการดำเนินธุรกิจที่มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมากที่สุด มาจากก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากไฟฟ้าที่ถูกนำเข้าจากภายนอกเข้ามาใช้ภายในบริษัทฯ โดยคำนวณจากปริมาณการใช้พลังงานไฟฟ้า และน้ำประปา ครอบคลุมสำนักงานใหญ่ บมจ.บริหานี และสำนักงานขาย/บ้านตัวอย่างที่เปิดบริการในปี 2564 จำนวน 12 แห่ง ได้แก่

- โครงการบริหานี เมกะทาวน์ บางนา
- โครงการบริหานี วงแหวน หทัยราษฎร์
- โครงการบริหานี บางนา สุวรรณภูมิ
- โครงการบริหานี บางนา กม.42
- โครงการบริหานี สายไหม
- โครงการไทรตัน คูคต สเตชั่น
- โครงการไทรตัน บางนา กม. 26
- โครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร
- โครงการเบลเกรดเวีย ราชพฤกษ์ นครอินทร์
- โครงการแกรนด์ บริหานี วงแหวน รามอินทรา
- โครงการแกรนด์ บริหานี บางนา กม.12
- โครงการแกรนด์ บริหานี ราชพฤกษ์ พระราม 5

ในปี 2564 บริษัทฯ มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 332.14 ตัน (หรือกิโลกรัม) คาร์บอนไดออกไซด์ โดยผู้ทวนสอบ คือ บริษัท บูโร เวกิตัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด

### **3.4 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสังคม**

#### **3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม**

บริษัทฯ มีนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้างด้วยความเคารพในคุณค่าของความเป็นมนุษย์ คำนึงถึงความเสมอภาคและเสรีภาพที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้อำนาจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การบังคับใช้แรงงาน (Forced Labour) การใช้แรงงานเด็ก (Child Labour) และการคุกคามทางเพศ เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ส่งเสริมให้มีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีการมีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น และ

ช่องทางในการร้องเรียนสำหรับผู้ได้รับความเสียหายจากการถูกละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และดำเนินการเยียวยาตามสมควร

### 3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

#### (1) พนักงานและแรงงาน

บริษัทตระหนักถึงคุณค่าทรัพยากรมนุษย์ และส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุดมีสภาพการทำงานที่ยุติธรรม มีโอกาสก้าวหน้าในหน้าที่การงาน โดยบริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเสมอภาคกันไม่แบ่งแยกในเรื่องเชื้อชาติ เพศ สีผิว ศาสนา ชนชาติกำเนิด อายุ รสนิยมทางเพศ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน และจะดูแลไม่ให้เกิดความคุกคามข่มขู่ต่อบุคลากรทุกระดับ ไม่ว่าจากบุคคลใดหรือโดยวิธีใด ๆ

นอกจากนี้ บริษัทจะให้ผลตอบแทนที่เป็นธรรมแก่ผู้บริหารหรือพนักงานทุกคน โดยการแต่งตั้งและโยกย้ายผู้บริหารหรือพนักงาน รวมถึงการให้รางวัลและการลงโทษ ต้องกระทำด้วยความสุจริตใจและตั้งอยู่บนพื้นฐานความรู้ความสามารถและความเหมาะสมของผู้บริหารหรือพนักงาน ให้ความสำคัญต่อการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของพนักงานโดยให้โอกาสอย่างทั่วถึงและสม่ำเสมอ ตลอดจนปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับผู้บริหารหรือพนักงานอย่างเคร่งครัด

#### การป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนภายในสถานประกอบการ

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

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนตั้งแต่การจ้างงานจนถึงการดูแลพนักงานและบุคลากร เพื่อให้พนักงานและบุคลากรทุกคนเกิดความรู้สึกรักผูกพันเป็นครอบครัวเดียวกับองค์กร โดยมีการดำเนินงานด้านพนักงานที่สำคัญ ดังนี้

#### การจ้างงาน

บริษัทฯ มีการสรรหาการว่าจ้างพนักงานโดยพิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงานภายใต้แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล โดยในปี 2564 บริษัทฯ มีการจ้างพนักงานประจำ และพนักงานสัญญาจ้างในปี 2564 บริษัทฯ มีการจ้างพนักงานประจำ และพนักงานสัญญาจ้างทั้งหมด 346 คน ในจำนวนนี้เป็นพนักงานหญิง 165 คน พนักงานชาย 181 คน โดยมีช่วงอายุ 10 - 21 ปี (Gen Z) จำนวน 3 คน อายุ 22 - 38 ปี (Gen Y) จำนวน 276 คน อายุ 39 -53 (Gen X) จำนวน 62 คน อายุ 54 - 72 (Baby boomer) จำนวน 5 คน เพิ่มระดับการจ้าง



### การฝึกอบรมพนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรเพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในแต่ละกลุ่ม ให้สามารถปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกันทั้งองค์กรและพนักงาน ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยมีการจัดทำเส้นทางอาชีพและการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งในระดับบริหาร Career path and Successor เพื่อรองรับการเจริญเติบโตขององค์กร และยังส่งเสริมการฝึกอบรม โดยแผนพัฒนาบุคลากรของบริษัทมีการวางแผนไว้แต่เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ทำให้การฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรไม่เป็นไปตามแผน

ทั้งนี้ ในปี 2564 เนื่องจากการแพร่ระบาดของสถานการณ์โควิดยังส่งผลกระทบและอีกทางทางรัฐบาลยังคงมีการฝักระวัง ยังคงมีนโยบายขอความร่วมมืองดรวมกลุ่ม จึงทำให้การฝึกอบรมหรือการพัฒนาทักษะทำได้จำกัด แต่ถึงอย่างไร บริษัทก็ยังคงเล็งเห็นความสำคัญในเรื่องนี้ โดยได้ส่งเสริมทักษะการอบรมและศักยภาพในการทำงาน ให้แก่พนักงานที่สามารถจัดทำผ่านระบบออนไลน์ได้ทั้งหมด 372 ชั่วโมง โดยมีจำนวนอบรมพัฒนาส่งเสริมทักษะโดยเฉลี่ยอยู่ที่ 1.07 ชั่วโมง / คน

### ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายด้านความปลอดภัยในการปฏิบัติงานและได้บังคับใช้กับพนักงานรวมทั้งผู้รับเหมาในงานต่างๆ อย่างเคร่งครัด เนื่องจากบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความจำเป็นในการสร้างให้จิตสำนึกด้านความปลอดภัยเป็นส่วนหนึ่งของความสำเร็จในงาน รวมถึงแทรกอยู่ในระบบความคิดของการทำงานเสมอ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้จัดให้มีการปลูกฝังทัศนคติและความเข้าใจในการบริหารและดูแลความปลอดภัยให้กับพนักงานทุกระดับ เพื่อให้พนักงานทุกคนมีความรู้ความเข้าใจในการทำงาน และรับทราบถึงข้อมูลข่าวสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ทั้งจากหน่วยงานของตนเองและหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงสุขภาพอนามัย ความสะอาดและความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน รวมถึงสวัสดิภาพที่ดีของพนักงาน และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยได้จัดสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยมากที่สุดจากการดำเนินงานด้านการสร้างมาตรฐาน และยกระดับการบริหารงานด้านความปลอดภัย และอาชีว อนามัยของผู้ปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

นอกจากนี้ในปี 2564 ยังมีวิกฤตการณ์ในเรื่องการแพร่ระบาดของโรค COVID 19 ซึ่งบริษัทฯ มีการรับมือกับสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในช่วงนั้น โดยการกำหนดมาตรการในการป้องกันดูแลความปลอดภัยของพนักงานทุกคนในองค์กร และมีมาตรการเตรียมความพร้อมในด้านต่างๆ ที่อำนวยความสะดวกให้กับพนักงานในการปฏิบัติงานกรณีเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน เพื่อให้เกิดความเหมาะสมกับสถานการณ์ และสอดคล้องกับการดำเนินงานตามลักษณะการดำเนินธุรกิจ รวมถึงสร้างความเชื่อมั่นในมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของบริษัทฯ

### ความผูกพันของพนักงาน

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการสร้างความผูกพันในองค์กร และรักษานักงาน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยการส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน รวมถึงการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน และสวัสดิการที่สร้างแรงจูงใจต่อพนักงาน และมีการจ่ายผลตอบแทนในการทำงานที่เหมาะสมกับผลงานและความสามารถ โดยเริ่มต้นไม่ต่ำกว่าค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานอีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปีและโบนัสให้แก่พนักงานโดยพิจารณาจากผลการการทำงานที่ใช้หลักการประเมินผลงานโดย KPI ประกอบกับผลประกอบการของบริษัท มาใช้เป็นเครื่องมือในการพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานของพนักงาน หน่วยงานและผลประกอบการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการมีชีวิตความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน จึงได้จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน และสวัสดิการเพิ่มเติมให้กับพนักงาน ดังนี้

#### **กลุ่มที่ 1 สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน**

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว โดยเงินสะสมในส่วนของพนักงานจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน มีอัตราเงินสะสมของพนักงานสูงสุดไม่เกิน 15% และอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 3% - 7%

- ประกันภัยกลุ่มของพนักงาน ประกอบด้วยประกันชีวิตและประกันสุขภาพ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธินี้เมื่อผ่านทดลองงานแล้ว โดยพนักงานจะได้รับสิทธิประกันชีวิตและประกันสุขภาพตามแผนที่บริษัทฯ กำหนด และพนักงานจะได้รับวงเงินที่สูงขึ้นตามระดับตำแหน่งของพนักงาน

- สิทธิในการเบิกค่าทันตกรรมประจำปี ในแต่ละปีพนักงานสามารถเบิกค่าทันตกรรมซึ่งเป็นความคุ้มครองพิเศษที่บริษัทฯ จ่ายให้พนักงานเอง โดยไม่เกี่ยวกับบริษัทประกันใดๆ ซึ่งพนักงานสามารถเบิกค่าทันตกรรมได้โดยมีวงเงินเริ่มต้นปีละ 3,000 – 6,000 บาท

- บริษัทฯ จัดสรรงบประมาณการมอบเงินรางวัลเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจสำหรับพนักงานที่สามารถปฏิบัติงานได้บรรลุตามเป้าหมาย รวมทั้งมีการมอบเงินรางวัลพิเศษอื่นๆ

- สิทธิพิเศษสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธิพิเศษสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโครงการของบริษัทฯ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายของพนักงานและสนับสนุนให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

#### **กลุ่มที่ 2 สวัสดิการที่ไม่เป็นตัวเงิน**

- ตรวจสอบสุขภาพประจำปี เนื่องด้วยบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดี จึงได้ร่วมกับโรงพยาบาล หรือคลินิกสุขภาพชั้นนำ จัดโปรแกรมตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน

- บริษัทฯ ได้จัดเตรียม Sim Card สำหรับพนักงานทุกคน เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานในการติดต่อกันทั้งภายนอกและภายใน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย

- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการช่วยเหลือพนักงานในวาระต่างๆ เช่น ช่วยเหลือกรณีคลอดบุตร, กระเช้าเยี่ยมผู้ป่วยกรณีเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาล ช่วยเหลือกรณีบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จัดทำแบบสอบถามความพึงพอใจและความผูกพันต่อองค์กร เพื่อรับฟังความคิดเห็นและความต้องการของพนักงานในทุกระดับ ด้วยการเปิดโอกาสให้พนักงานตอบแบบสอบถามออนไลน์ซึ่งเป็นความลับระหว่างพนักงานแต่ละคนกับฝ่ายทรัพยากรบุคคล โดยหลังจากที่ได้รับผลการสำรวจแล้ว บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการปรับปรุงในประเด็นที่ส่งผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม สวัสดิการ และอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของพนักงาน ซึ่งในปีนี้มีพนักงานลาออกจากงานโดยสมัครใจ (Turnover rate) จำนวน 117 คน คิดเป็นร้อยละ 3.10% โดยพนักงานที่ลาออกร้อยละ 70 เป็นกลุ่มพนักงานที่มีอายุงานต่ำกว่า 1 ปี และเป็นกลุ่มพนักงานบริการด้านแรงงานที่มีรายได้เป็นรายวัน ร้อยละ 2%

ทั้งนี้ การกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการร้องทุกข์ในกรณีที่พนักงานมีความไม่พอใจหรือมีความทุกข์อันเกิดขึ้นเนื่องจากการทำงานไม่ว่าจะเป็นเรื่องสภาพการทำงาน สภาพการจ้าง การบังคับบัญชา การสั่งหรือมอบหมายงาน การจ่ายค่าตอบแทนในการทำงานหรือประโยชน์อื่น หรือการปฏิบัติใดที่ไม่เหมาะสมระหว่างบริษัทฯ หรือผู้บังคับบัญชาต่อพนักงานหรือระหว่างพนักงานด้วยกัน และพนักงานได้เสนอความไม่พอใจหรือความทุกข์นั้นต่อบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินการแก้ไขหรือยุติเหตุการณ์นั้น เพื่อให้เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทฯ และพนักงาน

## (2) ลูกค้า

บริษัทฯ มีเป้าหมายในการเป็นผู้นำทางด้านการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ครบวงจร โดยส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพตอบโจทย์ความต้องการและไลฟ์สไตล์ของลูกค้า ทั้งในด้านทำเล พลังงานการใช้งานที่ทันสมัยใช้งานได้ง่าย ปลอดภัยและสะดวกสบายในการใช้ชีวิตในราคาที่คุ้มค่าและเข้าถึงได้ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าและบริการให้ก้าวทันการเปลี่ยนแปลงความต้องการของลูกค้าและเทคโนโลยีที่ทันสมัย

### 1. การออกแบบบ้านและการให้บริการภายใต้แนวคิด Human Centric

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

ในการออกแบบโครงการ บริษัทฯ คำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของพื้นที่ใช้สอยสูงสุดของบ้านในแต่ละโครงการ โดยที่ออกแบบของบริษัทฯ ได้พัฒนา และออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย รวมถึงพัฒนาการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาต่างๆ จากการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องจากประสบการณ์ของผู้พักอาศัย โดยโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ สามารถตอบโจทย์การดำเนินชีวิตแบบครอบครัวของกลุ่มเป้าหมายทุกกลุ่มที่อาจเปลี่ยนแปลงไปได้เป็นอย่างดี

(1) การออกแบบครัวไทยบริเวณภายนอกบ้าน เพื่อจัดปัญหาเรื่องกลิ่นไม่พึงประสงค์ โดยลูกค้าสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีโดยไม่ต้องก่อสร้างเพิ่มเติม

(2) การออกแบบพื้นที่ชั้น 1 เป็นห้องนอนผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์ได้ เพื่อความสะดวกและปลอดภัย ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนตัว Privacy Space สำหรับครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่

(3) การออกแบบสรวายน้ำภายในบ้านให้มีขนาดมาตรฐานเพื่อการออกกำลังกายได้จริงตามพฤติกรรมการดูแลสุขภาพมากขึ้น

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

ทั้งนี้ บริษัท มีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์เพื่อมุ่งเน้นการสร้างความพึงพอใจสูงสุดแก่ลูกค้า และสร้างความภักดี (Loyalty) ต่อบริษัท โดยฝ่ายงานดังกล่าวจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของบริษัท ตั้งแต่การให้คำปรึกษาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) อื่นๆ เช่น การบริการให้คำปรึกษาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน และการช่วยประสานงานในการจัดหาผู้บริการตกแต่งภายใน บริการดูแลทำความสะอาดบ้าน เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายจะเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัท

## 2. การพัฒนาด้านนวัตกรรมการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด

### B Genius Mode

แบบของการใช้ชีวิตที่ครบครัน ภายใต้แนวคิดการออกแบบ Modern British Luxury Style ซึ่งไม่เพียงแต่การออกแบบรูปแบบภายนอกที่สะท้อนภาพลักษณ์ของผู้อยู่อาศัย บริษัท ยังให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตภายในบ้าน โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่สามารถตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของทุกเพศทุกวัย และทุกกิจกรรมในแต่ละวัน เพื่อสร้างความสะดวกสบายและตอบโจทย์การใช้ชีวิตตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย

นอกจากนี้ บริษัท ยังเพิ่มความสมบูรณ์แบบของการอยู่อาศัยด้วยนวัตกรรมที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ โดยบริษัท มีนวัตกรรมการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด B Genius Mode ดังนี้

#### (2.1) B Smart Design

บริษัท ให้ความสำคัญกับความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย โดยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Human-Centric Design) เช่น

- พื้นที่ใช้งานอเนกประสงค์ (Multi-Purpose Space) ที่รองรับการใช้งานที่หลากหลาย ปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- ครีวไทย (Thai Kitchen) แยกเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับผู้รักการทำอาหารในสังคมของคนไทย
- การติดตั้งไฟฉุกเฉินหลายจุด เช่น บริเวณห้องนอน และโถงบันได เป็นต้น

- ที่นั่งอาบน้ำสำหรับผู้สูงอายุ เพื่อความสะดวก และปลอดภัยสำหรับลูกค้าที่มีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ภายในบ้าน

## (2.2) 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

นอกจากนี้ บางโครงการยังมีการเพิ่มเทคโนโลยีเพื่อตอบรับการอยู่อาศัยยุคใหม่ เช่น (1) ระบบ Solar Attic ซึ่งเป็นระบบระบายความร้อนใต้หลังคาจากพลังงานโซลาร์เซลล์ (2) การติดตั้งระบบ Air Purifier เครื่องฟอกอากาศแบบฝังฝ้าในห้องนั่งเล่น ชั้น 1 เพื่อสุขภาพที่ดีของผู้อยู่อาศัย และ (3) การติดตั้งระบบ Nasket Tablet เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยสามารถสั่งซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคจากซูเปอร์มาร์เก็ตผ่าน Tablet ที่ติดตั้งให้ภายในบ้าน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยมีความสะดวกสบาย และตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตแบบ New Normal มากยิ่งขึ้น เป็นต้น

## (2.3) B Smart Community

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในการออกแบบพื้นที่ส่วนกลางที่ทุกคนสามารถใช้งานร่วมกันได้ ภายใต้ชื่อ "Club Britania" เพื่อให้เป็นสถานที่สำหรับการทำกิจกรรมและต้อนรับแขกที่มาเยือน เช่น การจัดสรรพื้นที่ส่วนขนาดใหญ่ ลานกิจกรรม สนามบาส พื้นที่ Co-Living Space ที่ไว้รับรองแขกที่มาเยือน การจัดประชุมที่ Co-Working Space เป็นต้น ซึ่งพื้นที่กิจกรรมบางส่วนสามารถส่งจองพื้นที่ใช้งานส่วนกลางผ่าน Mobile Application ได้ ดังนั้น "Club Britania" จึงเป็นอีกหนึ่งหัวใจสำคัญที่ทำให้ "บ้านบริทาเนีย" เป็น "มากกว่าที่อยู่อาศัย" แต่เป็นสังคมของการ "sharing" ในคอมมูนิตี้ระดับคุณภาพ ที่เติมเต็มชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ

## บ้านที่อยู่แล้วดี Britania Home Health

เป็นแคมเปญที่จัดทำขึ้น เพื่อต่อยอดในแนวคิดการใส่ใจในคุณภาพการใช้ชีวิต Wellness Residence ของบริษัทฯ ที่มุ่งมั่นที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าทุกหลัง ที่ครบครันทั้งด้านการฟังก์ชันที่เหมาะสม ลงตัวต่อการอยู่อาศัย พื้นที่ส่วนกลางที่รองรับการใช้งานได้ทุกเพศทุกวัย คำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยจริงในปัจจุบันและอนาคตระยะยาว รวมไปถึง

ถึงอุปกรณ์เสริมภายในบ้านที่ช่วยอำนวยความสะดวกต่อการอยู่อาศัย และทำให้การใช้ชีวิตของลูกบ้านมีคุณภาพชีวิตที่ดีในทุกๆวัน



#### (2.4) B Smart Home Services

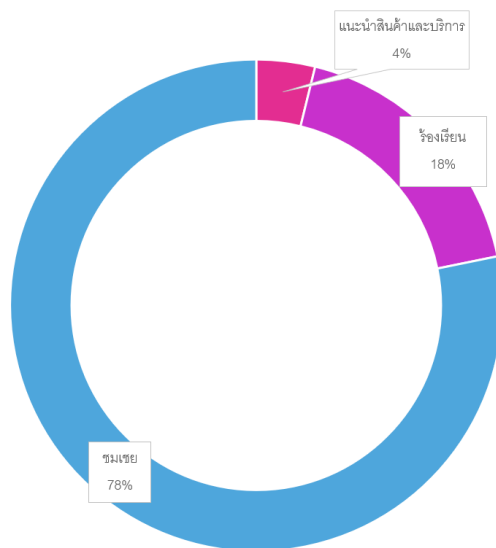
บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริการอย่างครบครัน เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยให้ได้รับความสะดวกสบายเสมือนมีคนดูแลส่วนตัว เช่น แม่บ้าน ช่างเทคนิค และคนสวน เป็นต้น โดยผู้อยู่อาศัยสามารถเรียกใช้บริการอย่างมั่นใจและง่ายดายด้วยการจองผ่าน Mobile Application ทำให้ผู้อยู่อาศัยมีเวลาในการทำกิจกรรมอื่นๆ ได้อย่างเต็มที่

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิจัย และการพัฒนา รูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ประกอบด้วยทีมงานจำนวน 11 คน มีหน้าที่กำหนดรูปแบบ และออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมทั้งสร้างความพึงพอใจสูงสุดในการใช้ชีวิตด้านที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภค

ในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ บริษัทฯ จะรวบรวมข้อมูลการสำรวจความพึงพอใจ และความต้องการของลูกค้า ภายหลังจากการเข้าซื้อบ้านจัดสรรของบริษัทฯ ที่ฝ่ายงานต่างๆ รวบรวมไว้ เช่น ฝ่ายขายและการตลาด ฝ่ายพัฒนาโครงการ และฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ เป็นต้น โดยทีมงานฝ่ายออกแบบผลิตภัณฑ์นำผลลัพธ์จากการประเมิน และกลั่นกรองข้อมูลต่างๆ ดังกล่าวที่ได้รับนำไปพัฒนา และปรับปรุงผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ทั้งทางด้านทำเลที่ตั้ง รูปแบบบ้าน ประโยชน์พื้นที่ใช้สอย การจัดวางเฟอร์นิเจอร์ให้เหมาะสมกับความต้องการ และการดำเนินชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

อีกทั้ง บริษัทฯ ได้พัฒนาสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความพึงพอใจของลูกค้าด้วยความรับผิดชอบ ซื่อสัตย์ และมีจริยธรรม ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ได้ทำการบันทึกการรับฟังความคิดเห็นของลูกค้าผ่านระบบ Call Center จำนวน 78 สาย





นอกจากบริหารจัดการข้อร้องเรียนจากลูกค้า บริษัทฯ ยังได้เตรียมวิธีการบริหารจัดการเพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันไม่ให้ข้อร้องเรียนเดิมเกิดขึ้นซ้ำ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า โดยมีกำหนดระยะเวลาในการบริหารจัดการข้อร้องเรียน ดังนี้

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

#### กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับพนักงานและผู้บริหารในองค์กร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในด้านของการพัฒนาความรู้ความสามารถผ่านการฝึกอบรมทั้งในและนอกองค์กร แนวทางประกาศต่างๆ ที่แสดงถึงความใส่ใจพนักงาน เช่น การส่งมอบกล่องกำลังใจ ซึ่งประกอบด้วยหน้ากากอนามัยและสเปรย์แอลกอฮอล์ให้กับพนักงานทุกคน จัดทำแนวทางการปฏิบัติของพนักงาน ในช่วงการแพร่ระบาดของ COVID-19 เพื่อการดูแลสุขภาพพนักงาน การทำประกันสุขภาพ COVID-19 เพื่อเพิ่มความคุ้มครองให้กับพนักงานทุกคน เป็นต้น





## กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับลูกค้า

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีการบริหารความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ และลูกค้า ที่เรียกว่า Customer Relationship Management: CRM เพื่อเสริมสร้างความผูกพันกับองค์กร ตราสินค้า ตลอดจนสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการรักษารฐานลูกค้าที่ดีไว้กับองค์กร ดังนี้

1. บริษัทฯ แสดงถึงการคำนึงถึงความปลอดภัยของลูกค้าภายในโครงการช่วง COVID-19 กิจกรรมที่ส่งเสริมการอยู่ร่วมกันในสังคม และการใช้เวลาร่วมกันในครอบครัว เช่น กิจกรรม CRM หน้ากากอนามัยและสเปรย์แอลกอฮอล์ และส่งมอบชุดหน้ากากอนามัยและสเปรย์แอลกอฮอล์มาตรฐาน ให้กับลูกบ้านของบริษัทฯ จำนวน 15 โครงการ



2. กิจกรรมทำบุญโครงการในวันขึ้นปีใหม่ไทย เพื่อให้ลูกบ้านได้ทำบุญขึ้นปีใหม่ไทยภายในโครงการบริทาเนีย 6 โครงการ เพื่อส่งเสริมการมีส่วนร่วมในสังคม และได้ใช้เวลาร่วมกันภายในครอบครัว



3. กิจกรรม CRM Let Love Grow Terrarium Workshop กิจกรรมจัดสวนขวดให้กับลูกบ้านโครงการบริทาเนีย เมกะทาว์น บางนา และ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ



4. กิจกรรม CRM Season Of Love Umbrella Painting Workshop กิจกรรมเพ้นท์ร่มให้กับลูกบ้านโครงการแกรนด์บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา



5. กิจกรรม CRM Everlasting Beauty Dried Flower Terrarium Workshop กิจกรรมดอกไม้แห้งในขวดโหลให้กับลูกบ้านโครงการบริทาเนีย สายไหม



6. กิจกรรม CRM The Mask Of Happiness กิจกรรมออกแบบลวดลายหน้ากากอนามัยแบบผ้าให้กับลูกบ้านโครงการบริทาเนีย คูคต สเตชั่น



7. กิจกรรม CRM Painting For Love กิจกรรมเพ้นท์ถุงผ้าให้กับลูกบ้านโครงการบริทาเนีย บางนา กม.42



8. กิจกรรม CRM Lucky Stone กิจกรรมสร้อยหินข้อมือนำโชค จัดให้กับลูกบ้านโครงการบริหารเนี่ย วงแหวน จตุโชติ เป็นกิจกรรมที่ให้ลูกบ้านได้ออกแบบข้อมือนหินนำโชค เสริมสร้างพลังบวกในการใช้ชีวิต และได้ใช้เวลาร่วมกัน ภายในครอบครัว



### (3) ชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจภายใต้ความถูกต้องตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักคุณธรรม และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี พร้อมทั้งดูแลสิทธิตามที่กฎหมายกำหนดของผู้มีส่วนได้เสียกลุ่มต่างๆ (Stakeholders) และประสานประโยชน์ร่วมกันอย่างเหมาะสม โดยบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าการดำเนินงานอย่างถูกต้อง โปร่งใส ยุติธรรม เป็นคุณสมบัติพื้นฐานที่สำคัญที่สุดของการเป็นบริษัทที่เติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายมีแนวปฏิบัติที่ชัดเจน บริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางดำเนินการ ในเรื่องต่างๆ ดังนี้

#### ภายนอกองค์กร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อลูกค้า พันธมิตร ด้านลิขสิทธิ์ทางปัญญาและเจ้าหนี้สถาบันการเงิน โดยด้านพันธมิตรและลูกค้า มีการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม ชัดเจน โปร่งใส โดยคัดเลือกผู้รับเหมาด้วยความเท่าเทียม เปิดโอกาสให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติหรือเอื้อเอียงเพราะความแตกต่างทางร่างกาย จิตใจ เชื้อชาติ ศาสนา เพศ อายุ การศึกษา รวมทั้ง ไม่มีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องเป็นความลับในทางธุรกิจ อาทิเช่น เงื่อนไข ราคา ให้กับทางลูกค้าของบริษัทฯ ด้านเจ้าหนี้ สถาบันการเงินมีการให้ความซื่อสัตย์ในการชำระเงินตรงตามเวลาที่ตกลงตามสัญญา ด้านทรัพย์สินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์ บริษัทฯ มีนโยบายให้ใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์แบบถูกลิขสิทธิ์เท่านั้น และรูปภาพที่เผยแพร่ในสื่อต่างๆ อาทิ อินเทอร์เน็ต บัญชีโซเชียลมีเดีย เป็นภาพที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมาย หรือได้รับการอนุญาตจากเจ้าของลิขสิทธิ์แล้วทั้งสิ้น

#### การบริหารจัดการลูกค้า

การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ต้องอาศัยความร่วมมือจากพันธมิตรและลูกค้าทางธุรกิจที่หลากหลาย บริษัทฯ จึงได้กำหนดมาตรฐานการปฏิบัติงาน ประเมินผลงาน และการคัดกรองลูกค้า เพื่อนำไปพัฒนาศักยภาพสินค้าและบริการที่มีคุณภาพมอบให้แก่ลูกค้าได้อย่างยั่งยืน โดยบริษัทฯ จะทำการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของลูกค้าประจำปี รวมทั้งกำหนดแนวทางปฏิบัติในการประเมินลูกค้าทั้งก่อนและภายหลังการซื้อขาย ให้สามารถวัดผลและจัดเกรดลูกค้าในแต่ละหมวดหมู่ได้



โดยกำหนดให้ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ประเมินศักยภาพคู่ค้าก่อนการซื้อขายเพื่อคัดกรองคู่ค้าที่มีผลการประเมินต่ำกว่าเกณฑ์ออกจาก Approved Vendor List

เกณฑ์การให้คะแนน	ผลการตัดสิน
เกรด A ได้คะแนนช่วง 80-100 คะแนน	ผ่านการประเมิน ให้คงอยู่ใน AVL ต่อไป
เกรด B ได้คะแนนช่วง 70-79 คะแนน	ผ่านการประเมิน ให้คงอยู่ใน AVL ต่อไป
เกรด C ได้คะแนนช่วง 60-69 คะแนน	ผ่านการประเมิน ให้คงอยู่ใน AVL ต่อไป
เกรด D ได้คะแนนช่วง 50-59 คะแนน	แจ้งผู้ขายทางอีเมลหรือโทรศัพท์ เพื่อให้ทำการปรับปรุงแก้ไข
เกรด F ได้คะแนนต่ำกว่า 50 คะแนน	นำเสนอคณะกรรมการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อขอตัดออกจาก AVL

#### มาตรฐานและเกณฑ์การประเมินคู่ค้า

- คุณภาพของสินค้า ตรวจสอบคุณภาพ ตรงตามมาตรฐานที่อยู่ในเกณฑ์กำหนด
- การจัดส่งสินค้าและการส่งมอบงาน ตรงตามกำหนดเวลา และสถานที่ตามแผนงาน
- ความพึงพอใจ ความรวดเร็วในการดำเนินงาน และการตอบสนองการแก้ไขปัญหาอย่างมีประสิทธิภาพ

#### ข้อร้องเรียนด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยให้ความสำคัญกับการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลีกเลี่ยงการดำเนินงานที่อาจสร้างผลกระทบเชิงลบต่อคุณภาพชีวิตของชุมชนรอบสถานประกอบการ โดยเปิดช่องทางสื่อสารและหน่วยงานที่รับเรื่องร้องเรียนด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ผู้ได้รับผลกระทบสามารถร้องเรียนได้สะดวกที่สุด บริษัทฯ ได้จัดให้มีหน่วยงานที่ทำหน้าที่ตรวจสอบและจัดการข้อร้องเรียน ตลอดจนสื่อสารผลการจัดการข้อร้องเรียนกลับไปยังผู้ร้องเรียนหรือผู้ที่เกี่ยวข้องผ่านช่องทางร้องเรียน

- Call Center : 02 161 3000
- เว็บไซต์ [www.britania.co.th](http://www.britania.co.th)
- FB : BritaniaPLC

#### การมีส่วนร่วมกับชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มในการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย รวมไปถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด อย่างเป็นระบบ และยั่งยืน

1. การมอบสิ่งของช่วยเหลือผู้รับเหมาและคนงานก่อสร้างที่ได้รับผลกระทบจากการปิดแคมป์คนงานตามมาตรการป้องกันCovid-19



2. ช่วยเหลือเกษตรกรไทย โดยรับซื้อมะม่วงจากเกษตรกรสวนมะม่วงบางคล้า จังหวัดฉะเชิงเทรา



3. ประชาสัมพันธ์ข่าวสาร เกี่ยวกับการป้องกันและแนวทางดำเนินการของประชาชนที่อยู่ในพื้นที่เสี่ยงจากเหตุเพลิงไหม้โรงงานสารเคมีรวมถึงข้อความที่มีเนื้อหาที่ให้กำลังใจเจ้าหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่



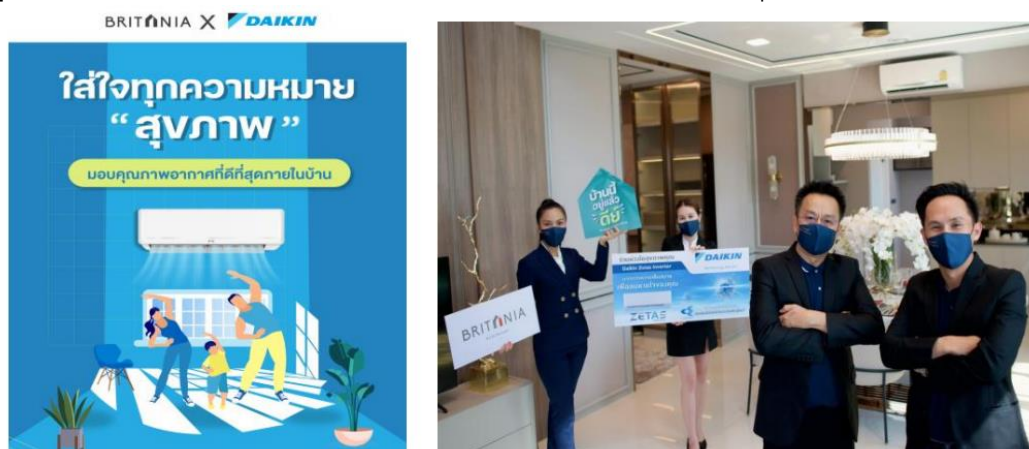
4. แคมเปญส่งเสริมแนวคิดการใส่ใจในคุณภาพชีวิตในสังคม จัดทำขึ้น เพื่อส่งเสริมแนวคิดการใส่ใจในคุณภาพชีวิตในสังคมที่ปรับเปลี่ยนไปตามยุคสมัย สร้างความรู้ความเข้าใจการยอมรับ และตระหนักในความหลากหลายทางเชื้อชาติ เผ่าพันธุ์ สังคมวัฒนธรรม กลุ่มอาชีพ ช่างวัย เพศสภาพ สถานภาพ และปัจจัยอื่นๆ โดยไม่มุ่งเน้นเรื่องการนำเสนอขาย เพื่อส่งเสริมภาพลักษณ์อันดีขององค์กร



5. แคมเปญที่แสดงความเคารพและรักษาไว้ซึ่ง 3 สถาบันหลัก ได้แก่ชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ จัดทำขึ้น เพื่อแสดงให้เห็นถึงการที่บริษัทฯ ยึดมั่นในอุดมการณ์ต่อการแสดงความเคารพและรักษาไว้ซึ่ง 3 สถาบันหลัก ได้แก่ ชาติ ศาสนา และพระมหากษัตริย์ รวมถึงดูแล ปกป้อง ประเพณีและวัฒนธรรมไทยอันดีงาม ตามวิถีชีวิตและหน้าที่ของคนไทย



6. บริษัทฯ ร่วมมือกับบริษัท สยามไดกันเซลล์ จำกัด ร่วมส่งมอบเทคโนโลยีอากาศบริสุทธิ์ เพื่อสุขภาพที่ดีให้กับลูกค้า ด้วยการติดตั้งเครื่องปรับอากาศที่มีระบบฟอกอากาศ กรองฝุ่น PM2.5 และยับยั้งเชื้อไวรัส





#### 4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

##### 4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะการเงิน

###### 4.1.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

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 2564 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ 1) แบรินด์ “เบลเกรดเรีย” 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 และ 4) แบรินด์ “โปรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับราคาอยู่ที่ 2.50 – 4.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทฯ มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

บริษัทฯ เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบโครงการแรก ได้แก่ โครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์ ซึ่งเปิดขายในเดือนพฤศจิกายนปี 2560 ภายใต้การเปิดตัวของแบรินด์บริทาเนีย (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 ได้มีการเปิดโครงการภายใต้แบรินด์บริทาเนีย 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) เนื่องจากเป็นแหล่งงานคุณภาพสูง



จากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเน้นการผลิตเพื่อการส่งออกอันเป็นปัจจัยพื้นฐานของประเทศ 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 เรียลเอสเตท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และบริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการไบรตัน บางนา กม. 26 ประกอบกับบริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เบลกราเวีย บางนา (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) จากบริษัท พาร์ค ลักซวรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9

ในปี 2563 – 2564 บริษัทฯ ได้มีการปิดโครงการบริทาเนีย บางนา 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 Britannia) และ 3) เบลกราเวีย (Belgravia) โดยมุ่งเน้นการขยายโครงการในจังหวัดกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล ได้แก่ 1) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา 2) โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และ 3) โครงการไบรตัน คูคต สเตชั่น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีจำนวนโครงการทั้งหมด 21 โครงการ แบ่งเป็น 1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ รวมมูลค่า 1,941.85 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 19 โครงการ รวมมูลค่า 21,980.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

#### 1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว

ลำดับ	โครงการที่ปิดโครงการแล้ว	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
1	บริทาเนีย ศรีนครินทร์ <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	866.52	149	5.82	พ.ย. 2560	ธ.ค. 2560	ก.ย. 2562
2	บริทาเนีย บางนา กม. 12 <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว	1,075.33 <sup>7/</sup>	182	5.91	ธ.ค. 2561	มี.ค. 2562	พ.ย. 2563
รวมทั้งสิ้น			1,941.85	331				

## 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

ลำดับ	โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1	บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา <sup>1/</sup>	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	1,900.00	472	4.03	ธ.ค. 2561	มี.ค. 2562
2	บริหาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์ <sup>1/</sup>	ทาวน์โฮมและบ้านแฝด	1,050.00	288	3.65	มี.ค. 2562	มิ.ย. 2562
3	บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ <sup>2/</sup>	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	2,700.00	485	5.57	ต.ค. 2562	ธ.ค. 2562
4	บริหาเนีย คูคต สเตชั่น <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	880.00	138	6.38	ต.ค. 2562	ม.ค. 2563
5	บริหาเนีย บางนา กม. 42 <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	1,500.00	492	3.05	พ.ย. 2562	ธ.ค. 2562
6	แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา <sup>6/</sup>	บ้านเดี่ยว	1,900.00	278	6.83	มี.ค. 2563	มี.ค. 2563
7	บริหาเนีย สายไหม <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	1,400.00	297	4.71	มี.ค. 2563	มี.ค. 2563
8	ไโปรตัน คูคต สเตชั่น <sup>1/</sup>	ทาวน์โฮม และบ้านแฝด	750.00	224	3.35	ก.ย. 2563	ธ.ค. 2563
9	ไโปรตัน บางนา กม. 26 <sup>3/</sup>	ทาวน์โฮม	350.00	99	3.54	ก.ย. 2563	มี.ค. 2564
10	เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 <sup>4/</sup>	บ้านเดี่ยว	1,800.00	65	27.69	ธ.ค. 2563	มี.ค. 2564
11	ไโปรตัน อมตะ-สุขประดิษฐ์ <sup>1/</sup>	ทาวน์โฮม	650.00	223	2.91	ก.พ. 2564	มี.ค. 2564
12	แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม. 12 <sup>1/ 8/</sup>	บ้านเดี่ยว	700.00	67	10.45	VVIP <sup>8/</sup> มี.ค. 2564	มี.ค. 2564
13	แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 <sup>5/ 8/</sup>	บ้านเดี่ยว และบ้านแฝด	2,100.00	246	8.54	VVIP <sup>8/</sup> มี.ค. 2564	มี.ค. 2564
14	บริหาเนีย ดิวานนท์ – ราชพฤกษ์ <sup>1/</sup>	บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	700.00	122	5.74	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 4/2564
15	บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น <sup>1/</sup>	บ้านแฝด และทาวน์โฮม	850.00	197	4.31	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 1/2565
16	แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 1/	บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	700.00	107	6.54	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 4/2565
17	แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น <sup>1/</sup>	บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	550.00	64	8.59	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 1/2565
18	แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร <sup>1/</sup>	บ้านเดี่ยว	850.00	96	8.85	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 1/2565
19	ไโปรตัน บางประกง <sup>1/</sup>	ทาวน์โฮม	650.00	211	3.08	ไตรมาส 4/2564	ไตรมาส 1/2564
รวมทั้งสิ้น			21,980.00	4,169			

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)<sup>2/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด<sup>3/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<sup>4/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด<sup>5/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด<sup>6/</sup> โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด

<sup>7/</sup> ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า (Net Sale)

<sup>8/</sup> โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 เปิดขายรอบพิเศษในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยเสนอขายแก่ลูกค้าที่ให้ความสนใจในโครงการ และได้ลงทะเบียนจองล่วงหน้า (VVIP)

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2561 – 2564 จำนวน 515.47 ล้านบาท 1,561.01 ล้านบาท 2,342.09 ล้านบาท และ 3,815.81 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขยายโครงการของบริษัทฯ โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2561 – 2564 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 สาเหตุหลักจากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของเมืองตามการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางด่วน รถไฟฟ้า รวมทั้งการลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่กระจายไปตามชุมชนชนเมืองและจุดเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับเขตเศรษฐกิจสำคัญของภาคต่างๆ ในประเทศ ประกอบกับราคาคอนโดมิเนียมที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัวและมีความเป็นส่วนตัวเป็นส่วนในการอยู่อาศัย โดยเห็นได้จากส่วนแบ่งของยอดขายที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นในรอบ 16 ปี อยู่ที่ร้อยละ 60.0<sup>1</sup> ของยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีและเติบโตขึ้นในสถานการณ์ปัจจุบัน

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2561 – 2563 จำนวน 163.70 ล้านบาท 488.46 ล้านบาท และ 738.65 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.91 ร้อยละ 31.38 และร้อยละ 31.62 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นในแต่ละปี ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 31.38 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2561 เนื่องจากในบางโครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเล็กน้อย จากที่มีการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ ในปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 31.62 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการออกแบบโครงการโดยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้ได้รับกระแสตอบรับที่ดีจากลูกค้า ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายโครงการภายใต้แบรนด์หลักของบริษัทฯ คือแบรนด์บริทาเนีย บางโครงการในอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง

สำหรับปี 2563 และ ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 738.65 ล้านบาท และ 1,199.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.62 และร้อยละ 31.50 ตามลำดับ เนื่องจากบางโครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จากที่มีการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ และมีการให้โปรโมชั่นมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ในปี 2561 – 2563 จำนวน 71.65 ล้านบาท 207.14 ล้านบาท และ 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.90 ร้อยละ 13.27 และร้อยละ 14.89 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่

<sup>1</sup> ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น ตามแผนขยายโครงการ อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.27 ลดลงจากปี 2561 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ มุ่งเน้นในการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างการรับรู้ของแบรนด์บริหารเนี่ย (Brand Awareness) ให้กับผู้บริโภคมากขึ้น โดยเน้นจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายโครงการ ในขณะที่ในปี 2563 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 14.89 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายการขายลดลง เนื่องด้วยบริษัทฯ มีการปรับแผนการขายและการตลาด โดยลดการใช้บุคลากรภายนอกในการจัดกิจกรรมการตลาดและใช้ศักยภาพของบุคลากรภายในการจัดกิจกรรมดังกล่าวมากขึ้น อีกทั้งใช้แผนการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์ ในการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับปี 2563 และปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 348.72 ล้านบาท และ 602.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 14.89 และร้อยละ 15.78 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามแผนขยายโครงการเนื่องด้วยการขยายโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ และในปี 2564 บริษัทฯ สามารถทำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรสุทธิรายไตรมาสที่สูงที่สุดตั้งแต่บริษัทฯ เริ่มก่อตั้งในปี 2559 อีกทั้ง อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในภาพรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการปรับรูปแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขายมากขึ้น โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้ง สามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง ทำให้บริษัทฯ สามารถลดสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางด้านการขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.43 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.37 ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมสำหรับปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 11.66 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 12.86

## การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

## 4.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และ 2563

- รายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท สำหรับปี 2561 – 2564 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินเฉพาะ กิจการ		งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ <sup>1/</sup>	512.94	99.51	1,556.80	99.73	2,336.28	99.75	3,807.77	99.79
รายได้ดอกเบี้ย <sup>2/</sup>	0.05	0.01	0.26	0.02	0.13	0.01	0.33	0.01
รายได้อื่น <sup>2/ 3/</sup>	2.47	0.48	3.95	0.25	5.68	0.24	7.71	0.20
รวมรายได้	515.47	100.00	1,561.01	100.00	2,342.09	100.00	3,815.81	100.00

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตาม มูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัท จ่าย  
แทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15  
(TFRS15)

<sup>2/</sup> ในปี 2561 ได้ปรับปรุงรายการรายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ยในตารางโครงสร้างรายได้ของบริษัท เพื่อให้  
สามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลในปี 2562 - ปี 2563 โดยในปี 2561 รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.05 ล้านบาท  
และรายได้อื่น เท่ากับ 2.47 ล้านบาท

<sup>3/</sup> รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา เป็นหลัก

ในภาพรวมช่วงปี 2561 – 2564 รายได้รวมของบริษัท เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยคิดเป็นอัตราการ  
การเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2561 – 2564 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 ต่อปี  
โดยรายได้หลักของบริษัท มาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ  
99.75 ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ดอกเบี้ย คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมด  
เฉลี่ยร้อยละ 0.01 โดยหลักเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร และ 3) รายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนของรายได้  
ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.24 โดยหลักเป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญา ทั้งนี้รายละเอียดของรายได้แต่ละประเภทสามารถ  
สรุปได้ดังนี้

#### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัท รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการ  
โอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับลูกค้า บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี  
2561 – 2564 จำนวน 512.94 ล้านบาท 1,556.80 ล้านบาท 2,336.28 ล้านบาท และ 3,807.77 ล้านบาท ตามลำดับ

โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (CAGR) ในปี 2561 - 2564 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 ต่อปี และปี 2564 จำนวน 3,807.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า จำนวน 1,471.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.98

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามแบรนด์ของบริษัท

รายได้จากอสังหาริมทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงินเฉพาะ กิจ		งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
แบรนด์ Brighton	-	-	-	-	2.81	0.12	497.93	13.08
แบรนด์ Britania	512.94	100.00	1,556.80	100.00	2,203.85	94.33	2,019.55	53.04
แบรนด์ Grand Britania	-	-	-	-	129.62	5.55	1,073.14	28.18
แบรนด์ Belgravia	-	-	-	-	-	-	217.15	5.70
รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	512.94	100.00	1,556.80	100.00	2,336.28	100.00	3,807.77	100.00

สำหรับปี 2561 – 2562 รายได้จากการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท มาจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบภายใต้แบรนด์บริทาเนียทั้งหมด ซึ่งเปิดตัวด้วยระดับราคา 4.00 – 8.00 ล้านบาท โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นครอบครัวขนาดเล็ก

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 โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง และ 3) แบรนด์เบลกราเวีย ด้วยระดับราคาที่ 20.00 – 50.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับลักซ์ชัวรี่ (Luxury) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริหารหรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ โดยบริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ดังกล่าวมากขึ้นในช่วงปี 2563 – 2564 อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. บริหาเนีย ศรีนครินทร์	512.94	100.00	346.12	22.23	-	-	-	-
2. บริหาเนีย บางนา กม. 12	-	-	555.38	35.67	519.95	22.26	-	-
3. บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	-	-	422.78	27.16	356.78	15.27	369.91	9.71
4. บริหาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	-	-	135.83	8.73	157.60	6.75	221.15	5.81
5. บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	-	-	58.76	3.77	371.32	15.89	487.61	12.81
6. บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	-	-	-	-	250.76	10.73	332.80	8.74
7. บริหาเนีย บางนา กม. 42	-	-	37.93	2.44	398.21	17.04	421.68	11.07
8. แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	-	-	-	-	129.62	5.55	262.05	6.88
9. บริหาเนีย สายไหม	-	-	-	-	149.23	6.39	186.40	4.90
10. ไบรตัน คูคต สเตชั่น	-	-	-	-	2.81	0.12	235.04	6.17
11. ไบรตัน บางนา กม. 26	-	-	-	-	-	-	92.46	2.43
12.เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	-	-	-	-	-	-	217.15	5.70
13. ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	-	-	-	-	-	-	170.43	4.48
14. แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม. 12	-	-	-	-	-	-	371.51	9.76
15. แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	-	-	-	-	-	-	439.58	11.54
<b>รวมรายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์</b>	<b>512.94</b>	<b>100.00</b>	<b>1,556.80</b>	<b>100.00</b>	<b>2,336.28</b>	<b>100.00</b>	<b>3,807.77</b>	<b>100.00</b>

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 512.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.51 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2561 ทั้งหมดมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ บริหาเนีย ศรีนครินทร์ ซึ่งเปิดขายต่อเนื่องมาจากปลายปี 2560

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,556.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 1,043.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 203.50 โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 ซึ่งมีรายการหลักจากโครงการบริหาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการบริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา ซึ่งเป็นโครงการที่ตั้งอยู่บริเวณ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ รวมคิดเป็นร้อยละ 62.83 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 รวมถึงบริษัทฯ เล็งเห็นถึงศักยภาพของทำเลที่ใกล้ศูนย์อุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งกลุ่มพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม ต้องการที่พักอาศัยในทำเลที่เดินทางไปทำงานสะดวก และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิต ทำให้บริษัทฯ ได้เปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2562 และได้ขยายโครงการไปยังบริเวณดังกล่าว เช่น โครงการบริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และโครงการบริหาเนีย บางนา กม. 42 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของ



โครงการเดิมต่อเนื่องจากปี 2561 ได้แก่ โครงการบริหารหนี้ ศรีนครินทร์ คิดเป็นจำนวนร้อยละ 22.23 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,336.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 779.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.07 โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมต่อเนื่องจากปี 2562 ซึ่งมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริหารหนี้ บางนา กม. 12 2) โครงการบริหารหนี้ บางนา กม. 42 3) โครงการบริหารหนี้ บางนา สุวรรณภูมิ และ 4) โครงการบริหารหนี้ เมกะทาวน์ บางนา รวมคิดเป็นร้อยละ 70.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่จำนวน 4 โครงการ รวมคิดเป็นร้อยละ 22.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ได้แก่ 1) โครงการบริหารหนี้ คูคต สเตชัน 2) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา 3) โครงการบริหารหนี้ สายไหม และ 4) โครงการไอร์แลนด์ คูคต สเตชัน บริษัทฯ มีกลยุทธ์ในการขยายพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพและมีการเติบโตของอุปสงค์ในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เนื่องจากมีความเป็นส่วนตัวและมีความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีและเติบโตขึ้นในภาพรวม

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,807.77 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปี 2563 จำนวน 1,471.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.98 เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการบ้านต่อเนื่องจากปี 2563 จำนวน 8 โครงการ และในปี 2564 จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการไอร์แลนด์ บางนา กม. 26 2) โครงการเบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 3) โครงการไอร์แลนด์ อมตะ-สุขประยูร 4) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 5) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5

ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ในปี 2561 –2564 สามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	มูลค่า โครงการ	ยอดโอนกรรมสิทธิ์								ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม	
		ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2564	
		มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1.บริหาเนีย ศรีนครินทร์	866.52	512.94	59.20	346.12	39.94	-	-	-	-	866.52	100.00
2.บริหาเนีย บางนา กม. 12	1,075.33	-	-	555.38	51.65	519.95	48.35	-	-	1,075.33	100.00
3.บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	1,900.00	-	-	422.78	22.25	356.78	18.78	369.91	19.47	1,149.47	60.50
4.บริหาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	1,050.00	-	-	135.83	12.94	157.60	15.01	221.15	21.06	514.59	49.01
5.บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	2,700.00	-	-	58.76	2.18	371.32	13.75	487.61	18.06	917.70	33.99
6.บริหาเนีย คูคต สเตชัน	880.00	-	-	-	-	250.76	28.50	332.80	37.82	583.56	66.31
7.บริหาเนีย บางนา กม. 42	1,500.00	-	-	37.93	2.53	398.21	26.55	421.68	28.11	857.81	57.19
8.แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	1,900.00	-	-	-	-	129.62	6.82	262.05	13.79	391.67	20.61
9. บริหาเนีย สายไหม	1,400.00	-	-	-	-	149.23	10.66	186.40	13.31	335.63	23.97
10.โปรตัน คูคต สเตชัน	750.00	-	-	-	-	2.81	0.37	235.04	31.34	237.85	31.71
11.โปรตัน บางนา กม. 26	350.00	-	-	-	-	-	-	92.46	26.42	92.46	26.42
12.เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	1,800.00	-	-	-	-	-	-	217.15	12.06	217.15	12.06
13.โปรตัน อมตะ-สุขประยูร	650.00	-	-	-	-	-	-	170.43	26.22	170.43	26.22
14.แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม. 12	700.00	-	-	-	-	-	-	371.51	53.07	371.51	53.07
15.แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	2,100.00	-	-	-	-	-	-	439.58	20.93	439.58	20.93
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>19,621.85</b>	<b>512.94</b>		<b>1,556.80</b>		<b>2,336.28</b>		<b>3,807.77</b>		<b>8,221.27</b>	

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า (Net Sale) ทั้งนี้ สำหรับรายได้จากโครงการบริหาเนีย บางนา กม. 12 ในกรณีก่อนหักส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องนั้น จะมีมูลค่าอยู่ที่ 1,161.87 ล้านบาท

### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยหลักของบริษัทฯ คือ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร โดยปี 2561 - 2563 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.05 ล้านบาท 0.26 ล้านบาท และ 0.13 ล้านบาท ตามลำดับ และในปี 2564 จำนวน 0.33 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยคิดเป็นร้อยละ 0.01 – 0.02 ของรายได้รวม

### รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก โดยปี 2561 - 2564 บริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.20 – 0.48 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการยกเลิกสัญญา คือ รายได้จากเงินจองของลูกค้าที่ชำระมาแล้ว และลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด เป็นต้น

#### ● ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในสินทรัพย์ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มี การโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตามเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ จะโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการคิดเป็นร้อยละ 34.45 – 44.52 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านสำหรับแต่ละโครงการตามที่บริษัทฯ ได้มีการตกลงทำสัญญาไว้กับผู้รับเหมา รองลงมาคือต้นทุนที่ดินและปรับปรุงที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 35.06 – 40.61 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และต้นทุนอื่นๆ ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืม เป็นต้น ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงสอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 4 ปีมีอัตราส่วนที่คงที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 68.47

#### ● กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

รายการ (หน่วย : ล้านบาท)	งบการเงิน เฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	512.94	100.00	1,556.80	100.00	2,336.28	100.00	3,807.77	162.98
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	349.24	68.09	1,068.34	68.62	1,597.63	68.38	2,608.45	68.50

กำไรขั้นต้น	163.70	31.91	488.46	31.38	738.65	31.62	1,199.33	31.50
-------------	--------	-------	--------	-------	--------	-------	----------	-------

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ สามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยร้อยละ 31.53 ในปีช่วง 4 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 163.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.91 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2560 ของโครงการบริหารเนี่ย ศรีนครินทร์

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 488.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 324.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 198.38 จากปี 2561 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 203.50 จากในปี 2561 ตามแผนขยายโครงการ โดยหลักจากโครงการบริหารเนี่ย บางนา กม. 12 และโครงการ บริหาเนี่ย เมกะทาวน์ บางนา อย่างไรก็ดี อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปรับลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 31.91 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 31.38 ในปี 2562 เนื่องจากในบางโครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเล็กน้อยจากที่มีการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 738.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 250.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 51.22 จากปี 2562 โดยสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ร้อยละ 50.07 จากในปี 2562 ตามแผนขยายโครงการ ในปี 2563 บริษัทฯ ได้มีการเปิดตัวแบรนด์ใหม่เพื่อขยายกลุ่มตลาดเป้าหมาย อย่างไรก็ดีตามกำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ในปี 2563 ยังคงมาจากแบรนด์บริหารเนี่ย โดยบางโครงการบริษัทฯ สามารถปรับราคาขายของโครงการดังกล่าวขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์ และสามารถจัดหาที่ดินในราคาที่เหมาะสม ประกอบกับความเชี่ยวชาญของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในแบรนด์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มมากขึ้น อีกทั้งมีการขยายบริเวณโครงการไปยังบริเวณใกล้สนามบินสุวรรณภูมิและในพื้นที่เขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทำให้โครงการดังกล่าวได้รับกระแสตอบรับที่ดี และสามารถขายในอัตรากำไรขั้นต้นได้สูงกว่าค่าเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทฯ ปรับดีขึ้นจากร้อยละ 31.38 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 31.62 ในปี 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,199.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 460.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 62.37 จากงวดเดียวกันในปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ด้วยอัตราร้อยละ 62.98 จากงวดเดียวกันในปี 2563 ตามแผนการขยายตัวของธุรกิจ ซึ่งกำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริหารเนี่ย อย่างไรก็ดีตาม อัตราส่วนกำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 31.62 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 31.50 ในปี 2564 เนื่องจากมีการขายอสังหาริมทรัพย์บางโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จากการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ และมีการให้สิทธิประโยชน์ (“โปรโมชั่น”) มากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขาย

ในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนียและแบรนด์เบลกราเวียมากขึ้นในช่วงปี 2564 ซึ่งเป็นโครงการระดับระดับพรีเมียมและลักซ์วรี (Luxury) โดยมีกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้นพร้อมกับราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยที่สูง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นยังคงเทียบเคียงได้กับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563

- ค่าใช้จ่าย

### ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขายเป็นหลัก ในปี 2561 – ปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด	22.30	39.03	85.88	44.06	78.15	32.25	104.34	29.06
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด	7.39	12.94	30.33	15.56	46.99	19.39	57.38	15.98
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ <sup>1/</sup>	19.64	34.38	60.68	31.13	97.07	40.06	155.51	43.31
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานขายและการตลาด	0.03	0.06	0.24	0.12	0.47	0.20	0.98	0.27
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น <sup>2/</sup>	7.76	13.59	17.77	9.12	19.61	8.09	40.83	11.37
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการขาย</b>	<b>57.13</b>	<b>100.00</b>	<b>194.90</b>	<b>100.00</b>	<b>242.29</b>	<b>100.00</b>	<b>359.04</b>	<b>100.00</b>
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	11.14		12.52		10.37		9.43	

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 3.30 ของราคาขายหรือราคาประเมิน แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า โดยปกติจะใช้เป็นราคาขาย

<sup>2/</sup> ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลโครงการ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่นๆ ค่าซ่อมแซม ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ เป็นหลัก

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 57.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 11.14 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายการหลักคือ ค่าใช้จ่ายด้านการตลาดเพื่อใช้สำหรับ 1) โฆษณาประชาสัมพันธ์ แบรนด์ บริทาเนีย ซึ่งเป็นแบรนด์ที่ค่อนข้างใหม่ในอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยแนวราบให้เป็นที่รับรู้ของผู้บริโภค (Brand Awareness) และ 2) การเปิดโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการในช่วงปลายปี ได้แก่ โครงการบริทาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา รองลงมาคือ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งแปรผันตรงกับยอดการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2561

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 194.90 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 137.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 241.14 สาเหตุหลักจาก 1) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดจำนวน 63.58 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มุ่งเน้นในการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างการรับรู้ของแบรนด์บริทาเนียมากขึ้น โดยเน้นการจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายโครงการ ประกอบกับจำนวนโครงการใหม่ที่เปิดตัวเพิ่มในระหว่างปี 2562 จำนวน 4 โครงการ ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเพิ่มขึ้น 2) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 41.04 ล้านบาท ตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น และ 3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสำนักงานขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 22.93 ล้านบาท และ 10.00 ล้านบาท ตามลำดับ ตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 242.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2562 จำนวน 47.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.31 โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 36.39 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและการตลาดเพิ่มขึ้นจำนวน 16.66 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานฝ่ายขายและการตลาดเพิ่มเติมเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ได้มีการขยายกลุ่มตลาดโดยมีการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ อย่างไรก็ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 12.52 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 10.37 ในปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายอย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด โดยค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลงจำนวน 7.74 ล้านบาทจากปี 2562 เป็นผลมาจากการลดการฟุ้งฟิงบุคลากรภายนอก โดยเน้นการใช้บุคลากรภายในองค์กรในการจัดงานประชาสัมพันธ์โครงการมากขึ้น อีกทั้งการใช้สื่อออนไลน์ในการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 359.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 116.75 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 48.19 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 58.44 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 2) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการตลาดจำนวน 26.19 ล้านบาท จากการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการในปี 2564 ได้แก่ 1) โครงการโปรตัน อมตะ สุขประยูร 2) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 3) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 4) โครงการบริทาเนีย ดิวานนท์ – ราชพฤกษ์ 5) โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น 6) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ 7) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น 8) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพฯ 9) โครงการโปรตัน บางประกง และ 3) ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 32.12 ล้านบาท โดยเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย สาธารณูปโภคและนิติบุคคลบริหารโครงการเป็นหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีจำนวนโครงการระหว่างการขายที่เพิ่มขึ้นเป็นจำนวนทั้งสิ้น 19 โครงการ

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.43 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.37 เนื่องจากบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด โดยการ

ปรับปรุงแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขาย โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้งสามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง

### ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร	9.08	48.23	28.34	73.99	36.84	62.53	49.17	57.19
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานบริหาร	0.17	0.88	0.76	2.00	4.58	7.77	5.80	6.75
ค่าธรรมเนียมและบริหารอื่น <sup>1/</sup>	0.58	3.10	0.64	1.68	1.62	2.76	8.02	9.33
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น <sup>2/</sup>	9.00	47.80	8.55	22.33	15.87	26.94	22.98	26.73
<b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>	<b>18.83</b>	<b>100.00</b>	<b>38.30</b>	<b>100.00</b>	<b>58.91</b>	<b>100.00</b>	<b>85.97</b>	<b>100.00</b>
<b>สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ)</b>	<b>3.65</b>		<b>2.45</b>		<b>2.52</b>		<b>2.25</b>	

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ค่าธรรมเนียมและบริหารอื่น ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมธนาคาร ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ และค่าธรรมเนียมอื่นๆ เป็นหลัก

<sup>2/</sup> ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่ ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าตอบแทนกรรมการ เป็นหลัก

สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 18.83 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.65 ของรายได้รวม โดยมีรายการหลักคือ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานฝ่ายบริหาร จำนวน 9.08 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานของบริษัทฯ รองลงมาคือ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ จำนวน 9.00 ล้านบาท โดยหลักคือ ค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 38.30 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2561 จำนวน 19.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 103.38 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานจำนวน 19.26 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ รับพนักงานฝ่ายบริหารเพิ่มขึ้นจำนวนมากในปี 2562 โดยหลักเป็นพนักงานในฝ่ายพัฒนา



โครงการ ฝ่ายบัญชีและการเงิน ฝ่ายกฎหมาย และฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 58.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในปี 2562 จำนวน 20.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 53.82 โดยสาเหตุหลักยังคงเกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานจำนวน 8.50 ล้านบาท เนื่องด้วยการรับพนักงานฝ่ายบริหารเพิ่มเติม รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นจำนวน 7.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่และค่าธรรมเนียมวิชาชีพต่างๆ อีกทั้งค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารที่เพิ่มขึ้นจำนวน 3.81 ล้านบาท ตามการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 85.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปี 2563 จำนวน 27.06 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 45.93 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารจำนวน 12.33 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีการปรับผลตอบแทนประจำปีและมีการรับพนักงานเพิ่มขึ้น ประกอบกับ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 7.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก อีกทั้งค่าธรรมเนียมและบริการอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 6.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO)

#### • ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งบริษัทฯ นำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรก ในปี 2563 เป็นหลัก โดยในปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 0.07 ล้านบาท 0.29 ล้านบาท 6.85 ล้านบาท และ 8.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.01 – 0.29 ของรายได้รวมในช่วงเวลาดังกล่าว

#### • กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	512.94	99.51	1,556.80	99.73	2,336.28	99.75	3,807.77	99.79
รายได้ดอกเบี้ย	0.05	0.01	0.26	0.02	0.13	0.01	0.33	0.01
รายได้อื่น	2.47	0.48	3.95	0.25	5.68	0.24	7.71	0.20
รวมรายได้	515.47	100.00	1,561.01	100.00	2,342.09	100.00	3,815.81	100.00
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	349.24	68.09	1,068.34	68.62	1,597.63	68.38	2,608.45	68.50
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.13	11.14	194.90	12.52	242.29	10.37	359.04	9.43
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.83	3.65	38.30	2.45	58.91	2.52	85.97	2.26
ต้นทุนทางการเงิน	0.07	0.01	0.29	0.02	6.85	0.29	8.78	0.23
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18.54	3.60	52.03	3.33	87.68	3.74	151.09	3.97

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม					
	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
กำไรสุทธิ	71.65	13.90	207.14	13.27	348.72	14.89	602.49	25.72
อัตรากำไรสุทธิ <sup>1/</sup>	13.90		13.27		14.89		15.79	

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> อัตรากำไรสุทธิ คำนวณจาก กำไรสุทธิหารด้วย รายได้รวม

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ในปี 2561 – 2563 จำนวน 71.65 ล้านบาท 207.14 ล้านบาท และ 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.90 ร้อยละ 13.27 และร้อยละ 14.89 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น ตามแผนขยายโครงการ

สำหรับปี 2562 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 207.14 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 135.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 189.11 สาเหตุหลักจากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ที่สูงขึ้นมากในปี 2562 ตามแผนขยายโครงการอย่างไถ่ตาม อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2562 เท่ากับร้อยละ 13.27 ปรับลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 13.90 ในปี 2561 โดยหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ มุ่งเน้นในการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างการรับรู้ของแบรนด์บริทาเนีย (Brand Awareness) ให้กับผู้บริโภคมากขึ้น โดยเน้นจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายโครงการ

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 14.89 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 141.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.35 ซึ่งสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่มากขึ้นในปี 2563 นอกจากนี้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ อยู่ที่ร้อยละ 14.89 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 13.27 ในปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีการปรับรูปแบบการดำเนินงานและรับมือต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าค่าเฉลี่ยมากขึ้น เช่น โครงการบริทาเนีย บางนา กม. 42 ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวดีขึ้น อีกทั้งบริษัทฯ มีสัดส่วนของค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง เนื่องจากบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในด้านการตลาดได้ดีขึ้น เป็นผลมาจากการลดการพึ่งพิงบุคลากรภายนอก โดยเน้นการใช้บุคลากรภายในองค์กรในการจัดงานประชาสัมพันธ์โครงการมากขึ้น อีกทั้งการใช้สื่อออนไลน์ในการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้า

สำหรับปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 602.49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปี 2563 จำนวน 253.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.77 โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อีกทั้งอัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ในปี 2564 เท่ากับร้อยละ 15.79 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 14.89 ในงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในภาพรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี

ก่อนหน้า โดยการปรับรูปแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขายมากขึ้น โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้ง สามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง ทำให้บริษัทฯ สามารถลดสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางด้านการขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.43 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.37

#### 4.1.3 การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

##### ● สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,569.94 ล้านบาท 5,252.04 ล้านบาท 7,034.95 ล้านบาท และ 9,116.17 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 98.51 – 99.79 และ 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 0.21 – 1.49 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.80 – 96.06 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งเห็นได้จากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 3 โครงการ ณ สิ้นปี 2561 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 21 โครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,252.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,682.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 234.54 จาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน และเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างแก่ผู้รับเหมา ตามจำนวนโครงการระหว่างการพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ในช่วงปี 2562

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,034.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,782.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.95 จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพื่อรองรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 9,116.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,081.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.58 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น และเงินมัดจำค่าที่ดินตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในอนาคต

##### ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินทดรองจ่ายพนักงานและเงินปลอดเกินจำนวนจากธนาคาร เป็นหลัก ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีลูกหนี้อื่นจำนวน 0.21 ล้านบาท 21.64 ล้านบาท 8.97 ล้านบาท และ 78.57 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.01 – ร้อยละ 0.86 ของสินทรัพย์รวม โดยการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้อื่นในแต่ละปีเกิดจากการเปลี่ยนแปลง

ของเงินปลอดเกินจำนวน ซึ่งได้แก่ส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินที่บริษัท ชำระคืนหนี้สินเชื่อที่สูงกว่าจำนวนเงินกู้ยืมคงค้าง กับธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยธนาคารกำหนดเงื่อนไขให้ บริษัท ต้องชำระคืนหนี้สินเชื่อทุกครั้งเมื่อมีการปลอดจำนวนที่ดิน เพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น ณ สิ้นงวด ในกรณีที่ธนาคารได้รับการชำระคืนหนี้ไปเกินจำนวนเงินกู้ยืมคงค้าง ตามสัญญา บริษัท จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นลูกหนี้จากเงินปลอดเกินจำนวนจากธนาคาร และธนาคารจะโอนส่วนเกินดังกล่าวคืนให้แก่บริษัท ในภายหลัง

ณ สิ้นปี 2562 ลูกหนี้อื่นของบริษัท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10,365.96 โดยมีสาเหตุหลักจากเงินปลอดเกินจำนวนธนาคารจำนวน 20.65 ล้านบาทของโครงการบริหารเนี่ย บางนา กม. 12

ณ สิ้นปี 2564 ลูกหนี้อื่นของบริษัท เพิ่มขึ้นจำนวน 69.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 775.78 โดยมีสาเหตุมาจากเงินปลอดเกินจำนวนธนาคาร ซึ่งมาจาก 1) โครงการ บริหาเนี่ย วงแหวน หทัยราษฎร์ 2) โครงการบริหารเนี่ย บางนา สุวรรณภูมิ และ 3) โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร เป็นหลัก

### ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัท ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้ว โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท ประกอบด้วย ค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายตามที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ทั้งนี้ บริษัท จะมีการรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ความคืบหน้าในการก่อสร้าง และยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัท มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 80.80 – ร้อยละ 96.06 ของสินทรัพย์รวมของบริษัท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ต้นทุนที่ดิน	990.55	78.09	3,369.66	67.63	4,541.65	67.21	5,314.43	67.22
ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ	245.01	19.32	1,495.21	30.01	1,983.79	29.36	2,276.46	28.80
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	32.89	2.59	117.55	2.36	232.22	3.44	314.57	3.98
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	1,268.45	100.00	4,982.42	100.00	6,757.65	100.00	7,905.46	100.00
สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	80.80		94.87		96.06		86.72	

รายละเอียดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ แยกตามโครงการ ณ สิ้นปี 2561 –2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
1. บริหาเนีย ศรีนครินทร์	177.33	13.98	-	-	-	-	-	-
2. บริหาเนีย บางนา กม. 12	293.03	23.10	281.35	5.65	-	-	-	-
3. บริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา	543.47	42.85	713.68	14.32	538.67	7.97	353.12	4.47
4. บริหาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์	254.62	20.07	510.27	10.24	435.56	6.45	309.65	3.92
5. บริหาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ	-	-	889.62	17.86	787.22	11.65	634.50	8.03
6. บริหาเนีย คูคต สเตชั่น	-	-	293.41	5.89	279.64	4.14	119.86	1.52
7. บริหาเนีย บางนา กม. 42	-	-	528.07	10.60	446.13	6.60	359.03	4.54
8. แกรนด์ บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	-	-	659.64	13.24	825.99	12.22	700.43	8.86
9. บริหาเนีย สายไหม	-	-	484.65	9.73	621.44	9.20	532.51	6.74
10. ไบรตัน คูคต สเตชั่น	-	-	-	-	327.79	4.85	247.68	3.13
11. ไบรตัน บางนา กม. 26	-	-	63.37	1.27	99.37	1.47	126.15	1.60
12.เบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9	-	-	471.92	9.47	660.76	9.78	654.53	8.28
13. ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร	-	-	-	-	135.82	2.01	193.20	2.44
14. แกรนด์ บริหาเนีย บางนา กม. 12	-	-	0.03	0.00	224.99	3.33	192.62	2.44
15. แกรนด์ บริหาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5	-	-	86.42	1.73	792.92	11.73	789.12	9.98
16. บริหาเนีย ดิوانนท์ – ราชพฤกษ์	-	-	-	-	-	-	209.34	2.65
17. บริหาเนีย แพรกษา สเตชั่น	-	-	-	-	-	-	239.69	3.03
18. แกรนด์ บริหาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ	-	-	-	-	-	-	329.72	4.17
19. แกรนด์ บริหาเนีย นนทบุรี สเตชั่น	-	-	-	-	-	-	213.01	2.69
20. แกรนด์ บริหาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร	-	-	-	-	-	-	308.67	3.90
21. ไบรตัน บางประกง	-	-	-	-	-	-	168.56	2.13
22. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต	-	-	-	-	581.36	8.60	1,224.06	15.48
<b>รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</b>	<b>1,268.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,982.42</b>	<b>100.00</b>	<b>6,757.65</b>	<b>100.00</b>	<b>7,905.46</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 1,268.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 80.80 ของสินทรัพย์รวม ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2561 โดยส่วนใหญ่มาจากต้นทุนที่ดิน ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 78.09 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2561 มีรายการหลักจากโครงการบริหาเนีย เมกะทาวน์ บางนา จำนวน 543.47 ล้านบาท และโครงการบริหาเนีย บางนา กม. 12 จำนวน 293.03 ล้านบาท หรือคิดรวมเป็นร้อยละ 65.95 ของ

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายรวม โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการใหม่ที่เริ่มก่อสร้างในไตรมาส 3 ของปี 2561 เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเปิดขายในเดือนธันวาคม ปี 2561

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 4,982.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,713.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 292.80 จากสิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการ คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 69.79 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งรายการหลักจากโครงการบริหารเนียบางนา สุวรรณภูมิ และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา โดยโครงการดังกล่าวได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในช่วงระหว่างปี 2562 และเริ่มก่อสร้างอาคารอุปโภคและบ้านภายในโครงการ เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการเปิดขายในช่วงปลายปี 2562 และในไตรมาสแรกของปี 2563 ตามลำดับ อีกทั้งยังมีความคืบหน้าการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมจาก 3 โครงการเดิม ได้แก่ 1) โครงการบริหารเนียบางนา กม. 12 2) โครงการบริหารเนียบะนาหว้า บางนา และ 3) โครงการบริหารเนียบะนาหว้า หนองจอก หนองจอก อย่างไรก็ดี บริษัทฯ สามารถปิดการขายของโครงการบริหารเนียบะนาหว้า ในเดือนกันยายนปี 2562 ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของโครงการดังกล่าวถูกโอนไปเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ณ สิ้นปี 2562

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6,757.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,775.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.63 จากสิ้นปี 2562 สอดคล้องกับแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมจาก 11 โครงการเดิม เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 84.54 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริหารเนียบางนา สุวรรณภูมิ 2) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา และ 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไทรตัน ภูเก็ต สเตชั่น และโครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ดี ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.63 จากปี 2562 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าในปี 2562 เป็นผลมาจากการปิดการขายโครงการบริหารเนียบางนา กม.12 ประกอบกับการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มมากขึ้นในปี 2563 โดยเฉพาะโครงการบริหารเนียบางนา สุวรรณภูมิ และโครงการบริหารเนียบางนา กม. 42 เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 7,905.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,147.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.99 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2563 และรายการหลักจากการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการใหม่ในบริเวณเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ตามแผนการขายธุรกิจของบริษัทฯ

### เงินมัดจำค่าที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินของบริษัทฯ คือเงินมัดจำที่ดินสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้าก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดย ณ สิ้นปี 2561

– 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 185.17 ล้านบาท 110.48 ล้านบาท 60.29 ล้านบาท และ 303.69 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 – 11.79 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งบริษัทฯ มีการวางแผนการจัดซื้อที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โดยเน้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินด้วยการวางมัดจำและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในระยะเวลาประมาณ 6 เดือน – 1 ปี ทั้งนี้ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาที่ดินโดยทันทีและโอนเงินมัดจำที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งตั้งแต่สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีการรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เงินมัดจำที่ดินลดลง อย่างไรก็ตาม วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 243.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 403.70 จากสิ้นปี 2563 เนื่องจากการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการในอนาคตเป็นหลัก

#### เงินจ่ายล่วงหน้า – ค่างานก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง คือ เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่คู่ค้าบางรายของบริษัทฯ เฉพาะงานที่ต้องการสั่งทำสินค้าก่อนติดตั้ง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง) ได้แก่ ค่าออกแบบและตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติม (Built-in) ค่าผลิตแผ่นพรีแคส (Precast) งานอลูมิเนียม งานลามิเนต เป็นต้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนด โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 5.25 ล้านบาท 24.21 ล้านบาท 24.67 ล้านบาท และ 29.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 - 0.46 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม นโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้าจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงระหว่างบริษัทฯ และ คู่ค้า โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะทำการชำระเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับคู่ค้าประมาณร้อยละ 10 – 50 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

#### เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากกับธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้สำหรับจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 28.00 ล้านบาท 41.59 ล้านบาท และ 85.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.53 – 0.94 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 85.52 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 43.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 105.64

#### สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ คือ สินทรัพย์สิทธิการใช้ตามสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 27.47 ล้านบาท และ 23.32 ล้านบาท



ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.39 และร้อยละ 0.26 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยเป็นสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน อาคารภัทรทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางนา และมีอายุสัญญาเช่า 7.5 ปี

● **หนี้สิน**

ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,378.99 ล้านบาท 4,773.87 ล้านบาท 6,106.95 ล้านบาท และ 5,729.72 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 90.72 – 99.88 และ 2) หนี้ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 0.12 – 9.28 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มาจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ หรือคิดเป็น สัดส่วนร้อยละ 43.22 – 47.31 ของหนี้สินรวม

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	2561		2562		2563		2564	
	มูลค่า	ร้อยละ <sup>1/</sup>	มูลค่า	ร้อยละ <sup>1/</sup>	มูลค่า	ร้อยละ <sup>1/</sup>	มูลค่า	ร้อยละ <sup>1/</sup>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>								
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	-	-	14.40	0.30	14.98	0.25	4.98	0.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	258.81	18.77	813.97	17.05	1,288.39	21.10	1,307.33	22.82
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	632.84	45.89	2,141.92	44.87	2,889.37	47.31	2,476.47	43.22
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	463.45	33.61	1,657.60	34.72	1,383.37	22.65	1,313.43	22.92
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	3.24	0.05	3.37	0.06
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	8.28	0.60	5.60	0.12	3.67	0.06	22.28	0.39
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	11.84	0.86	37.32	0.78	52.33	0.86	60.49	1.06
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2.09	0.15	5.36	0.11	5.31	0.09	9.91	0.17
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>1,377.32</b>	<b>99.88</b>	<b>4,676.18</b>	<b>97.95</b>	<b>5,640.66</b>	<b>92.36</b>	<b>5,198.26</b>	<b>90.72</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>								
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	95.90	2.01	437.83	7.17	504.31	8.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-	-	25.00	0.41	21.63	0.38
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.67	0.12	1.78	0.04	3.46	0.06	5.52	0.10
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1.67</b>	<b>0.12</b>	<b>97.68</b>	<b>2.05</b>	<b>466.29</b>	<b>7.64</b>	<b>531.46</b>	<b>9.28</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,378.99</b>	<b>100.00</b>	<b>4,773.87</b>	<b>100.00</b>	<b>6,106.95</b>	<b>100.00</b>	<b>5,729.72</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> สัดส่วนต่อหนี้สินรวม

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,378.99 ล้านบาท โดยหลักเป็นหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,773.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,394.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 246.19 จาก ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินกู้ยืมจากธนาคารจำนวน 1,509.08 ล้านบาท และ 1,290.06 ล้านบาท ตามลำดับ เนื่องจากในปี 2562 บริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มขึ้นจำนวน 9 โครงการจาก ณ สิ้นปี 2562

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 6,106.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,333.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.92 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 747.45 ล้านบาท และ 474.42 ล้านบาท ตามลำดับ เพื่อพัฒนาโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2563 เช่น โครงการบริหารเนี่ย สายไหม และโครงการแกรนด์ บริทาเนี่ย วงแหวน รามอินทรา เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 5,729.72 ล้านบาท ลดลงจำนวน 377.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.18 จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

#### เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ จำนวน 14.40 ล้านบาท 14.98 ล้านบาท และ 4.98 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.30 ร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.09 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ MLR – 3.05 MLR และ MOR ต่อปี

#### เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นของบริษัทฯ แบ่งเป็น 1) เจ้าหนี้การค้า ซึ่งมีรายการหลักคือเจ้าหนี้การค้าที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยหลักเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และ 2) เจ้าหนี้อื่นประกอบด้วย 2.1) ประมาณการค่าใช้จ่ายโครงการ ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่ 2.2) เงินประกันผลงานการก่อสร้าง 2.3) เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ เจ้าหนี้ค่าบริการต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับจากบริษัทใหญ่และบริษัทที่เกี่ยวข้อง 2.4) เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คือ เจ้าหนี้เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาดเป็นหลัก 2.5) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน คือ ดอกเบี้ยค้างจ่ายบริษัทใหญ่ และ 2.6) ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน คือ ดอกเบี้ยค้างจ่ายธนาคารและเงินรับประกันงานตกแต่งเป็นหลัก โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้า								
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	198.09	76.54	217.63	26.74	719.99	55.88	678.46	51.90
เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	0.29	0.02	-	-

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รวมเจ้าหนี้การค้า	198.09	76.54	217.63	26.74	720.27	55.90	678.46	51.90
เจ้าหนี้อื่น								
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	15.88	6.14	487.74	59.92	427.93	33.21	423.59	32.40
เงินประกันผลงาน	10.19	3.94	42.97	5.28	63.28	4.91	71.73	5.49
เจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8.76	3.38	9.15	1.12	4.13	0.32	5.53	0.42
เจ้าหนี้จากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	2.73	1.05	25.53	3.14	52.55	4.08	97.55	7.46
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17.77	6.86	21.89	2.69	10.61	0.82	1.60	0.12
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	5.40	2.09	9.07	1.11	9.63	0.75	28.86	2.21
รวมเจ้าหนี้อื่น	60.72	23.46	596.35	73.26	568.12	44.10	628.87	48.10
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	<b>258.81</b>	<b>100.00</b>	<b>813.97</b>	<b>100.00</b>	<b>1,288.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,307.33</b>	<b>100.00</b>

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 813.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.05 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 555.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 214.50 จากสิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจาก 1) การเพิ่มขึ้นของประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ จำนวน 472.11 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างงานสาธารณูปโภคและงานส่วนกลาง สอดคล้องกับโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2562 2) การเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมา จำนวน 32.78 ล้านบาท และ 3) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้จากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 22.80 ล้านบาท สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,288.39 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 21.10 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 472.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.28 จากสิ้นปี 2562 เนื่องจาก 1) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 502.36 ล้านบาท ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการของบริษัทฯ โดยยอดส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้จากการซื้อที่ดินของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 2) การเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงานก่อสร้างจากผู้รับเหมาจำนวน 20.31 ล้านบาท และ 3) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้จากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 27.02 ล้านบาท ตามลำดับ สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,307.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.82 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 18.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้จากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3) การเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงาน 4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ คือ เงินกู้ยืมจากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ 632.84 ล้านบาท 2,141.92 ล้านบาท 2,889.37 ล้านบาท และ 2,476.47 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 43.22 – 47.31 ของหนี้สินรวม และมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 4.30 - 5.50 ต่อปี โดยบริษัทฯ มีการกู้เงินจากบริษัทใหญ่เพิ่มในช่วงปี 2561 - 2563 เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาและใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีบางส่วนเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ และลดลงในปี 2564

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 2,141.92 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.87 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 1,509.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 238.46 จากสิ้นปี 2561 โดยหลักเพื่อใช้สำหรับซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ เช่น โครงการบริหารเนียบางนา สุวรรณภูมิ และโครงการบริหารเนียบุคต สเตชัน เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 2,889.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.31 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 747.45 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 34.90 จากสิ้นปี 2562 โดยหลักเพื่อใช้สำหรับซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการ เช่น โครงการไทรตัน บุคต สเตชัน และโครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 2,476.47 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 43.22 ของหนี้สินรวม ลดลงจำนวน 412.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.29 จากสิ้นปี 2563

### เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักตามที่ระบุในสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และมีเงื่อนไขการเบิกใช้เงินกู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา รวมถึงความคืบหน้าของสถานการณ์ขายและการก่อสร้างของแต่ละโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 29.82 – 36.73 ของหนี้สินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
เงินกู้ยืมจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	463.45	100.00	1,657.60	94.53	1,383.37	75.96	1,313.43	72.26
เงินกู้ยืมจากธนาคาร - สรุปรายการส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี	-	-	95.90	5.47	437.83	24.04	504.31	27.74
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	463.45	100.00	1,753.51	100.00	1,821.20	100.00	1,817.74	100.00

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ 31 ธันวาคม 2561		ณ 31 ธันวาคม 2562		ณ 31 ธันวาคม 2563		ณ 31 ธันวาคม 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
สัดส่วนต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ)	33.61		36.73		29.82		31.72	

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 463.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.61 ของหนี้สินรวม โดยเป็นการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารสำหรับพัฒนาโครงการของบริษัทฯ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการบริหารเนี่ย เมกะทาวน์ บางนา จำนวน 229.28 ล้านบาท และโครงการบริหารเนี่ย วงแหวน หทัยราษฎร์ จำนวน 164.17 ล้านบาท ซึ่งทั้ง 2 โครงการเป็นโครงการที่เริ่มพัฒนาในปี 2561 ทั้งนี้เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารดังกล่าวเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี ทั้งหมด และณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 777.76 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,753.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,290.06 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 278.36 จากสิ้นปี 2561 เนื่องด้วยบริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจำนวน 9 โครงการจาก ณ สิ้นปี 2561 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการใหม่ที่มีการพัฒนาในปี 2562 โดยมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริหารเนี่ย สายใหม่ จำนวน 333.96 ล้านบาท 2) โครงการบริหารเนี่ย บางนา สุวรรณภูมิ จำนวน 288.77 ล้านบาท 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำนวน 279.00 ล้านบาท และ 4) โครงการบริหารเนี่ย บางนา กม. 42 จำนวน 233.05 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวมีขนาดโครงการที่มีมูลค่าสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่สูงขึ้น ณ สิ้นปี 2562 ทั้งนี้ โครงการ บริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และโครงการบริหารเนี่ย บางนา กม. 42 เป็นโครงการใหม่ที่เปิดขายในปี 2562 และมีการรับรู้รายได้ ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งทำให้มีการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า อีกทั้งโครงการบริหารเนี่ย สายใหม่ และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา มีแผนที่จะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 และก่อสร้างแล้วเสร็จในปลายปี 2566 โดย ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,388.00 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,821.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 67.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.86 จากสิ้นปี 2562 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2562 โดยมีสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าว คิดเป็นร้อยละ 75.02 ของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และมีรายการหลักจาก 1) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 จำนวน 519.91 ล้านบาท 2) โครงการเบลเกรดเวีย เอ็กซ์ คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 จำนวน 305.42 ล้านบาท 3) โครงการบริหารเนี่ย สายใหม่ จำนวน 272.16 ล้านบาท และ 4) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำนวน 268.85 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการบริหารเนี่ย สายใหม่ โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา และโครงการ เบลเกรดเวีย เอ็กซ์ คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 เป็นโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2563 ซึ่งทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 พร้อมมีแผนการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 ซึ่งทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารยกเว้นโครงการเบลเกรด

เวีย เอ็กซ์ คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 ซึ่งมีแผนการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,557.00 ล้านบาท

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,817.74 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.19 จากสิ้นปี 2563 เนื่องด้วยบริษัทฯ ได้ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่มีการก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติมให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

#### หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ คือ ภาระผูกพันที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระในอนาคต ซึ่งเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางนา เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งเป็นการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 28.24 ล้านบาท และ 25.00 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.46 และร้อยละ 0.44 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ โดยสินทรัพย์สิทธิการใช้ของบริษัทฯ มีอายุสัญญาเช่า 7.5 ปี

#### เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินมัดจำจองโครงการ หรือเงินทำสัญญาที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์ จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะโอนเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สิ้นปี 2561 - 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 0.06 - 0.60 ของหนี้สินรวม โดยสัดส่วนของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับหนี้สินรวมค่อนข้างต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงมีระยะเวลาจากการจองโครงการจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์โครงการค่อนข้างสั้น โดยเฉลี่ยประมาณ 1 - 3 เดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 18.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 506.80 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากโครงการเบลกราวีเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 รวมจำนวน 18.14 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูง ซึ่งเปิดขายเมื่อช่วงปลายปี 2563 - ต้นปี 2564 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงต้นปี 2564

● ส่วนของผู้ถือหุ้น

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม							
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม							
	2561		2562		2563		2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น								
ทุนจดทะเบียน	120.00	7.64	200.00	3.81	300.00	4.26	428.57	4.70
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	120.00	7.64	200.00	3.81	300.00	4.26	426.33	4.68
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-	2,467.72	27.07
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็น เกณฑ์	1.32	0.08	3.40	0.06	4.50	0.06	4.80	0.05
กำไรสะสม	67.71	4.31	275.08	5.24	623.80	8.87	487.91	5.35
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	(0.31)	(0.01)	(0.31)	(0.00)	(0.31)	(0.00)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	189.03	12.04	478.18	9.10	928.00	13.19	3,386.45	37.15
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม	1.92	0.12	-	-	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>190.95</b>	<b>12.16</b>	<b>478.18</b>	<b>9.10</b>	<b>928.00</b>	<b>13.19</b>	<b>3,386.45</b>	<b>37.15</b>

ณ สิ้นปี 2561 - 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 190.95 ล้านบาท 478.18 ล้านบาท 928.00 ล้านบาท และ 3,386.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 12.16 ร้อยละ 9.10 ร้อยละ 13.19 และร้อยละ 37.15 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายปันผล

ณ สิ้นปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 478.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 287.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 150.42 จากสิ้นปี 2561 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2562 เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 207.37 ล้านบาท นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์จำนวน 80.00 ล้านบาท จากเดิม 120.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 8/2562 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2562 และได้รับชำระหุ้นเพิ่มทุนเต็มมูลค่าแล้ว ทั้งนี้ การเพิ่มทุนของบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และตามเงื่อนไขของธนาคาร

ณ สิ้นปี 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 928.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 449.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.07 จากสิ้นปี 2562 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการรับรู้กำไรสุทธิจากผลการดำเนินงานในปี 2563 เพิ่มขึ้น ทำให้บริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 348.72 ล้านบาท อีกทั้งเมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 บริษัทฯ ได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์จำนวน 100.00 ล้านบาท จากเดิม 200.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 3/2563 ลงวันที่ 18 มิถุนายน 2563 และได้รับชำระหุ้นเพิ่มทุนเต็มมูลค่าแล้ว เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และตามเงื่อนไขของธนาคาร



ณ สิ้นปี 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 3,386.45 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,458.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.92 จากสิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการที่บริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่ชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น และในปี 2564 มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 1.23 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 738.00 ล้านบาท

#### 4.1.4 การวิเคราะห์สภาพคล่อง

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,925.48)	(889.08)	(837.39)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(6.80)	(2.76)	(7.32)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,893.54	913.19	1,411.75
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(38.74)</b>	<b>21.35</b>	<b>567.04</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	88.77	50.03	71.38
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด</b>	<b>50.03</b>	<b>71.38</b>	<b>638.42</b>

กระแสเงินสดของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากการทำไร่องานภายใต้เงินได้ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำที่ดิน เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง และเจ้าหนี้การค้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ การซื้ออุปกรณ์ในส่วนของเครื่องตกแต่งและติดตั้งในส่วนของสำนักงานขายตามโครงการต่างๆ ตามการขายตัวทางธุรกิจ และการจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลสเทท จำกัด บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทเบลกราเวีย บางนา เพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทฯ และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากเงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน ทั้งนี้ในปี 2562 – 2564 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

ในปี 2562 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 50.03 ล้านบาท ลดลงจำนวน 38.74 ล้านบาท จากช่วงต้นปี โดยหลักมาจากการใช้เงินไปในการดำเนินงานจำนวน 2,925.48 ล้านบาท ในปี 2562 มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขายหลายโครงการ โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 12 โครงการ ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 3,596.44 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 18.96 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำ ประกันเพื่อการ

จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการ เพิ่มขึ้นจำนวน 28.00 ล้านบาท สำหรับโครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์ ขณะเดียวกันในช่วงสิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 550.84 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ สอดคล้องกับการเปิดโครงการจำนวนมากของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 6.80 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินซื้ออุปกรณ์ในส่วนของบริษัทฯ เครื่องตกแต่งและติดตั้งในส่วนของสำนักงานขายตามโครงการต่างๆ จำนวน 4.73 ล้านบาท ตามการขยายโครงการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และการจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ 1) บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด 2) บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ 3) บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำนวน 3.00 ล้านบาท เพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,893.54 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 1,290.06 ล้านบาท และ 1,509.08 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งใช้สำหรับการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในปี 2562 จำนวน 80.00 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หรือเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ ส่งผลให้ในปี 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 38.74 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 50.03 ล้านบาท

ในปี 2563 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 71.38 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 21.35 ล้านบาทจากช่วงต้นปี โดยหลักมาจากเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 889.08 ล้านบาท ในขณะเดียวกันปี 2563 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 14 โครงการ รวมถึงโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการพัฒนาต่อเนื่องมาจากปี 2562 จำนวน 11 โครงการ ซึ่งมีหลากหลายแบรนด์สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ ในการขยายลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทำให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,600.22 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 13.59 ล้านบาท สำหรับโครงการ บริทาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น ทำให้ในช่วงสิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 485.62 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 2.76 ล้านบาท โดยหลักมาจากบริษัทฯ จ่ายเงินซื้ออุปกรณ์ในส่วนของบริษัทฯ เครื่องตกแต่งและติดตั้งในส่วนสำนักงานขายตามโครงการต่างๆ จำนวน 2.76 ล้านบาท ตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 913.19 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิและเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 67.69 ล้านบาท และ 747.45 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีเงินสดรับจากการเพิ่มทุนในปี 2562 จำนวน 100.00 ล้านบาท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบัน

การเงิน และเพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในการดำเนินงานของบริษัทฯ ส่งผลให้ในปี 2562 บริษัทฯ มีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 21.35 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 71.38 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 638.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 567.04 ล้านบาท จากช่วงต้นปี สาเหตุหลักจากบริษัทฯ มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 1,411.75 ล้านบาท โดยหลักมาจากเงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน(IPO)ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2,652.83 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 738.00 ล้านบาท จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ 412.90 ล้านบาท จ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้น (IPO)จำนวน 73.47 ล้านบาท จ่ายชำระเงินเบิกเกินบัญชีจำนวน 10.00 ล้านบาท จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว 3.46 ล้านบาท และจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 3.24 ล้านบาท

#### 4.1.5 การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

- อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
		31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2562	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	1.14	1.11	1.23	1.73
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.06	0.02	0.01	0.14
วงจรเงินสด					
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	838.35	1,053.18	1,322.71	1,011.85
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	106.13	70.04	105.67	96.52
วงจรเงินสด <sup>1/</sup>	(วัน)	732.22	983.14	1,217.04	915.33

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ธุรกิจของบริษัทฯ เป็นธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ไม่มีลูกหนี้การค้า ดังนั้นจึงไม่คำนวณระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ทำให้วงจรเงินสดเท่ากับระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย ลบด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย

#### อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2561 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.14 เท่า 1.11 เท่า 1.23 เท่า และ 1.23 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ สิ้นปี 2562 อยู่ที่ 1.11 เท่า ลดลงเพียงเล็กน้อยจาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 1.14 เท่า เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนของบริษัทฯ ร้อยละ 239.51 จากสิ้นปี 2561 โดยหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี เพื่อเพิ่มสภาพคล่องสำหรับการดำเนินธุรกิจ ขณะเดียวกัน สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 232.79 จากสิ้นปี 2561

ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินหมุนเวียนเล็กน้อย โดยมีรายการหลักคือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างของบริษัท ที่มีจำนวนสูงในปี 2562

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท เท่ากับ 1.23 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2562 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัท ในขณะที่บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี มีจำนวนลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ตามการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ณ สิ้นปี 2563 ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท เท่ากับ 1.73 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัท ในขณะที่บริษัท มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ลดลงจากการชำระคืน จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563

#### อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2561 - 2564 บริษัท มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพียง 0.06 เท่า 0.02 เท่า 0.01 เท่า และ 0.14 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่องเนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการ หรือสินค้างเหลือ ซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัท

#### วงจรเงินสด

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้างเหลือ หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้างเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างการก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้างพร้อมขาย ซึ่งเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้นๆ จึงทำให้ผลคำนวณระยะเวลาการขายสินค้างมีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโต และสำหรับบริษัทที่มีแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง จะยิ่งส่งผลทำให้ระยะเวลาการขายสินค้างเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าว

ปี 2561 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 732.22 วัน โดยมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 838.35 วัน เนื่องด้วยบริษัทฯ เพิ่งเริ่มดำเนินการ และได้ใช้เงินลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ทำให้สินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ มีจำนวนสูงกว่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ระยะขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ มีระยะเวลา 838.35 วัน อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถปิดการขายของโครงการบริหารเนี่ย ศรีนครินทร์ และโครงการบริหารเนี่ย บางนา กม. 12 ภายในระยะเวลา 1 ปี 10 เดือน ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 106.13 วัน โดยส่วนใหญ่เป็นผลจากเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นตามการพัฒนาโครงการตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย รวมถึงเครดิตเทอมที่บริษัทฯ ได้รับจากเจ้าหนี้การค้าจากการซื้อที่ดินในรูปแบบของตัวอ่าววัลที่ดินจากธนาคารพาณิชย์

ปี 2562 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 983.14 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากระยะขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,053.18 วัน จากปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ 838.35 วัน เนื่องจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นร้อยละ 292.80 จากปี 2561 จากการที่บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโครงการใหม่ในปี 2562 จำนวน 9 โครงการ โดยโครงการส่วนใหญ่ยังคงอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และมีการเปิดขายเพียงบางโครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นมากกว่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 70.04 วัน ลดลงจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีเจ้าหนี้การค้าจากการซื้อที่ดิน โดยส่วนใหญ่เป็นระยะเวลาชำระหนี้ที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่เจ้าหนี้การค้าสำหรับงานผลิตและติดตั้งแผ่น พรีแคส (Precast) เป็นหลัก

ปี 2563 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,217.04 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากระยะขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นเป็น 1,322.71 วัน จากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ 1,053.18 วัน เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระดับสูง จากการพัฒนาโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ ในปี 2563 จำนวน 3 โครงการ ส่งผลให้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นมากกว่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัทฯ เริ่มมีการทยอยรับรู้รายได้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายมากขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 105.67 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าจากการซื้อที่ดินในรูปแบบของตัวอ่าววัลที่ดินจากธนาคารพาณิชย์ ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับเครดิตเทอมขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้ขายที่ดิน

ปี 2564 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 915.33 วัน ลดลงจากปี 2563 สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ลดลงเป็น 1,011.85 วัน จากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 1,322.71 วัน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายทั้ง 13 โครงการในปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 62.98 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ส่งผลให้มีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 96.52 วัน ลดลงจากปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ 105.67 วัน

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่			
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2561	2562	2563	2564
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	7.22	9.98	6.58	1.69
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>1/</sup>	(เท่า)	5.74	8.18	5.09	1.27
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>2/</sup>	(เท่า)	n/a	2.29	2.32	3.70
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>3/</sup>	(เท่า)	n/a	0.07	0.10	0.20

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หาดด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (อย่างไรก็ตาม เงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่นับรวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.28 - 0.67 เท่า)

<sup>2/</sup> อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณโดยใช้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หาดด้วย ดอกเบี้ยจ่าย

<sup>3/</sup> อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณโดยใช้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หาดด้วย หนี้สินระยะสั้นที่มีภาระดอกเบี้ยและหนี้สินระยะยาวที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

**อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 7.22 เท่า 9.98 เท่า และ 6.58 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอยู่ในระดับที่สูง ทั้งนี้ อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่อยู่ในระดับสูงเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสัดส่วนของเงินทุนที่ใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการมาจากสินเชื่อโครงการ (Project Finance) เป็นหลัก เนื่องจากบริษัทฯ มีการวางแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ต้องกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีแผนที่จะทยอยจ่ายคืนเงินกู้จากบริษัทใหญ่เพิ่มเติมจาก 1) กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และ/หรือ 2) เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ และ/หรือ 3) การออกหุ้นกู้ และ/หรือจัดหาเงินทุนที่เหมาะสมผ่านช่องทางตลาดทุนหรือช่องทางอื่นๆ ซึ่งจะส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงในอนาคต

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 9.98 เท่า เพิ่มขึ้นจำนวนมากจาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากหนี้สินของบริษัทฯ ที่เพิ่มสูงขึ้นจำนวน 3,394.88 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 246.19 จาก

สิ้นปี 2561 เนื่องด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ที่เพิ่มสูงขึ้น และการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเพิ่มขึ้นตามสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยในปี 2562 บริษัท มีจำนวนโครงการใหม่ que เริ่มก่อสร้างจำนวน 9 โครงการ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเพียง 4 โครงการในปี 2561 โดยเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารหลักใช้สำหรับการเข้าซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการบริหารเนี่ย สายไหม และโครงการแกรนด์ บริหาเนี่ย วงแหวน รามอินทรา อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจากการประมาณการค่าใช้จ่ายค่างจ่ายฝ่ายโครงการ ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้นจำนวน 287.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 150.42 จากสิ้นปี 2561 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวมของบริษัท เนื่องจากจากการการเพิ่มทุนจำนวน 80.00 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของกำไรสะสมของ บริษัท เป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้น ณ สิ้นปี 2562

ณ สิ้นปี 2563 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 6.58 เท่า ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 449.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.07 จากสิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 100.00 ล้านบาท และการรับรู้ผลกำไรจากการดำเนินงานโดยบริษัท มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 126.77 ในขณะที่หนี้สินรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,333.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.92 จากสิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัท ไม่มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารค่าง ณ สิ้นปี 2563 ประกอบกับการจ่ายเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,461.51 ล้านบาทระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ปรับลดลง ณ สิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2564 บริษัท มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.69 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,458.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.92 จากสิ้นปี 2563 โดยหลักเนื่องจากบริษัท ดำเนินการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ทำให้บริษัท มีส่วนของทุนที่ชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินรวมของบริษัท ลดลงจำนวน 377.23 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.18 จากสิ้นปี 2563 จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2563

ทั้งนี้ สถาบันการเงินได้กำหนดให้โครงการของบริษัท ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2.5 เท่า โดยเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่นับรวมเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่นับรวมหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัท สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามที่สถาบันการเงินกำหนด โดย ณ สิ้นปี 2561 – 2564 บริษัท มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.31 - 0.67 เท่า

#### อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ สิ้นปี 2562 - 2564 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 2.29 เท่า 2.32 เท่า และ 3.70 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงความสามารถชำระดอกเบี้ยหรือสภาพคล่องของบริษัท ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องด้วยผลประกอบการของบริษัท ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัท ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัท มีการวางกลยุทธ์



ในการขายที่เหมาะสม ประกอบกับแผนการจัดหาและควบคุมต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 – 2563 มีจำนวน 113.62 ล้านบาท และ 193.21 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีจำนวนค่อนข้างสูง ตามจำนวนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัท อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2564 บริษัท มีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัท ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวนมาก จากการทยอยรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ ส่งผลให้บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่สูงกว่าในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัท จะมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้สภาพคล่องของบริษัท ดีขึ้นและมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ สิ้นปี 2562 - 2564 บริษัท มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.07 เท่า 0.10 เท่า และ 0.20 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัท อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 4 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัท มีภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัท ได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการวางแผนกระแสเงินสดในระดับกลุ่มบริษัท โดยการบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ เพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ อีกทั้งมีนโยบายที่จะสำรองเงินสดให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละเดือนและรักษาสภาพคล่อง โดยที่ผ่านมา บริษัท สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมา ประกอบกับบริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นทำให้บริษัท มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น สนับสนุนให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันของบริษัท ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้อาจเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัท เพื่อรองรับการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมถึงการเติบโตในอนาคตของบริษัท และการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะทำให้บริษัท มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้นผ่านการออกหุ้นกู้ หรือช่องทางตลาดทุนอื่นๆ ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถด้านสภาพคล่องของบริษัท ให้ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันดีขึ้นในอนาคต

**5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น ๆ****5.1 ข้อมูลทั่วไป (ข้อมูลบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ)**

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)

ผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
ชั้น 33 อาคารเลอรัชดา 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](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของบริษัท [www.britania.co.th](http://www.britania.co.th)

**5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดี หรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใดๆ (1) ที่อาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.0 ของส่วนของผู้ถือหุ้น (2) ที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ และ (3) ที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

**5.4 ตลาครอง**

- ไม่มี -

**5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ**

ธนาคารกรุงไทยจำกัด (มหาชน)

:

เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ

แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140

โทร 0-2222-0000 กด 1

ธนาคารซีไอเอ็มบีไทยจำกัด (มหาชน)

:

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน

กรุงเทพมหานคร 10330

โทร 0-2626-7777

ธนาคารเกียรตินาคินภัทรจำกัด (มหาชน) :

เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก)

แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กทม.

โทร 0-2165-5555

ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน)

:

เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กทม.

โทร 0-2777-7777

## ส่วนที่ 2

## การกำกับดูแลกิจการ

## 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการและแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานก.ล.ต. ว่าด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ความโปร่งใสและประสิทธิผลในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน เจ้าหนี้ พนักงาน รัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไปและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ขององค์กรให้เป็นไปตามหลักกฎหมายอันเป็นกติกาสากล โดยได้เผยแพร่ให้กรรมการและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ นำไปปฏิบัติ โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีประจำปี เพื่อสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- |               |   |
|---------------|---|
| หลักปฏิบัติ 1 | ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน |
| 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 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

1.1 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- (2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

- 1.2 ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (1) สามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดี 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) ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และต้องดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.4 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

## หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

- 2.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สำคัญของบริษัท โดยเป็นไปตาม วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร รวมถึงกลยุทธ์ เป้าหมาย และแผนงานประจำปี เพื่อให้บุคลากรปฏิบัติตามเพื่อให้บริษัท มุ่งไปสู่เป้าหมายดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รวมถึงส่งเสริมให้บริษัท มีความยั่งยืน โดยคำนึงถึงการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม
- บริษัท มีการกำหนดเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงบริษัทคู่ค้า และสถาบันการเงิน โดยจะเห็นได้จาก วิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท และทำการสื่อสารวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท ไปยังทุกหน่วยงานขององค์กรเพื่อรับรู้แนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจไปในทางเดียวกัน ควบคู่กับการเสริมสร้างค่านิยมขององค์กรให้กับพนักงาน
- 2.2 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญ ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลาง และ/หรือประจำปีของกิจการสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญของกิจการ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย

## หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

- 3.1 คณะกรรมการบริษัทจะรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องขนาด องค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3.2 คณะกรรมการบริษัทจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัท และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

- 3.3 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้
- 3.4 ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว
- 3.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ
- 3.6 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย
- 3.7 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย
- 3.8 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัท และกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- 3.9 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็น และมีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

#### หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

- 4.1 คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ให้มีความรู้ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย
- 4.2 คณะกรรมการบริษัทโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม
- 4.3 คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ
- 4.4 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

#### หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

- 5.1 คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนานวัตกรรมเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ จึงสนับสนุนให้ฝ่ายจัดการสรรหาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ที่มีนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัย สร้างประโยชน์ต่อสังคม การใช้งานของลูกค้า ควบคู่ไปกับการรักษาสีสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้งานในองค์กร โดยจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรตามความ

เหมาะสม เพื่อพัฒนากระบวนการดำเนินงาน และบริหารความเสี่ยงของกิจการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการได้อย่างยั่งยืน

- 5.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเรื่องดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท
- 5.3 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย Value Chain เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน
- 5.4 คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

#### หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

- 6.1 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำ ให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
- 6.2 คณะกรรมการบริษัทจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ
- 6.3 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร
- 6.4 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง
- 6.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด

#### หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

- 7.1 คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- 7.2 คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
- 7.3 ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงิน หรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า กิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย
- 7.4 คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม
- 7.5 คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสมเท่าเทียมกัน และทันเวลา



7.6 คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

### หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

- 8.1 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท
- 8.2 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน
- 8.3 คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

#### 6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการ

เนื่องด้วยบริษัทมีการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการให้บริหารที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น คณะกรรมการของบริษัทต้องมีความรู้ และความเชี่ยวชาญในหลากหลายแขนงเพื่อช่วยขับเคลื่อนและวางแนวทางในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ ซึ่งเห็นได้จากตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท ในหัวข้อ 6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

#### 1. คุณสมบัติของกรรมการและการแต่งตั้ง

บริษัท กำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการหลักการกำกับดูแล โดยการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทำการอนุมัติจากข้อมูลประวัติ ความรู้ความเชี่ยวชาญของกรรมการแต่ละท่าน

#### 2. การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหาร เป็นไปตามนโยบายและตามกรอบที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยอ้างอิงจากการนำเสนอของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (รายละเอียดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร ในหัวข้อ 7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทน กรรมการบริหารและผู้บริหาร และ 8.1.2 การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการ)

#### 3. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการเป็นเหมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทต้องมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบงานต่างๆ ของบริษัท ดำเนินไปตามนโยบายที่ถูกต้องตามกฎหมาย และจริยธรรม

#### 4. การพัฒนากรรมการ

บริษัท มีการประเมินเหตุการณ์ใหม่เมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ทุกครั้ง เพื่อให้กรรมการมีความเข้าใจความคาดหวังที่บริษัท มีต่อบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัท เพื่อเตรียมความพร้อมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

และบริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างๆ อยู่เสมอ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทควรเข้าร่วมสัมมนาอย่างน้อยจะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (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 (รายละเอียดผลการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ ในหัวข้อ 6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ)

## 6. การกำกับการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้ และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กฎหมายหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีรายละเอียดดังนี้

- 1.1. บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทฯ เท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม จะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัทฯ
- 1.2. หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่เกี่ยวข้องคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- 1.3. คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ บริษัทย่อย ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 1.4. บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อย มีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประกอบการและการดำเนินงานของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวและนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดนโยบายหรือปรับปรุงส่งเสริมให้ธุรกิจของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม มีการพัฒนาและเจริญเติบโตอย่างต่อเนื่อง

## 7. การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยบริษัทฯ มีนโยบายห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย นำความลับ และ/หรือ ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม รวมทั้งต้องไม่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยใช้ข้อมูลภายใน รายละเอียด ดังต่อไปนี้

1. ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งรู้หรือครอบครอง “ข้อมูลภายใน” และ/หรืออยู่ในตำแหน่งหรือสายงานที่รับผิดชอบ “ข้อมูลภายใน” หรือที่สามารถเข้าถึง “ข้อมูลภายใน”
  - (1) ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น
  - (2) เปิดเผย “ข้อมูลภายใน” แก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยรู้หรือควรรู้ว่าผู้รับข้อมูลอาจนำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์ในการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น

ทั้งนี้ คำว่า “ข้อมูลภายใน” หมายถึง ข้อมูลที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นต้นว่า ข้อมูลของบริษัทฯ ที่น่าจะมีนัยสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคา หรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน ข้อมูลดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่

จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้บริหารสำคัญของบริษัท และเป็นข้อมูลที่มีความชัดเจนพอสมควรที่ผู้ลงทุนทั่วไปน่าจะใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

2. บริษัท จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัท โดยตนเอง กลุ่มสมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนเอง กลุ่มสมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าวและการถือหุ้นดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดของนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ ประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยตนเอง กลุ่มสมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 298 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง
3. กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมถึงกลุ่มสมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัท ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งรายงานดังกล่าวมายังเลขาธิการบริษัท ก่อนนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และจัดทำและนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
4. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ในสายงานทางการเงิน ต้อง
  - (ก) ระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น และ
  - (ข) ไม่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินแก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมทั้งนี้ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินรายปี หรือรายไตรมาส เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนที่ บริษัท จะได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และควรอย่างน้อย 24 ชั่วโมง ภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวก่อนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัท ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการ แจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์
5. หากมูลค่าของบริษัท และบริษัทย่อยเป็นบริษัท ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเข้าทำธุรกรรมกับคู่ค้าดังกล่าวอาจถือเป็น “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้า ในการนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับ “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้าดังกล่าวในทำนองเดียวกันกับ “ข้อมูลภายใน” ของบริษัท ตามข้อ 1 ข้างต้น
6. ในกรณีที่บริษัท มี “ข้อมูลภายใน” ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้หรือมีความไม่แน่นอนสูง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ดูแลจัดการรักษาความลับของข้อมูลดังกล่าว เพื่อป้องกันมิให้ผู้ใดนำไปแสวงหาประโยชน์ หรือเปิดเผยโดยมิชอบ โดย

บุคคลดังกล่าวควรปฏิบัติตาม “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ในกรณีจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลภายในแก่ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องซึ่งมีบทบาทในการดำเนินการที่จำเป็นให้แก่บริษัท เช่น ที่ปรึกษากฎหมายที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาการทำธุรกรรม หรือสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (CRA) เป็นต้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้อง ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้รับข้อมูลทราบถึงหน้าที่และมีระบบในการรักษาความลับของข้อมูลเพื่อป้องกันการนำข้อมูลนั้นไปใช้ หรือเปิดเผยต่อบุคคลอื่น

ทั้งนี้ ให้นำ “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงาน ก.ล.ต. มาใช้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีการอบรมเรื่องนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องปีละครั้ง เพื่อทบทวนความเข้าใจ และเพื่อให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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 ถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดในบริษัท อื่น ๆ ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น จะต้องไม่ปรากฏว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัท และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนในหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดของบริษัทฯ จดทะเบียนดังกล่าวไปดำเนินการใด ๆ ที่อาจส่งผลกระทบให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในราคาหุ้นหรือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จดทะเบียนนั้น ๆ อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้บุคคลทั่วไปเข้าใจผิดเกี่ยวกับราคาหรือปริมาณการซื้อขายหุ้นหรือหลักทรัพย์นั้น ๆ อย่างเด็ดขาด
8. หากบริษัทฯ พบว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องรายใดฝ่าฝืนนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในฉบับนี้ บริษัทฯ จะถือว่าเป็นความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรงที่มีโทษถึงขั้นพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัท และบริษัทย่อย ได้แก่ การให้ออก ปลดออก ไล่ออก เป็นต้น บริษัทฯ จะพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น ๆ

#### 6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นอกเหนือจากนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีที่ บริษัทฯ ยังมีแนวปฏิบัติอื่นๆที่กำหนดและวางแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ สนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

1. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่อง

- ที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องของผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
2. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอข้อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
  3. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บน website ของบริษัทฯ ด้วย
  4. มีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ เพื่อให้ทางกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตามเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง

## 6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)

บริษัทฯ มีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ซึ่งบังคับใช้สำหรับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทในเครือทุกบริษัท และทุกระดับไม่ว่าบุคคลดังกล่าวจะได้ลงนามรับทราบหรือไม่ โดยจรรยาบรรณนี้เป็นส่วนที่เพิ่มขึ้นจากระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งอื่น ๆ ของบริษัท หากข้อความในระเบียบข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งใดๆ ขัดแย้งกับข้อความในจรรยาบรรณ ให้ใช้ข้อความในจรรยาบรรณนี้แทน และบริษัทฯ ได้แจ้งเรื่องจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้พนักงานทุกคนรับทราบในวันปฐมนิเทศน์กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานใหม่ รวมถึงประกาศจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ไว้ในระบบ Intranet และ website ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาบทวนจรรยาบรรณธุรกิจในทุกปีว่ามีส่วนใดที่จะต้องทำการปรับปรุงหรือแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่ โดยสาระสำคัญของจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ มีดังนี้

- ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัทฯ ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
- ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเร็ว
- ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัทฯ มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม
- ต้องจัดทำเอกสารทางธุรกิจ บัญชีและการเงิน และรายงานต่างๆ ที่นำเสนอส่วนราชการและบุคคลอื่นๆ ทั้งหมดอย่างรอบคอบด้วยความสุจริต และต้องได้รับการบันทึกตามวิธีการทางบัญชีของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด

- ไม่ขัดขวาง หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใดๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
- ไม่ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

นอกจากนี้จะต้องมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท โดยมีการระบุขั้นตอนการลงโทษทางวินัยหากพบการฝ่าฝืนไว้อย่างชัดเจน

ทั้งนี้ สามารถศึกษานโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ ได้ที่

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/land-governance-policy-th.pdf>

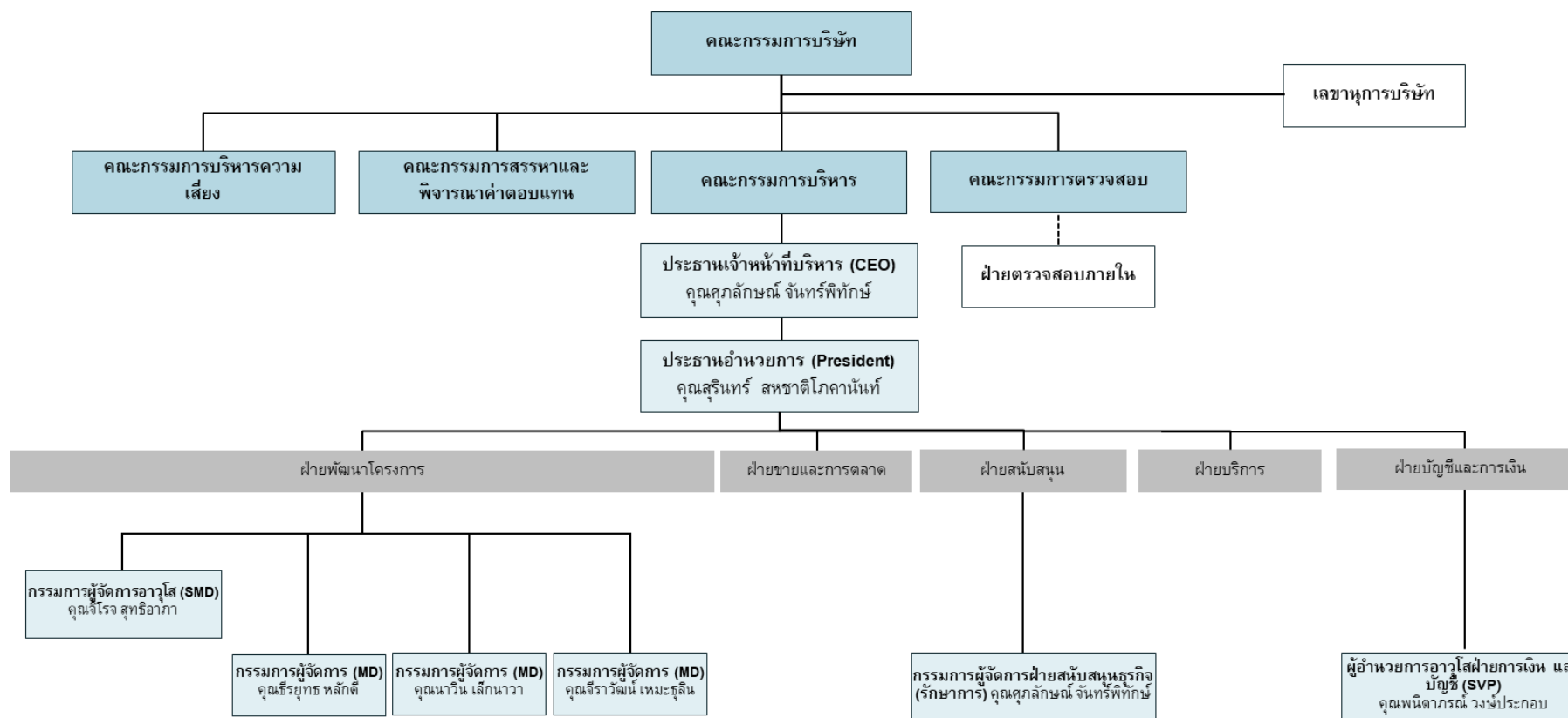
<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/coc-business-th.pdf>



## 7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารพนักงานอื่น ๆ

### 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้



หมายเหตุ :

- ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้แต่งตั้ง นางสาวรัชฎาภรณ์ ชุ่มจ้อย เป็นหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ และบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ไทย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในอิสระที่เป็นองค์กรจากภายนอก (Outsourcing) โดยได้ว่าจ้างให้ทำการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ปี 2563 และ 2564 (สัญญาจ้างเป็นรายปี)
- นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัทฯ บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

**7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ****7.2.1 คณะกรรมการบริษัท**

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหาร ความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. ดร.วิจารย์ สิมาฉายา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ
4. นายดลชัย บุญยะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ
5. นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ
6. นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร
7. นายสมสกุล แสงสุวรรณ	กรรมการ

โดยมี นางสาวพินตาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564

**(1) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท**

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายเมธา จันท์แจ่มจรัส นายนิติ ลมุนพันธ์ นางสาวศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ และนายสมสกุล แสงสุวรรณ กรรมการสองคนในสี่คน ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

**(2) วาระการดำรงตำแหน่ง**

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

1. ตาย
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 ดำเนินการ แผนงานการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งควบคุม กำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร การจัดการ และติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารของทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และ งบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามนโยบายทางธุรกิจ
3. พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทฯ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ เว้นแต่วาระ ของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน
4. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์
5. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยคัดเลือกจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อย พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
6. พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบเพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้ง คณะกรรมการชุดย่อย อาทิเช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล เป็นต้น คณะกรรมการการบริษัทยังคงมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการ ดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎบัตรฉบับนี้
7. พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการ หรือ ผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และเลขานุการบริษัท ที่มี คุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการ ผู้จัดการ หรือผู้บริหารสูงสุดดังกล่าว ซึ่งผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทนแล้ว
8. พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
9. พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยงกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณา อนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์
10. พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ ถือหุ้นคราวต่อไป

11. จัดทำรายงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัทฯ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว เพื่อแสดงถึงฐานะ การเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
12. พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วม รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบ นำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาอนุมัติ
13. ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมี ประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
14. พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้ง องค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม
15. จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน ทุกรูปแบบของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์ อักษร อย่างน้อยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมี การปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทฯ บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วมมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม
16. กรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ บริษัทฯ ทราบ รวมทั้งกำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้เสียของผู้บริหารและผู้ที่มีความเกี่ยวข้อง
17. มอบอำนาจให้กรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทน คณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบ อำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายใน ระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้นๆ ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็น การมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำ ขึ้นกับบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับ ตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการ บริษัทฯ พิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
18. ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
19. ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
20. ติดตามและกำกับดูแลการบริหารจัดการและการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายว่าด้วย

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

21. พิจารณาแต่งตั้งผู้แทนเข้าไปเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่จะมีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นหรือเงื่อนไขการร่วมทุนกับภาครัฐ หรือกรณีอื่นใดตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อ ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่า ไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท
22. ดูแลติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ เช่น ฐานะการเงินและผล การดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ และรายการอื่นใดที่สำคัญซึ่งมิได้เป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นต้น ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว จะต้องให้ข้อมูลเพียงพอ ครบถ้วนและถูกต้อง ภายในเวลาที่บริษัท กำหนดและสอดคล้องกับ หลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
23. คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการ ควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งควรให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนเพื่อ แสดงได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่ มีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดได้อย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือ และมีช่องทางให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท สามารถได้รับข้อมูลของ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในการติดตาม ดูแลผลการดำเนินงาน และฐานะการเงิน การทำรายการระหว่างบริษัทย่อย และ/หรือบริษัท ร่วมกับกรรมการและหรือผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มี นัยสำคัญของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ คณะกรรมการ บริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวใน บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม โดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท สามารถเข้าถึง ข้อมูลได้โดยตรง และให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กับคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการ บริษัท เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการ ปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างมีประสิทธิภาพและสม่ำเสมอ

#### (4) การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

1. คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อมีการส่งความเห็นมาจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการพิจารณา
2. ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทโดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญานั้นจะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัท กับบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ หากคณะกรรมการ

บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญาดังกล่าวจะก่อให้เกิดการแข่งขัน คณะกรรมการบริษัทจะไม่เสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา

3. ในกรณีที่มีเหตุสิ้นสุดของสัญญาเกิดขึ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าเหตุดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ ให้คณะกรรมการบริษัทจัดทำหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเมื่อได้ทราบถึงเหตุสิ้นสุดของสัญญา และดำเนินการแจ้งข่าวการเลิกสัญญาต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

#### (5) การประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปดังนี้

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส <sup>1/</sup>	6/6	12/12
2. นายนิติ ลมุนพันธ์	6/6	12/12
3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล <sup>2/</sup>	3/3	11/12
4. ดร.วิจารณ์ สิมานายา <sup>2/</sup>	3/3	11/12
5. นายดลชัย บุญยะรัตเวช <sup>2/</sup>	2/3	12/12
6. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	6/6	12/12
7. นายสมสกุล แสงสุวรรณ <sup>3/</sup>	-	8/8
8. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ <sup>3/</sup>	6/6	4/4

หมายเหตุ <sup>1/</sup> ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

<sup>2/</sup> ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

<sup>3/</sup> จากประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้แต่งตั้งนายสมสกุล แสงสุวรรณ ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ที่ลาออกไป โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

### 7.3 คณะกรรมการชุดย่อย

#### 7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ดร.วิจารณ์ สิมานายา	กรรมการตรวจสอบ

3. นายตลชัย บุญะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ
------------------------	----------------

ทั้งนี้ นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท ซึ่งนางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล มีประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน โดยดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบ ในบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ได้แก่ บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)

โดยที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบและหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายใน

#### (1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง เท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

#### (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

##### 1. อำนาจของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1.1 ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูล และได้รับความร่วมมือจากฝ่ายจัดการ รวมทั้งมีอำนาจในการตรวจสอบ และสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนเพิ่มขึ้น ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 1.2 สามารถจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น ด้านบัญชีการเงิน เพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณา หรือมาช่วยงานตรวจสอบได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็น โดยบริษัท รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

##### 2. หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 2.1 สอบทานให้บริษัท มีรายงานทางการเงินถูกต้องและเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กฎหมายกำหนด และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
  - 1) สอบทานนโยบายบัญชีที่สำคัญและการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัท เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล ผลกระทบต่อบริษัท และการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
  - 2) สอบทานความสมเหตุสมผลและพิจารณาผลกระทบของรายการในรายงานทางการเงินที่ควรให้ความสำคัญ รายการที่ไม่ใช่รายการปกติซึ่งมีนัยสำคัญ รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการของฝ่ายจัดการ
  - 3) สอบทานข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน เช่น รายงานผู้สอบบัญชี รายงานผู้ตรวจสอบภายใน รายงานการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแล เป็นต้น
  - 4) สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินทุกไตรมาส หรือในรายงานประจำปี และรายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน และผลการดำเนินงาน (Management Discussion & Analysis) รวมทั้ง คติความในศาลและภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นภายใน



- 5) สอบทานกระบวนการของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการให้ข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และสื่อต่าง ๆ เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชน
- 2.2 สอบทานให้บริษัท มีการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- 1) สอบทานรายงานจากหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานกำกับดูแลอื่น (ถ้ามี) รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว เกี่ยวกับการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และความเสี่ยงทั้งทางด้านการปฏิบัติงาน ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
  - 2) ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมถึงการพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งประชุมกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อสอบทานถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในที่อาจมีผลกระทบต่อความเป็นอิสระกรณีให้บริการหน่วยงานภายนอกเป็นผู้ให้บริการด้านการตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นชอบการว่าจ้าง และกำหนดค่าตอบแทน
  - 3) สอบทานและประเมินผลการตรวจสอบภายในประจำปี เพื่อให้แผนการตรวจสอบสอดคล้องกับประเภทและระดับความเสี่ยงของบริษัท
  - 4) สอบทานให้หน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติตามแผนการตรวจสอบที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
  - 5) ประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมของหน่วยงานตรวจสอบภายใน/หน่วยงานตรวจสอบภายนอกที่ให้บริการ
  - 6) สอบทานความร่วมมือและการประสานงานระหว่างหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี
- 2.3 สอบทานให้บริษัท ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 2.4 พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยให้มีผลบังคับใช้หลังจากหุ้นของบริษัท ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 2.5 พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้างผู้สอบบัญชีภายนอกซึ่งมีความเป็นอิสระ รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.6 สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี (โดยเฉพาะในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างบริษัท /บริษัทย่อยกับสำนักงานสอบบัญชี และการให้บริการอื่น นอกเหนือจากการสอบบัญชี) รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- 2.7 ท้าหรือและกำหนดให้ผู้สอบบัญชีเน้นความสำคัญในการตรวจสอบและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบประเด็นต่าง ๆ ในวาระที่พิจารณาผลการตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งหารือกับผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับขอบเขต วิธีการ และ ระยะเวลาที่จะใช้ในการสอบบัญชี ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ (ถ้ามี) รายการปรับปรุงทางบัญชีที่มีนัยสำคัญซึ่งผู้สอบบัญชีนำเสนอ และการดำเนินการของฝ่ายจัดการที่มีต่อข้อเสนอของผู้สอบบัญชี
- 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 กำหนดนโยบายและแนวทางการพัฒนาเกี่ยวกับหลักการบริหารธรรมาภิบาล และกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ด้านธรรมาภิบาลไปใช้พัฒนาอย่างต่อเนื่องให้เหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนการสร้างระบบและพัฒนาแนวทางในการนำหลักการบริหารธรรมาภิบาลไปใช้ในการบริหารจัดการ เพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
- 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. ในการปฏิบัติหน้าที่ตามข้อ 4.1 ให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่อง คณะกรรมการบริหารเสนอให้พิจารณาว่าการดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริหารเสนอนั้นจะก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือไม่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระ เพื่อศึกษาข้อมูลเพื่อเติมประกอบการพิจารณาได้ตามความเหมาะสม ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

## (4) การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
1. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภุชฌ์กุล <sup>1/</sup>	-	8/8
2. ดร.วิจารณ์ สิมานายา <sup>1/</sup>	-	8/8
3. นายชลชัย บุญะรัตเวช <sup>1/</sup>	-	8/8

หมายเหตุ <sup>1/</sup> คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

## 7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภุชฌ์กุล	กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ <sup>1/</sup>	กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยมี นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

## (1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

## (2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดนโยบาย และแนวทางการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญระดับองค์กรที่มีผลกระทบต่อนโยบาย การดำเนินงาน ชื่อเสียง/ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ 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

5. พิจารณาและให้ความเห็นการประเมินผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร และดำเนินการให้มั่นใจว่า บริษัท มีการจัดการความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่สำคัญรวมทั้งความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญกรณีผลการประเมินความเสี่ยงเกินระดับที่ยอมรับได้/ติด Trigger Point ที่บริษัทฯ กำหนด
  6. สื่อสารและพัฒนาให้บุคลากรมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงและกระบวนการบริหารความเสี่ยง
  7. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อาจขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
  8. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจเชิญให้ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับความเสี่ยงและการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเห็นควร
  9. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย
- (3) การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 <sup>1/</sup>	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
1. นายเมธา จันทน์แจ่มจรัส	-	3/3
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	-	3/3
3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	-	3/3

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งในปี 2564

### 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร.วิจารณ์ สิมายา	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

โดยที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ครั้งที่ 2/2564 วันที่ 10 มิถุนายน 2564 ได้แต่งตั้งนางสาววรารัตน์ ดาโอภา ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

#### (1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

**(2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน****ด้านการสรรหา**

1. กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)
2. พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
4. พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
5. ดูแลการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม
6. ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
7. พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติครบถ้วน
8. ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอ ผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
9. พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากฎการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น
10. ดำเนินการอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

**ด้านการกำหนดคำตอบแทน**

1. พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งการ

ปรับเงินเดือนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น พิจารณาและอนุมัติต่อไป แล้วแต่กรณี ทั้งนี้คำตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว

2. จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
3. เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ
4. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
5. ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนให้สอดคล้องกับสถานะการณ์

### (3) การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ชื่อ	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 <sup>1/</sup>	1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564
1. ดร.วิจารย์ สิมายา	-	5/5
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	-	5/5
3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	-	5/5

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้รับการแต่งตั้งในปี 2564

### 7.3.4 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหาร จำนวน 6 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	ประธานกรรมการบริหาร
2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริหาร
3. นายจิโรจ สุทธิธำภา	กรรมการบริหาร
4. นายธีรยุทธ หลักดี	กรรมการบริหาร
5. นายนาวิน เล็กนาวา	กรรมการบริหาร
6. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	กรรมการบริหาร

โดยมีนางสาวกึ่งกาญจน์ หวานแหลม ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

(1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริหาร เพื่อให้กรรมการบริหารมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัท กำหนด

(2) ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับทิศทางกลยุทธ์ แผนธุรกิจ โครงสร้างการจัดการ การบริหารทรัพยากรบุคคล แผนการดำเนินงานประจำปี และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
2. ดำเนินการจัดการให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้
3. กำกับดูแลและตรวจสอบผลการดำเนินงานและการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามทิศทางกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน แผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ และรายงานให้คณะกรรมการบริษัท รับทราบตามรอบการประชุมคณะกรรมการบริษัท
4. เฝ้าหาและประเมินโอกาสใหม่ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
5. พิจารณาผลกำไร ขาดทุน และสภาพคล่องของบริษัทฯ และการเสนอการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ รวมถึงตรวจสอบ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลและพิจารณาการเสนอจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป หรือเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
6. ตรวจสอบและ/หรืออนุมัติธุรกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไป และตรวจสอบธุรกรรมต่าง 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 การบริหารงานทั่วไป ตลอดจนการดำเนินงานที่เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป ในวงเงินไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติในหลักการ



ไว้แล้ว ทั้งนี้ ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Level of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงมีอำนาจอนุมัติการเปิดและปิดบัญชีธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ และการให้บริการทางการเงินต่างๆ

10. พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงการ ข้อเสนอ หรือการเข้าทำธุรกรรมใด 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 รวมถึงการเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าว
16. ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
17. ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสภาพการณ์

### (3) การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

1. คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ
  2. โดยในกรณีดังต่อไปนี้
    - (ก) บริษัทฯ มีความประสงค์จะแก้ไขสัญญา หรือจะประกอบธุรกิจที่อาจขัดต่อสัญญา ซึ่งจำเป็นต้องมีการแก้ไขสัญญา หรือ
    - (ข) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เสนอขอแก้ไขสัญญาหากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นว่า การขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น จะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้คณะกรรมการบริหารขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบพร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง
- ทั้งนี้ หากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นว่า การขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น อาจก่อให้เกิดการแข่งขันกับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่เสนอเรื่องเพื่อขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ และในกรณีตาม (ข) ให้

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการปฏิเสธข้อเสนอการแก้ไขสัญญาไปยังบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

## 7.4 ผู้บริหาร

### 7.4.1 ผู้บริหาร <sup>1/</sup>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีผู้บริหาร จำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ <sup>2/</sup>	ประธานอำนวยการ
3. นายจิโรจ สุทธิธามา	กรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ
4. นายธีรยุทธ หลักดี	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
5. นายนาวิน เล็กนาวา	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
6. นายจิราวัฒน์ เหมะธูลิน	กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
7. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> ตามนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อหารือ/ ก า ร ตีความนิยาม “ผู้บริหาร” ที่ปรากฏใน website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

<sup>2/</sup> คุณสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับมอบหมายจาก ORI ตามสัญญา Secondment Agreement ให้มาปฏิบัติงานในตำแหน่งประธานอำนวยการเมื่อวันที่ 1 ก.ค. 2563 และตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 2564 คุณสุรินทร์ มาเป็นพนักงานของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

- ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยรวมให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ ทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหารกำหนด
- ควบคุมดูแลการดำเนินงานและ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ เสนอแนะทางเลือกและกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับนโยบายต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำและนำเสนอแนะนโยบายทางธุรกิจแผนธุรกิจการลงทุนขยายกิจการการบริหารทรัพยากรบุคคล วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายแผนการดำเนินงานกลยุทธ์ทางธุรกิจการประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปีงบประมาณประจำปีของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และกำหนดอำนาจการบริหารงานเพื่อนำเสนอ ต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

4. ตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งบริษัทร่วมที่เข้าไปลงทุนอย่างเป็นประจำสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาอุปสรรคต่างๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัท รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส
5. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่างๆ ภายในบริษัท เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัท เป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร
6. เป็นตัวแทนบริษัท หรือกลุ่มบริษัท ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย
7. กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและฝึกอบรม การว่าจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัท ตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป และกำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัท กำหนดไว้
8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้
9. เจรจา และเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกิจใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัท
10. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกิจใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัท ตามอำนาจอนุมัติ (Authority Limits) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ และ/หรือ ตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัท
11. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ในอำนาจอนุมัติ (Authority Limits) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว
13. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ นั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถถอนมิตติรายการที่ตนหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ หรือ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อยของบริษัท ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและ หลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

#### 7.4.2 อำนาจอนุมัติและการดำเนินการในการทำธุรกรรมต่าง ๆ ที่สำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติกำหนดอำนาจอนุมัติที่สำคัญ สรุปดังนี้

ประเภทธุรกรรมที่สำคัญ	ผู้มีอำนาจอนุมัติ		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	CEO / President
1. การลงทุนโครงการ อสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจหลัก เช่น บ้าน / JV รายเดิม	มูลค่าโครงการ 700,000,001 - 4,000,000,000 บาท  ในกรณีที่มูลค่าโครงการ เกินกว่า 4,000,000,000 บาทขึ้นไป ต้องงานการ พิจารณาเห็นชอบจาก BOD ของบริษัทORI	มูลค่าโครงการ 1- 700,000,000 บาท	-
2. การแจ้งขอจัดซื้อ - จัดจ้าง ตาม งบประมาณ	-	วงเงินเกินกว่า 5,000,000 บาทขึ้นไป	วงเงิน 2,000,001 - 5,000,000 บาท
3. การจำหน่าย การจ้างงาน ภาระติด พันอื่นๆ ต่อสินทรัพย์ของ บริษัท	อนุมัติ	-	-
4. แผนงบค่าใช้จ่ายดำเนินการ ประจำปี (ตามงบประมาณ)	อนุมัติ	-	-

#### 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. แจกมติและนโยบายของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบพร้อมทั้งให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแล กิจการ
2. จัดทำและจัดเก็บเอกสาร ดังนี้
  - 2.1 ทะเบียนกรรมการ
  - 2.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัท
  - 2.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดำเนินการให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมายพร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ
4. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด รวมถึงข้อพึงปฏิบัติรวมทั้งบันทึกการรายงานการประชุม และติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
6. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
7. ดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร พร้อมทั้งให้ข่าวสารและข้อมูลแก่กรรมการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการทราบ
8. สนับสนุนการจัดให้กรรมการและ/หรือผู้บริหารได้รับความรู้ และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการเฉพาะเรื่อง
9. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด รวมถึงการประเมินตนเองและรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
10. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและ ข้อบังคับ อื่นๆ 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 และมุ่งใจให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารนำพียงค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยนำเสนอให้กับคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตบทบาทและความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน และค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเปรียบเทียบได้กับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2564 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าค่าตอบแทนกรรมการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และได้แนะนำให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าว เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 อีกทั้ง ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2564 ภายหลังการแปรสภาพบริษัทเป็นบริษัทมหาชน ได้ผ่านการพิจารณาความเหมาะสมจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2564 และแนะนำให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้รับทราบแล้ว

##### 1. ค่าตอบแทนกรรมการ

###### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>	
▪ ประธานกรรมการ	20,000
▪ กรรมการ	15,000
<b>คณะกรรมการชุดย่อย</b>	
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	
▪ ประธานกรรมการตรวจสอบ	15,000
▪ กรรมการตรวจสอบ	10,000
2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	
▪ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	15,000
▪ กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	
▪ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	15,000
▪ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	10,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

**ค่าตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564**

รายชื่อ	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2564				
	คณะกรรมการ	คณะกรรมการ การ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	รวม
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	220,000	-	45,000	-	265,000
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	165,000	120,000	30,000	50,000	365,000
3. ดร.วิจารณ์ สิมายา	165,000	80,000	-	75,000	320,000
4. นายดลชัย บุญะรัตเวช	180,000	80,000	-	-	260,000
5. นายนิติ ลมุนพันธ์	200,000	-	-	-	200,000
6. นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	-	-	-	-	-
7. นายสมสกุล แสงสุวรรณ <sup>1/</sup>	-	-	-	-	-
8. นายสุนทร สหชาติโกคานันท์ <sup>1/</sup>	220,000	-	45,000	-	265,000
<b>รวม</b>	<b>1,150,000</b>	<b>280,000</b>	<b>120,000</b>	<b>125,000</b>	<b>1,675,000</b>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> จากประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้แต่งตั้งนายสมสกุล แสงสุวรรณ ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทแทนนายสุนทร สหชาติโกคานันท์ ที่ลาออกไป โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

**ค่าตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563**

รายชื่อ	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563				
	คณะกรรมการ	คณะกรรมการ การ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	รวม
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	75,000	-	-	-	75,000
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	45,000	-	-	-	45,000
3. ดร.วิจารณ์ สิมายา	45,000	-	-	-	45,000



รายชื่อ	คำตอบแทนที่เป็นตัวแทน 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563				
	คณะกรรมการ	คณะกรรมการ การ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหารความ เสี่ยง	คณะกรรมการ สรรหาและ พิจารณา คำตอบแทน	รวม
4. นายดลชัย บุญยะรัตเวช	30,000	-	-	-	30,000
5. นายนิติ ลมุนพันธ์	100,000	-	-	-	100,000
6. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	-	-	-	-	-
7. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ <sup>1/</sup>	-	-	-	-	-
8. นายเกรียงไกร กรีบงการ <sup>2/</sup>	-	-	-	-	-
9. นายจุมพล ประวิทย์ธนา <sup>2/</sup>	-	-	-	-	-
10. นางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว <sup>2/</sup>	-	-	-	-	-
รวม	295,000	-	-	-	295,000

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 14

พฤษภาคม 2564

<sup>2/</sup> นายเกรียงไกร กรีบงการ นายจุมพล ประวิทย์ธนา และนางสาวกนกไพลิน วิไลแก้ว ลาออกจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2563 โดยกรรมการทั้งสามท่าน มิได้รับคำตอบแทนจากบริษัท แต่อย่างใด และไม่ได้รับคำตอบแทนจาก ORI จากการทำหน้าที่เป็นกรรมการในบริษัท แต่อย่างใด

## (2) คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัท จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท ("โครงการ ESOP") รวมจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนหุ้น ESOP ที่ ได้รับการจัดสรร (หุ้น)
1	นายเมธา จันทรแจ่มจรัส	ประธานกรรมการ /ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ	ไม่เกิน 220,000
2	นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ	ไม่เกิน 147,000
3	นางสาวไตรทิพย์ ศิระกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการ อิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	ไม่เกิน 147,000

4	ดร.วิจารณ์ ศิมาญา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาต่อต้าน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 147,000
5	นายดลชัย บุญยะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 147,000
6	นายสมสกุล แสงสุวรรณ <sup>1/</sup>	กรรมการ	ไม่เกิน 220,000
7	นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 735,000 <sup>2/</sup>
8.	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริหาร/ประธานอำนวยการ	ไม่เกิน 550,000 <sup>2/</sup>
รวมจำนวนหุ้น ESOP ที่ได้รับการจัดสรรลำดับ1-8 จัดสรรให้กับกรรมการ และผู้บริหาร			ไม่เกิน 2,313,000
จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนโครงการ ESOP ทั้งหมด			ไม่เกิน 8,980,000

หมายเหตุ <sup>1/</sup> นายสมสกุล แสงสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบผลิตภัณฑ์ของ ORI จึงอาจได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 220,000 หุ้น จากการจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และ/หรือ บริษัทย่อยของ ORI ในฐานะผู้บริหารของ ORI จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายละเอียดข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ตามที่คณะกรรมการของบริษัท คณะกรรมการของ ORI คณะกรรมการบริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ประธานอำนวยการของบริษัท และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท คณะกรรมการของ ORI คณะกรรมการบริหารของบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ประธานอำนวยการของบริษัท เห็นสมควร

<sup>2/</sup> นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และไปสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนไปสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของไปสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของไปสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนไปสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant

ลำดับ	รายชื่อ	ตำแหน่ง	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับ การจัดสรร (หน่วย)
1	นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง /กรรมการ	ไม่เกิน 110,000
2	นายนิติ ลมุนพันธ์	กรรมการ	ไม่เกิน 73,000
3	นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	ไม่เกิน 73,000
4	ดร.วิจารณ์ ศิมาฉายา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการ อิสระ	ไม่เกิน 73,000
5	นายดลชัย บุญะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	ไม่เกิน 73,000
6	นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ไม่เกิน 367,000 <sup>1/</sup>
7	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	กรรมการบริหาร /ประธานอำนวยการ	ไม่เกิน 276,000 <sup>1/</sup>
รวมจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิโครงการ ESOP ลำดับที่ 1 – 7 ที่จัดสรรให้กับกรรมการ และผู้บริหาร			ไม่เกิน 1,045,000
จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับโครงการ ESOP Warrant ทั้งหมด			ไม่เกิน 4,490,000

หมายเหตุ : <sup>1/</sup> นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามโครงการ

## 2. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

### (1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 7 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 20.63 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการอื่นๆ เช่น ค่าเดินทาง เป็นต้น

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 7 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 17.02 ล้านบาท โดยค่าตอบแทนดังกล่าวเป็นค่าตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการอื่นๆ เช่น ค่าเดินทาง เป็นต้น

### (2) ค่าตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ยังมีค่าตอบแทนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น สวัสดิการส่วนลดสำหรับผู้บริหาร และพนักงานในการซื้อ อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด สวัสดิการที่จอดรถสำหรับผู้บริหารตั้งแต่ระดับ ผู้ช่วยผู้อำนวยการขึ้นไป ที่ประจำอยู่ที่สำนักงานใหญ่ โดยมอบเป็นบัตรที่จอดรถยนต์ หรือบัตรคูปองจอดรถ เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงาน เป็นต้น

ทั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ได้อนุมัติการจัดสรร หุ้นสามัญเพิ่มทุนบางส่วนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยนั้น ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ครั้งที่ 1/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาอนุมัติกรอบและหลักเกณฑ์การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) บริษัทฯ บริษัทา เนีย จำกัด (มหาชน) ส่งผลทำให้ผู้บริหารได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) จำนวนไม่เกิน 3.29 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิรวมจำนวนไม่เกิน 1.69 ล้านหน่วย และไม่มีผู้บริหารท่านใดได้รับการจัดสรรหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant ทั้งหมด ยกเว้น นางสาวสุกัลลักษณ์ จันทรพิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ดังนี้

	รายชื่อ	จำนวนหุ้น ESOP ไม่เกิน (ล้านหุ้น)	จำนวน ESOP Warrant ไม่เกิน (ล้านหน่วย)	รวม ไม่เกิน (ล้านหน่วย)
1	นางสาวสุกัลลักษณ์ จันทรพิทักษ์	0.74	0.37	1.10
2	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	0.55	0.28	0.83

## 7.5 ข้อมูลบุคลากร

### 7.5.1 บุคลากร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 พนักงานของบริษัทฯ สามารถจำแนกตามสายงานในแต่ละสาย ได้ดังนี้

จำแนกตามสายงาน	จำนวนพนักงาน (ราย)			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
1. ฝ่ายการตลาด	1	9	7	7
2. ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์	-	6	8	11
3. ฝ่ายพัฒนารูปร่างและออกแบบผลิตภัณฑ์	6	17	24	12
4. ฝ่ายบัญชีและการเงิน	1	14	13	23
5. ฝ่ายบริการหลังการขาย	-	3	8	10
6. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	2	3	4	6
7. ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ	-	4	4	2
8. ฝ่ายกฎหมายและประสานงานราชการ	1	6	8	10
9. ฝ่ายบริหาร	3	5	2	4
10. ฝ่ายควบคุมโครงการ	2	4	4	4
11. ฝ่ายบริหารงานโครงการ	33	75	88	142
12. ฝ่ายการตลาดโครงการ	4	13	15	25
13. ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน	1	4	2	2
14. ฝ่ายจัดซื้อ	3	5	6	7
15. ฝ่ายควบคุมคุณภาพ	2	4	5	7
16. ฝ่ายขาย	10	27	42	81
17. ฝ่ายบริการข้อมูลลูกค้า	-	3	2	7
18. อื่นๆ	-	1	2	2
<b>รวม</b>	<b>69</b>	<b>203</b>	<b>244</b>	<b>362</b>

### 7.5.2 ค่าตอบแทนของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร)

สำหรับปี 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนรวมให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและค่าตอบแทนอื่นๆ เป็นจำนวน 18.85 ล้านบาท 75.07 ล้านบาท 108.42 ล้านบาท และ 130.05 ล้านบาท ตามลำดับ

### 7.5.3 ค่าตอบแทนอื่นของบุคลากร

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้ ให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย (ESOP) (ไม่รวมกรรมการและผู้บริหาร) รวมจำนวนไม่เกิน 4.89 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และไม่มีพนักงานท่านใดได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนี้ อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิรวมจำนวนไม่เกิน 2.40 ล้านหุ้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้มีสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงาน โดยมุ่งเน้นในการพัฒนาความเป็นอยู่ และคุณภาพชีวิตของพนักงาน เพื่อส่งเสริมให้พนักงานเป็นทำงานอย่างมีความสุข และมีความมั่นคงในชีวิต อาทิเช่น สวัสดิการที่เกี่ยวกับสุขภาพของพนักงานโดยจัดให้มีสวัสดิการประกันสุขภาพกลุ่ม ประกันชีวิตและสวัสดิการด้านทันตกรรม รวมไปถึงการตรวจสุขภาพประจำปี ตามแผนการตรวจที่แบ่งตามช่วงอายุของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับบุตรที่คลอดใหม่ของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับพิธีมงคล สมรส เงินช่วยในงานฌาปนกิจของครอบครัวพนักงาน และสวัสดิการด้านสหกรณ์การเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ของพนักงานในองค์กร อาทิเช่น กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี เป็นต้น

#### 7.5.4 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทฯ เข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ.2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไข เพิ่มเติม) ตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2560 โดยบริษัทฯ และพนักงานจะจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตราร้อยละ 2-7 ของค่าจ้าง ภายใต้กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เค มาสเตอร์ พูล ฟันด์ ซึ่งจดทะเบียนแล้ว โดยกองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้อยู่ภายใต้การบริหารจัดการของหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานร่วมกับบริษัทฯ ในระยะยาว

#### 7.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ไม่ทราบถึงเหตุการณ์ใดที่อาจทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและธุรกิจของบริษัทฯ

#### 7.5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงานของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับเพราะเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จและการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ บุคลากรเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงาน เพื่อปรับปรุงการทำงานในทุกด้านของพนักงานอย่างต่อเนื่องอันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้แก่บริษัทฯ ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัทฯ อีกทั้งยังส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งการจัด กิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงาน เพื่อลดปัญหา ด้านการสื่อสารและช่วยให้การตอบสนองลูกค้า รวมถึงหน่วยงานต่างๆ ทั้งภายในและนอกองค์กรเป็นไปอย่างรวดเร็ว ทำให้บริษัทฯ บรรลุตาม

เป้าหมายที่วางไว้ โดยลักษณะของการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาบุคลากรของบริษัทฯ จะอยู่ทั้งในรูปแบบของการฝึกอบรมภายในองค์กร (In-House Training) และการฝึกอบรมภายนอกองค์กร (Public Training) ซึ่งรวมถึงการสัมมนาคุณงานนอกสถานที่ด้วย ตัวอย่างหลักสูตรที่ฝึกอบรม เช่น หลักสูตรสำรวจและการวางแผนงานก่อสร้างเบื้องต้น หลักสูตรวิธีการวิเคราะห์สินเชื่อ (ขั้นต้น) หลักสูตรภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

## 7.6 ข้อมูลบุคลากรอื่นๆที่สำคัญ

### 7.6.1 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติแต่งตั้ง นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ เป็นเลขานุการบริษัท (รายละเอียดข้อมูลของเลขานุการบริษัท ตามเอกสารแนบ 1)

#### ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัท
2. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัท ให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย
3. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัท ในประเด็นที่เกี่ยวกับข้อกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัท
4. บันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
5. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญ ดังต่อไปนี้
  - 5.1 ทะเบียนกรรมการ
  - 5.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและรายงานการประชุมคณะกรรมการ
  - 5.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
  - 5.4 รายงานประจำปีของบริษัท
  - 5.5 รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
6. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

### 7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อ – สกุล : นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย\*

ตำแหน่ง : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน



การศึกษา : ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์  
ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์  
\*รายละเอียดประวัติเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 3

### 7.6.3 นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ – สกุล : นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ  
หน่วยงาน : นักลงทุนสัมพันธ์  
ที่อยู่ : ชั้น 21 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท  
แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260  
อีเมล : ir@britannia.co.th  
เว็บไซต์ : www.britania.co.th  
โทรศัพท์ : (662) 161 3000

### 7.6.4 ผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยในปี 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2561 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2561 เป็นจำนวนเงินรวม 400,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2562 เป็นจำนวนเงินรวม 1,220,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 2,050,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ในปี 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 2,050,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (non-audit fee)

**8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ****8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา****8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ  
การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด****1. คณะกรรมการบริษัท****องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท****1. ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท**

ตามข้อกำหนดในข้อบังคับบริษัทฯ โดยในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการนั้น กำหนดให้ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงใดก็ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการทำจำนวนกรรมการที่พึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงมี ให้เลือกโดยวิธีจับสลากเพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่พึงมี

**2. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ (ถ้ามี) และกรรมการ โดยมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทฯ และการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร****3. คณะกรรมการบริษัทเลือกตั้งกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ และอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการ และตำแหน่งอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้****4. ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช้กรรมการอิสระ ให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ**

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติให้กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน ได้แก่ คุณวิจารย์ สิมาฉายา กรรมการอิสระ ให้เป็นผู้ร่วมพิจารณาการกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท

**5. การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนโดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้นๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น****คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท****1. กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้**

2. มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
3. กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)
4. กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
5. กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นอกจากนั้น ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเปิดเผยได้

#### วาระการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลซึ่งมี คุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอ ชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ตามแต่กรณี) เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
2. ให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปีและเมื่อครบกำหนดออกตามวาระอาจได้รับ พิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทน ตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมี คุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเพื่อนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้น แต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการ ในกรณีดังกล่าว ให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่ง
3. ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวน กรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือก ให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ใน ตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
4. กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นว่าบุคคลนั้นสมควรดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

5. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
  - 5.1. ตาย
  - 5.2. ลาออก
  - 5.3. ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชน จำกัด หรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความ เหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่ กำหนดไว้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
  - 5.4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
  - 5.5. ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท
6. กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้น จะมีผลนับแต่วันที่ไปลาออกไปถึงบริษัท หรือวันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก ทั้งนี้ แล้วแต่วัน ใดจะเป็นวันหลัง ในกรณีที่ประธานกรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งในกรณีใดๆ ก่อนครบกำหนดวาระ ให้ คณะกรรมการบริษัท ดำเนินการคัดเลือกประธานกรรมการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย

## 2. คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบเป็นคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัทซึ่งเป็นกลไกสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัท มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้จัดตั้งขึ้นโดยมติของคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามกฎหมาย ประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง มีวัตถุประสงค์เพื่อช่วยคณะกรรมการบริษัทในการตรวจสอบและสอบทานให้บริษัท มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะเป็นผลให้การบริหารจัดการเป็นไปเพื่อประโยชน์โดยรวมของบริษัท เป็นสำคัญ

### องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน เป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจ และมีประสบการณ์ด้านการบัญชี และ/หรือการเงินเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของรายงานทางการเงิน ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบสามารถติดต่อสื่อสารโดยตรงกับผู้สอบบัญชีภายนอก ผู้ตรวจสอบภายใน และฝ่ายจัดการของบริษัท และบริษัทย่อย
2. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบหรือให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้งหมดทำการเลือกบุคคลหนึ่งขึ้นมาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. กรรมการตรวจสอบต้องสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ เมื่อกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลทำให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนด คณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะต้องแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่จำนวนสมาชิก

- ไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบุคคลซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าเวลาที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบที่ตนแทน
4. ให้คณะกรรมการตรวจสอบ แต่งตั้งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ ปฏิบัติหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อช่วยการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารการประชุมและการบันทึกรายงานการประชุม รวมทั้งประสานงานกับฝ่ายต่าง ๆ ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่เข้าร่วมประชุมแต่ไม่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

#### คุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2. ดำรงตำแหน่งกรรมการ และกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้
  - 2.1 คุณสมบัติทั่วไป : กรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้
    - 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.50 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ทั้งนี้ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
    - 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
    - 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
    - 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการพิจารณาอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
    - 5) ความสัมพันธ์ทางธุรกิจดังกล่าว รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำ เป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่นองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป

แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นำรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
  - 7) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนวันที่ยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน
  - 8) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
  - 9) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
  - 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- คุณสมบัติเฉพาะ : กรรมการตรวจสอบต้องมีคุณสมบัติเฉพาะ ดังนี้
- 1) กรรมการตรวจสอบต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น
  - 2) กรรมการตรวจสอบทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
  - 3) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
  - 4) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน เฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
  - 5) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย โดยกรรมการตรวจสอบต้องสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
  - 6) มีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ อาจพิจารณาคุณสมบัติอื่นประกอบด้วย เช่น

ความรู้ต่อเนื่องเกี่ยวกับเหตุที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของการรายงานทางการเงิน รวมถึงการเป็นผู้ที่สามารถตั้งคำถามได้อย่างตรงประเด็น และสามารถตีความและประเมินผลของคำตอบที่ได้รับ เป็นต้น

- 7) กรรมการตรวจสอบไม่ควรเป็นกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นเกินกว่า 5 บริษัท
- 8) ได้รับการอบรมและเสริมสร้างความรู้อย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นและได้เพิ่มพูนความรู้เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่องเพื่อเพิ่มประสิทธิผลของคณะกรรมการตรวจสอบ

#### วาระการดำรงตำแหน่ง

กรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งวาระละ 3 ปี โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งติดต่อกันไม่เกิน 3 วาระ ทั้งนี้วาระการดำรงตำแหน่งต้องสอดคล้องกับวาระการเป็นกรรมการบริษัท

#### การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) พ้นจากตำแหน่งตามวาระ
- (2) ลาออก
- (3) เสียชีวิต
- (4) พ้นสภาพการเป็นกรรมการบริษัท หรือการถูกถอดถอน
- (5) ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือ ขาดคุณสมบัติสำหรับการเป็นกรรมการตรวจสอบตามที่สำนักงานก.ล.ต. กำหนด

กรณีกรรมการตรวจสอบลาออกก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ให้แจ้งต่อบริษัทฯ ล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือนพร้อมเหตุผล เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งกรรมการอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทนบุคคลที่ลาออก โดยให้ดำรงตำแหน่งเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน ให้บริษัทฯ แจ้งการลาออกพร้อมส่งสำเนาหนังสือลาออกให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ ทราบ

### 3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

#### องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีจำนวนตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งจะประกอบด้วยกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ทรงคุณวุฒิ ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีจำนวนอย่างน้อย 3 คน โดยอย่างน้อยกึ่งหนึ่งต้องเป็นกรรมการอิสระ และประธานกรรมการบริษัทต้องไม่เป็นการกรรมการในคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัท
3. ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต้องเป็นกรรมการอิสระ โดยอาจได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท หรือโดยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เลือกตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คนหนึ่งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ก็ได้
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน สามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัทฯ จำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา



คำตอบแทน มีอำนาจกำหนดคำตอบแทน (เบี้ยประชุม) ให้แก่เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสม

5. ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน ควรมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษารายดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ  
หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

#### คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็น  
ประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์  
สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่  
ให้แก่บริษัทฯ อย่างเต็มที่
2. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วย  
บริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่สามารถประกอบกิจการเข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการ  
ในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย  
ไม่ว่าจะทำได้เพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการ  
บริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

#### การแต่งตั้ง

ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหา  
และพิจารณาคำตอบแทน ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็น  
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้อีก

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัท

#### วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการ  
ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ  
บริษัทด้วย)  
กรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นบุคคลภายนอกบริษัท กรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน ดังกล่าวมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี
2. ในกรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจน  
ครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ต่ำกว่า 3 คน ให้  
คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน รายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนตามที่  
ระบุในกฎบัตรนี้ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา  
คำตอบแทน ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ในกรณี

ข้างต้น จะอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งตนได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทน

3. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนพ้นจากตำแหน่ง ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

#### 3.1 ตาย

#### 3.2 ลาออก

3.3 ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้

3.4 พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย)

3.5 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

### 4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบ การแต่งตั้ง และคุณสมบัติ

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงรายงานตรงต่อคณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการบริษัท อย่างน้อย 3 ท่าน และต้องเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน
3. คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง และให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งผู้ที่มีคุณสมบัติ ทักษะความสามารถทางด้านการบริหารความเสี่ยง หรือหัวหน้าหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

วาระการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี ทั้งนี้วาระการดำรงตำแหน่งต้องสอดคล้องกับวาระการเป็นกรรมการบริษัท
2. กรรมการบริหารความเสี่ยงพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
  - 1) พ้นจากตำแหน่งตามวาระ
  - 2) ลาออก
  - 3) เสียชีวิต
  - 4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่ง
3. กรณีกรรมการบริหารความเสี่ยง มีเหตุที่ทำให้ไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหารความเสี่ยงท่านใหม่ให้ครบถ้วนทันที หรืออย่างช้าภายใน 3 เดือน นับแต่วันที่สมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงาน ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทน อยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน

### 5. คณะกรรมการบริหาร

องค์ประกอบคณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริหารต้องประกอบด้วยบุคคลที่มีคุณสมบัติและประสบการณ์ ตามที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้เสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท โดยจำนวนของกรรมการบริหารให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนด
2. ประธานคณะกรรมการบริหารให้ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท หรือโดยคณะกรรมการบริหาร ซึ่งใช้วิธีการเลือกตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริหารก็ได้
3. คณะกรรมการบริหาร อาจแต่งตั้ง เลขานุการบริษัทหรือบุคคลอื่นใด เป็นเลขานุการของคณะกรรมการบริหาร เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีอำนาจกำหนดคำตอบแทนให้แก่เลขานุการคณะกรรมการบริหารได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสม
4. คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร อาจแต่งตั้งบุคคลใดตามที่เห็นสมควรให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหาร

### คุณสมบัติของกรรมการบริหาร

กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จู่ทักความรู้ ความสามารถ และปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัท อย่างเต็มที่

### การแต่งตั้ง

ให้คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร ทั้งนี้ กรรมการบริหารซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารได้อีก

### วาระการดำรงตำแหน่ง

1. กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย)
2. ในกรณีที่กรรมการบริหารครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการบริหารต่ำกว่าจำนวนที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารในกรณีข้างต้น จะอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริหารซึ่งตนได้รับให้ดำรงตำแหน่งแทน
3. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น ให้กรรมการบริหารพ้นจากตำแหน่งด้วยเหตุดังต่อไปนี้
  - 3.1 ตาย
  - 3.2 ลาออก
  - 3.3 ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริหารตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
  - 3.4 พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย)
  - 3.5 คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริหาร

กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกถึงประธานกรรมการบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้ผลในหนังสือลาออก

ในปี 2564 คณะกรรมการแต่ละชุดได้มีการประเมินผลของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยไว้ตามหลักเกณฑ์เพื่อพิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมา โดยบริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป

หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

1. โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
2. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
3. การประชุมคณะกรรมการ
4. การทำหน้าที่ของกรรมการ (ในการประชุมคณะกรรมการ)
5. ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
6. การพัฒนาดตนเองของคณะกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

หลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

คะแนนที่ได้รับ	ผลการประเมิน
ต่ำกว่าร้อยละ 50 คะแนน	ควรปรับปรุง
ร้อยละ 50-65	พอสมควร
ร้อยละ 66-75	ดี
ร้อยละ 76-85	ดีมาก
ร้อยละ 86-100	ดีเยี่ยม

ผลการประเมินโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะของบริษัทฯ ประจำปี 2564

คณะกรรมการ	คะแนนเฉลี่ยที่ได้รับ	ผลการประเมิน
คณะกรรมการบริษัท	94.00	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการตรวจสอบ	96.00	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	95.00	ดีเยี่ยม
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	96.00	ดีเยี่ยม

## 1. กรรมการอิสระ

### คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้น

รายใหญ่ 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 รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค้ำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่งตั้งแต่ร้อยละ 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 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วยเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่

- ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
10. มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปี
- โดยในรอบปีที่ผ่านมาไม่มีการมีการอิสระมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

#### ความเป็นอิสระของประธานกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช่กรรมการอิสระ ให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ ดังนั้นเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ บริษัทจึงได้มีมติแต่งตั้ง นายวิจารณ์ ลิมาฉายา ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ เพื่อร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมร่วมกับ นายเมธา จันท์แจ่มจรัส ประธานกรรมการ

#### **6. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร**

เมื่อตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลง หรือผู้ดำรงตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน จะมอบหมายให้ผู้ดำรงตำแหน่งใกล้เคียงหรือตำแหน่งรองลงมาเป็นผู้รักษาการชั่วคราว จนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติ และหลักเกณฑ์ในการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ บริษัทฯ กำหนดให้มีการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development) ของพนักงานในทุกระดับ กล่าวคือ พนักงานในตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position) โดยผ่าน 6 ขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในตามแผนความก้าวหน้าในอาชีพและแผนสืบทอดตำแหน่ง (Career Development & Succession Plan) คือ

- 1.1 พิจารณาเลือกตำแหน่งและจัดลำดับเพื่อวางแผนจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)
- 1.2 กำหนดคุณลักษณะ ความรู้ ความสามารถ และทักษะที่จำเป็นในการดำรงตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position)
- 1.3 คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เป็นผู้ที่สมควรเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 1.4 ประเมินผู้ที่เหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 1.5 สรุปรายชื่อผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Approved List)
- 1.6 ออกแบบและ/หรือจัดทำแผนพัฒนาเพื่อเตรียมก้าวเข้าสู่ตำแหน่งสำคัญในอนาคต (Succession Development Plan (IDP) Grooming and Successor Development)

### การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในปี 2564 บริษัทฯ กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้ทางคณะกรรมการบริษัททำการประเมินเพื่อให้ผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ ได้รับทราบและนำผลการประเมินมาปรับปรุงแก้ไขต่อไป รวมถึงเพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนในการพิจารณาค่าตอบแทนอีกด้วย ซึ่งการทำการประเมินดังกล่าวเป็นความลับ

ทั้งนี้ ผลการประเมินโดยรวมของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้คะแนนเฉลี่ยร้อยละ 97.00 ผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

### หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ความเป็นผู้นำ
2. การกำหนดกลยุทธ์
3. การปฏิบัติตามกลยุทธ์
4. การวางแผนและผลการปฏิบัติทางการเงิน
5. ความสัมพันธ์กับกรรมการ
6. ความสัมพันธ์กับภายนอก
7. การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
8. การสืบทอดตำแหน่ง
9. ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
10. คุณลักษณะส่วนตัว

### 2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

#### การสรรหากรรมการ

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่แทนท่านเดิมที่ลาออก จำนวน 1 ท่าน ได้แก่ นายสมสกุล แสงสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทนนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์

และมีการพิจารณากรรมการท่านเดิมที่ครบวาระในหารประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 จำนวน 2 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่ นายนิติ ลมุนพันธ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการ นายเมธา จันท์แจ่มจรัส ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ ทั้งนี้การสรรหากรรมการได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**



### การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงของบริษัทนั้นต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณา  
คำตอบแทนข้อมูลการสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 6.1ภาพรวม  
ของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน**

### **8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายคำตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล**

#### **1. การเข้าร่วมประชุม**

##### การประชุมคณะกรรมการบริษัท

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท สำหรับปี 2563 และปี 2564 ได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับ  
ดูแลกิจการ หัวข้อ 7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ 7.2.1 คณะกรรมการบริษัท**

##### การประชุมคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริษัท สำหรับปี 2563 และปี 2564 ได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับ  
ดูแลกิจการ หัวข้อ 7.3 คณะกรรมการชุดย่อย**

#### **2. การจ่ายคำตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล**

บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดคำตอบแทนโดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทน  
ได้ยึดถือแนวปฏิบัติ คือ พิจารณาคำตอบแทนจากขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และได้เปรียบเทียบกับ  
บริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีมูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดที่ใกล้เคียง  
กับบริษัทฯ เพื่อมาเป็นข้อมูลประกอบ โดยกำหนดคำตอบแทนแบบที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าเบี้ยประชุม ค่ารายเดือนและ  
คำตอบแทนพิเศษ เป็นต้น ส่วนคำตอบแทนอื่นๆ เช่น ESOP ทั้งนี้คำตอบแทนกรรมการนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมทั้งนี้  
คำตอบแทนกรรมการนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

##### 1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564  
เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้มีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
<b>คณะกรรมการบริษัท</b>	
▪ ประธานกรรมการ	20,000
▪ กรรมการ	15,000

คณะกรรมการ	เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม)
<b>คณะกรรมการชุดย่อย</b>	
1. คณะกรรมการตรวจสอบ	
▪ ประธานกรรมการตรวจสอบ	15,000
▪ กรรมการตรวจสอบ	10,000
2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	
▪ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	15,000
▪ กรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	
▪ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	15,000
▪ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	10,000

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

- ค่าตอบแทนพิเศษ (Bonus) กรรมการบริษัทฯ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 จะมีขออนุมัติกำหนดกรอบวงเงินสำหรับจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (เงินโบนัส) ให้แก่กรรมการบริษัทในอัตราระหว่างร้อยละ 0.2 - 0.6 ของจำนวนเงินปันผลที่บริษัทประกาศจ่ายในแต่ละปี และให้นำกรอบวงเงินดังกล่าวมาใช้ในการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษให้แก่กรรมการบริษัทประจำปีในแต่ละปีนับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

ทั้งนี้สรุปค่าตอบแทนกรรมการบริษัทฯ ที่เป็นตัวเงิน สำหรับ ปี 2563 และ 2564 ได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร**

**2) ค่าตอบแทนอื่น**

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP”) รวมจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และ

จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant ได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร**

และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 ยังมีมติให้บริษัท จัดสรรหุ้นสามัญจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยของบริษัท (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant ได้มีการกล่าวไว้ใน **ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ หัวข้อ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร**

### 8.1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 บริษัท กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัท สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

โดยบริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องเป็นสิ่งที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ให้กรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือก่อนการทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น ในการนี้ ให้บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะขออนุมัตินั้นตามที่กำหนดไว้ใน

กฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยโดยอนุโลมด้วย (เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง) อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

1. การทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

(1) เรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ

- (ก) การแต่งตั้งหรือเสนอชื่อบุคคลเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทฯ ในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม โดยให้กรรมการและผู้บริหารที่บริษัทฯ เสนอชื่อ หรือแต่งตั้งมีดุลยพินิจในการพิจารณาความเสี่ยงในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมในเรื่องที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการทั่วไปและดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมได้ตามแต่ที่กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เว้นแต่เรื่องที่กรรมการและผู้บริหารรายนั้นมีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องดังกล่าว

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) รวมถึง และมีคุณสมบัติบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความไม่น่าไว้วางใจของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ

- (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย
- (ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (2) (ฉ)
- (ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

รายการตั้งแต่ข้อ (จ) ถึงข้อ (ฐ) นี้เป็นรายการที่ถือว่ามีความสำคัญ และหากเข้าทำรายการจะมีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ดังนั้น จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ ก่อน ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ เรื่อง การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (แล้วแต่กรณี) มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ ซึ่งรายการดังต่อไปนี้คือ

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย

- (จ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย
  - (ข) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น
  - (ช) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย
  - (ฉ) การเข้าทำ แก้วไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น
  - (ญ) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีสาระสำคัญ
  - (ฎ) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
  - (ฏ) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย
  - (ฐ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ
- (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 หรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออก

เสี่ยงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่ว่าในทอดใด ๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการอื่นใด ที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทฯ

- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทฯ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทฯ ที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทฯ และรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและการผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ เป็นต้น

2. กรรมการของบริษัทฯ จะต้องดำเนินการให้บริษัทฯ มีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทร่วมที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทฯ และบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายอื่นๆ ของบริษัทอื่น และนโยบายฉบับนี้รวมถึงกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อย่างแท้จริงและติดตามให้บริษัทฯ และ/หรือ บริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ รายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทฯ และดำเนินการต่างๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทฯ และบริษัทร่วมตามที่กำหนดไว้ในนโยบายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

#### 8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

##### 1. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าด้วยการตัดสินใจใด ๆ ในการเข้าทำธุรกรรมหรือการทำรายการใด ๆ ของบริษัท จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท และควรหลีกเลี่ยงการกระทำใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้น ๆ รายละเอียดนโยบาย : <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/conflict-interest-policy-th.pdf>

## 2. การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัท มีนโยบายและวิธีการตรวจสอบและควบคุมดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- 1) บริษัท จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัท และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัท โดยตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัท โดยตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของ บริษัท 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 และพนักงานของบริษัท และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัท ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของบริษัท ได้เปิดเผยต่อสาธารณะชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัท และบริษัทย่อยถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยจะพิจารณาลงโทษ



ตามควรแก่กรณี ได้แก่การตกแต่งด้วยวาจา การตกแต่งเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้าง พนักงานการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น

- 4) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อ หรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่น่าจะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทั้งทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำความดังกล่าวจะทำได้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่น หรือนำข้อเท็จจริง เช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำความดังกล่าว โดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- 5) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตรกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ลาออกแล้ว เปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูล ความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ 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 พนักงาน และลูกจ้าง

รายละเอียดนโยบาย : <https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/conflict-interest-policy-th.pdf>

### 3. การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใสตาม หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มีการดำเนินธุรกิจมีประสิทธิภาพ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุก ฝ่าย เพื่อให้องค์กรเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว โดย บริษัทตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากจะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทและการ พัฒนาของประเทศไทยเป็นอย่างมากดังนั้นในฐานะที่บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของสังคมและมุ่งหวังให้ประเทศไทยปราศจาก การคอร์รัปชัน เพื่อแสดงเจตนาธรรมและความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชัน จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและ

พนักงาน ห้ามกระทำหรือยอมรับหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งครอบคลุมทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น เพื่อแสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทในทุกรูปแบบ บริษัทฯจะแสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) เพื่อการต่อต้านการทุจริตของภาคเอกชน คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรกำหนด “นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรในปี 2565

นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ และถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณา โทษทางวินัยตามระเบียบของ บริษัทฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง 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

##### การแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน

บริษัทฯ มีมาตรการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายให้สามารถร้องเรียนกับบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการดูแลผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

ลูกค้า คู่ค้า และประชาชนทั่วไปสามารถร้องเรียนหรือแสดงความคิดเห็นต่อบริษัทฯ ตามระเบียบว่าด้วยกระบวนการรับและพิจารณาข้อร้องเรียน พ.ศ. 2552 โดยผ่านช่องทางต่างๆ ดังนี้

จดหมาย ถึง ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ  
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
ชั้น 21 อาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค  
เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา  
กรุงเทพมหานคร 10260

##### จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ (E-mail)

ติดต่อ: ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

E-mail: Whistleblower@britania.co.th

เว็บไซต์ [www.britania.co.th](http://www.britania.co.th) > Whistleblower

ทั้งนี้บริษัทฯ จะนำเรื่องที่ได้รับการร้องเรียนเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไขต่อไป

### ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา แก่พนักงาน สื่อมวลชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกลุ่มอื่นๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ การจัดประชุมและการแถลงข่าวต่างๆ รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์ และอีเมลล์ ที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว รวมทั้งมีหน่วยงานพนักงานสัมพันธ์เป็นผู้รับผิดชอบดูแลเรื่องดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ในปี 2564 ไม่มีการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

## 8.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

## 8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

(สามารถดูรายละเอียดได้จากรายงานส่วนที่ 2 หัวข้อ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล)

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อย

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

## 9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### 9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี จึงจัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอ และในระยะเวลาที่เหมาะสม

#### 9.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี จึงดำเนินการจัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการควบคุมความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอและในระยะเวลาที่เหมาะสม

คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหาร หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และผู้ตรวจสอบภายในอิสระ คือ บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด (“เคพีเอ็มจี”) ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท รวมทั้งการสอบทานรายงานผลการประเมินระบบการควบคุมภายในที่จัดทำโดย เคพีเอ็มจี ตามรายงานฉบับลงวันที่ 8 มิถุนายน 2564 สรุปได้ว่า จากการประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 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 และมีประสิทธิผล โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว (รายละเอียดปรากฏตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน เอกสารแนบ 7 - แบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน) ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

#### 1) การควบคุมภายในขององค์กร (Control Environment)

- บริษัทแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรับผิดชอบ กำกับดูแลงานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและ

พิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริษัทเพื่อการพัฒนายั่งยืน โดยคณะกรรมการทุกคณะประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ มีประสบการณ์เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท เช่น ด้านการพัฒนาธุรกิจสังหาริมทรัพย์, ด้านบัญชีและการเงิน, ด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เป็นต้น และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ อาทิ ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ

- บริษัทฯ จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยครอบคลุม วัตถุประสงค์ องค์กรประกอบ คุณสมบัติอำนาจและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการอย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรและมีการทบทวนกฎบัตรฯให้สอดคล้องกับภารกิจของคณะกรรมการชุดย่อยที่มีการปรับให้เหมาะสมสอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่เปลี่ยนแปลงไป
- บริษัทฯ ได้นำแนวปฏิบัติที่ดีและแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย(IOD) เป็นต้น มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างคณะกรรมการเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการจัดโครงสร้างองค์กรกำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบ รวมถึงจัดทำนโยบายระเบียบวิธีปฏิบัติงานและคู่มือกรอบอำนาจอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนเพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าหรือผู้เกี่ยวข้อง โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่าง ๆ ด้านบรรษัทภิบาล และการกำกับดูแล ให้ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับและทุกคนในองค์กร ปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ โดยมีกรรมการและผู้บริหารระดับสูงปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถและประสบการณ์จากหลากหลายวิชาชีพที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระจากผู้บริหารสามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นผู้มีคุณสมบัติที่ไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งข้อบังคับของบริษัทฯ และเพื่อให้การกำกับดูแลกระบวนการที่สำคัญ
- บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตาม ประเมินผลการปฏิบัติของหน่วยงานต่าง ๆ ว่าสอดคล้องกับระเบียบ และแนวปฏิบัติที่บริษัทกำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงติดตามความคืบหน้าด้านคืบหน้า และข้อร้องเรียน แจ้งเบาะแส (Whistle Blowers) และรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบรายไตรมาส
- บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะใส่ใจและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถพร้อมทั้งส่งเสริม สนับสนุนและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถเพื่อเตรียมความพร้อมกับตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ยังมีกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญเพื่อเตรียมพร้อมกรณีขาดบุคลากรในตำแหน่งนั้น ๆ อย่างทันเวลา

## 2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำกับดูแลและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีหน้าที่สนับสนุนและผลักดันให้ทุกหน่วยงานมีส่วนร่วมในการประเมินความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กร เพื่อประเมินโอกาสจะเกิด และผลกระทบ รวมถึงการกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบูรณาการกระบวนการบริหารความเสี่ยงกับกระบวนการปฏิบัติงาน จึงมีการกำหนดบทบาท หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง และผู้รับผิดชอบ (Risk Owners) รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ตัวชี้วัดความเสี่ยง เพื่อใช้ในการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานฝ่ายจัดการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัท ตามกรอบแนวทางบริหารความเสี่ยงที่บริษัทกำหนด อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
- บริษัทฯ กำหนดกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงระบุบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร แนวทางและเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง การจัดประเภทความเสี่ยง  
เกณฑ์การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และมาตรการในการบริหารความเสี่ยง
- บริษัทฯ กำหนดแผนงานประจำปีที่มีเป้าหมายชัดเจน วัดผลได้ภายใต้วิสัยทัศน์ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทฯ ได้ระบุ/ทบทวนและวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยภายในและปัจจัยนอกที่ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์, ด้านปฏิบัติการ, ด้านการเงิน, ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ, ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และด้านทุจริตคอร์รัปชันโดยมีการประเมิน ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง/คณะกรรมการตรวจสอบ/ คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

### 3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและระเบียบวิธีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมของแต่ละระบบงาน ที่ครอบคลุมกิจกรรมหลักของบริษัทฯ และจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ฝ่ายบริหารใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ และแก้ปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม โดยมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารเพื่อแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานไว้เพื่อให้เกิดการสอบทานงานซึ่งกันและกัน มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ และอำนาจดำเนินการของแต่ละระดับเป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับรับทราบและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ภายในบริษัทฯ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับทราบและใช้เป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การทำการค้าระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างถูกต้อง

### 4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

- บริษัทฯ กำหนดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่องให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจัดทำให้มีระบบการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กรที่รวดเร็วและมีคุณภาพเพื่อให้พนักงานทุกคนและผู้เกี่ยวข้องรับทราบถึงวัตถุประสงค์ ความรับผิดชอบ ความเสี่ยงและการควบคุมภายในทำให้เกิดความรู้ความเข้าใจและนำไป

ปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริษัทฯได้เน้นย้ำผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลสารสนเทศ ตามที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ และนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศให้ทุกคนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯได้มีการทบทวนและปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบงานต่างๆ และกำหนดมาตรการเพื่อรองรับกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ซึ่งทำให้พนักงานไม่สามารถปฏิบัติงานที่สำนักงานได้ (Business Continuity and Recovery Plan)

- บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารนโยบาย ประกาศต่าง ๆ ข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรหลากหลายช่องทาง ได้แก่ Email , สื่อดิจิทัล จอLED ประมวลภาพการจัดกิจกรรม สวัสดิการที่พนักงานควรทราบ, ระบบ My Origin, ไลน์กลุ่มสื่อสารองค์กร รวมทั้งช่องทางผ่าน Social Media ต่าง ๆ เช่น Facebook บริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้ง่าย ท्वิต และรวดเร็ว
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแส โดยบุคคลทั่วไป รวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท หรือทางไปรษณีย์ โดยข้อความจะถูกส่งตรงให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดเก็บมาตรฐานปฏิบัติงาน (SOP) , คู่มือปฏิบัติงาน (WI), แบบฟอร์มที่ใช้ภายในในระบบ My Origin โดยจะแยกข้อมูลออกแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึง หน่วยงานด้านเทคโนโลยีของบริษัทฯ มีการสอบทาน และกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลระบบงานต่าง ๆ ของบริษัท และมีการยกเลิก/ระงับสิทธิการเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก
- บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับบุคคลภายนอกสามารถสื่อสารถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กรหรือข้อแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และงานบริการเพื่อนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดนวัตกรรมใหม่ โดยการแจ้งผ่านหน่วยงาน Call Center ที่หมายเลข 020-300-000 ซึ่งจะประสานงานแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้รับผิดชอบ นอกจากนี้บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษ (Whistleblower) สำหรับผู้มีส่วนได้เสียเพื่อแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตผ่านเว็บไซต์([www.britania.co.th](http://www.britania.co.th)) หรือ ผ่านทางจดหมายมายังคณะกรรมการตรวจสอบหรือประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ชั้น 21 อาคารภิรัช ทาวเวอร์ แอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

##### 5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

- ในปี 2564 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 12 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานตามแผนงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
- นอกจากนี้ บริษัทฯจัดให้ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการกรรมการชุดย่อยมีการประเมินการปฏิบัติงานด้วยตนเองโดยใช้แบบประเมินฯของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อนำผลประเมินมาใช้ในการปรับปรุง/ยกระดับการดำเนินงานของคณะกรรมการฯให้ดียิ่งขึ้น
- บริษัทฯจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติงาน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและระเบียบ/แนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยในแต่ละหน่วยงานผู้บังคับบัญชาจะต้องกำกับดูแล ควบคุมผู้ใต้บังคับบัญชาให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนด หน่วยงานตรวจสอบภายในจะปฏิบัติหน้าที่สอบทาน/ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายใน



เพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในที่กำหนดไว้เพียงพอและเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบข้อเสนอแนะและแนวทางดำเนินการแก้ไข กำหนดระยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จเพื่อใช้ในการติดตามความคืบหน้าการแก้ไข/ปรับปรุงของฝ่ายบริหาร ซึ่งรายงานดังกล่าวหน่วยงานตรวจสอบภายในจะสรุปและนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในแต่ละไตรมาส

#### 9.1.2 ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายในอิสระ (เคพีเอ็มจี) ในการตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานประจำปี 2564

ในปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ได้มีมติอนุมัติจ้าง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาคไทย ที่ปรึกษารัฐกิจ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในบริษัท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2564 ที่ได้จัดทำขึ้นโดยใช้แนวทางความเสี่ยง (Risk-based Planning) และได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการตรวจสอบภายในตามรายงานการตรวจสอบของเคพีเอ็มจี สรุปสาระสำคัญของประเด็นที่ตรวจพบและการดำเนินการแก้ไขที่นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ดังนี้

การตรวจสอบประจำไตรมาส / กระบวนการที่ตรวจสอบ	สรุปผลการตรวจสอบและประเด็นที่ตรวจพบตามรายงานการตรวจสอบภายใน	ข้อเสนอแนะและการดำเนินการขอฝ่ายจัดการ
ไตรมาสที่ 1 การขายและรับชำระเงิน	มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 1 ประเด็น : - การระบุเงื่อนไขการคืนเงินจองและเงินทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่ชัดเจน	บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว โดยฝ่ายบริหารได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการคืนเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ โดยมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มิถุนายน 2564 และมีการสื่อสารไปยังผู้เกี่ยวข้องโดยผ่านทาง E-mail และกลุ่ม Line

<p>ไตรมาสที่ 2</p> <p>การจัดซื้อจัดจ้างและจ่ายชำระเงิน</p>	<p>มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 4 ประเด็น :</p> <p>1.ควรมีการทบทวนการกำหนดมาตรฐานราคากลางงานจัดซื้อจัดจ้างสำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาด</p> <p>2.การจัดทำใบสั่งซื้อหลายใบสั่งซื้อต่อการสั่งซื้อกับคู่ค้ารายเดียวและในวันเดียวกัน</p> <p>3.พบรายการซื้อสินค้าและบริการก่อนการจัดทำใบสั่งซื้อ</p> <p>4.การบันทึกรายการเจ้าหน้าที่ที่ไม่มีการจัดทำใบสั่งซื้อในระบบ AX</p>	<p>บริษัท ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ทบทวนและขออนุมัติปรับปรุงการกำหนดมาตรฐานราคากลางงานจัดซื้อจัดจ้างสำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาด มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 6 สิงหาคม 2564 พร้อมทั้งผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบทาง E-mail</li> <li>- ปรับปรุงมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงาน (SOP) กรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อมิให้เกิดความเสียหายแก่บริษัท ทำให้ต้องซื้อสินค้า/บริการก่อนจัดทำใบสั่งซื้อต้องขออนุมัติจาก CEO มีผลบังคับใช้วันที่ 3 สิงหาคม 2564 และสื่อสารไปยังผู้เกี่ยวข้องโดยประกาศผ่านทาง My Origin</li> </ul>
<p>ไตรมาสที่ 3</p> <p>การบริหารทรัพยากรบุคคล</p>	<p>มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 1 ประเด็น</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- กระบวนการจ่ายเงินพนักงานสำหรับแคมเปญ "กันยาพารวย" ไม่ได้หักภาษี ณ ที่จ่าย</li> </ul>	<p>บริษัท ได้ทบทวนกระบวนการเกี่ยวกับการจ่ายเงินในแคมเปญพิเศษให้ถูกต้อง และจะดำเนินการปรับปรุงภาษีเงินได้หักภาษี ณ ที่จ่าย ใน ภ.ง.ด. 50 เพื่อยื่นภาษีให้ครบถ้วน ภายใน 31 มีนาคม 2565</p>
<p>ไตรมาสที่ 4</p> <p>การบริหารจัดการสัญญา</p>	<p>มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 2 ประเด็น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทะเบียนคุณสมบัติควรได้รับการปรับปรุงให้มีรายละเอียดครอบคลุมทุกประเภทของสัญญา</li> <li>2. ไม่พบกระบวนการตรวจนับสัญญา</li> </ol>	<p>บริษัท อยู่ระหว่างดำเนินการปรับปรุงคู่มือปฏิบัติงาน ให้ครบถ้วนทุกประเภทสัญญา รวมทั้ง จะดำเนินการตรวจนับสัญญาเปรียบเทียบกับทะเบียนคุณสมบัติอย่างน้อยปีละครั้ง คาดว่าจะแล้วเสร็จในเดือนมีนาคม 2565</p>

### 9.1.3 ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท สำนักงานอวิญ จำกัด ("อวิญ") ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้นั้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอการเงินโดยถูกต้องตามควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ

จากการตรวจสอบผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในของกิจการ และไม่ได้จัดทำรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในให้กับบริษัทฯ

#### 9.1.4 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้แต่งตั้ง นางสาว ธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย เป็นหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของ นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย แล้วว่ามีความเหมาะสม มีความเป็นอิสระ และมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสพการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้ว่าจ้าง เคพีเอ็มจี ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ สำหรับปี 2564 ซึ่งเคพีเอ็มจี ได้มอบหมายให้ นายศุภเชษฐ คุณลักษณะกุล ตำแหน่งกรรมการบริหาร ส่วนงานที่ปรึกษา เคพีเอ็มจี ประเทศไทย เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติ หน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาว่าคุณสมบัติของ เคพีเอ็มจี และ นายศุภเชษฐ คุณลักษณะกุล ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากมีความเป็นอิสระโดยเป็นบริษัทชั้นนำ มีความเป็นมืออาชีพทั้งทางด้านการตรวจสอบภายใน การควบคุมภายใน มีความพร้อมทางด้านบุคลากรและทีมงานที่มีคุณภาพ และมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสพการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และได้รับการอบรมในหลักสูตรเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน ด้านตรวจสอบภายในอย่างเหมาะสม ได้แก่ ผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาต (Certified Internal Auditor: CIA) ผู้ตรวจสอบและควบคุมระบบสารสนเทศรับอนุญาต (Certified Information Systems Auditor: CISA) Certification in Control Self-Assessment (CCSA) ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (CPA) เป็นต้น

ทั้งนี้ การพิจารณาและอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ จะต้องผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบโดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในปรากฏในเอกสารแนบ 3

## 9.2 รายการระหว่างกัน

### 9.2.1 รายชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ

บริษัทฯและบริษัทย่อย มีการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ที่สามารถสรุปความสัมพันธ์ได้ดังนี้

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("ORI")	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100.0</li> <li>มีกรรมการร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่               <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) นายนิติ ลมุนพันธ์</li> <li>(2) นายเมธา จันท์แจ่มจรัส</li> </ol> </li> </ul>
2. บริษัท ออริจิ้น เกستر โซไซตี้ จำกัด ("บจก.ออริจิ้น เกستر โซไซตี้")	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เน้นกลุ่มคอนโดมิเนียม</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด</li> </ul>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
		และบริษัท ออริจิน แคปปิตอล 1 จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51.2 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
3. บริษัท วัน ออริจิน จำกัด ("บจก.วัน ออริจิน")	● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่ เกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นธุรกิจสร้างรายได้ต่อเนื่อง เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	● บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
4. บริษัท ออริจิน สเปียร์ จำกัด ("บจก. ออริจิน สเปียร์")	● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นกลุ่ม คอนโดมิเนียม	● บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ● มีการร่วมทุน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายเมธา จันท์แจ่มจรัส (2) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
5. บริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด ("บจก.ออริจิน คอนโดมิเนียม")	● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เน้นกลุ่ม คอนโดมิเนียม	● บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
6. บริษัท ออริจิน วัน ทองหล่อ จำกัด ("บจก.ออริจิน วัน ทองหล่อ")	● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เน้นธุรกิจ สร้างรายได้ต่อเนื่อง เช่น โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	● บริษัทร่วมค้าทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท วัน ออริจิน จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
7. บริษัท พรีเมอ แมเนจเม้นท์ จำกัด ("บจก.พรีเมอ แมเนจเม้นท์")	● ธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้ เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหาร โครงการนิติบุคคลอาคารชุด	● บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
8. บริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ("บจก. พาร์ค ลักซ์วรี")	● ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึง การลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ เน้นกลุ่ม คอนโดมิเนียม	● บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 2 ท่าน ได้แก่ (1) นายเมธา จันท์แจ่มจรัส (2) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
9. บริษัท แพลซัน เรียลเตอร์ จำกัด ("บจก.แพลซัน เรียลเตอร์") (เดิมชื่อ บริษัท พรีเมอ เรียลเตอร์ จำกัด)	● ธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้ เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหาร โครงการนิติบุคคลอาคารชุด	● บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ
10. บริษัท อุโน เซอร์วิส จำกัด ("บจก.อุ โน เซอร์วิส")	● ธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้ เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหาร โครงการนิติบุคคลอาคารชุด	● บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พรีเมอ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 ● มีการร่วมทุน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
11. บริษัท วายด์ อินทีเรีย จำกัด (“บจก.วายด์ อินทีเรีย”) (เดิมชื่อ บริษัท พรีเมิ เดคคอร์ จำกัด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พรีเมิ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0</li> <li>มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ</li> </ul>
12. บริษัท ยูไนเต็ต โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“บจก.ยูไนเต็ต โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจให้บริการด้านการรับเหมาตกแต่งภายในแบบครบวงจร ทุกกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท พรีเมิ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0</li> <li>มีกรรมการร่วมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายสมสกุล แสงสุวรรณ</li> </ul>
13. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้โรว์ จำกัด (“บจก.พร็อพเพอร์ตี้โรว์”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการหนังสือ และงานอีเว้นท์ ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ORI ถือหุ้นทางอ้อมผ่านบริษัท เดอะ ยูนิคอร์น จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 25.0</li> </ul>
14. บริษัท ออริจิน ฟู้ด จำกัด	<ul style="list-style-type: none"> <li>ธุรกิจร้านอาหาร</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท บริษัท วัน ออริจิน จำกัด จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0</li> </ul>

## 9.2.2 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
1. บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	1.1 เงินกู้ยืม			จากนโยบายการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ที่ ORI โดยที่ผ่านมาทาง ORI จะเป็นผู้ระดมทุนผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การออกตั๋วเงิน การออกหุ้นกู้ เป็นต้น และให้กู้ยืมแก่บริษัทในกลุ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ซึ่งจะทำให้การบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพและลดต้นทุนทางการเงินของกลุ่ม ORI โดยรวม  ทั้งนี้ บริษัท กู๋ยืมเงินระยะสั้นจาก ORI แบบไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตราต้นทุนเงินกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้ของ ORI อย่างไรก็ดี เมื่อบริษัท ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ มีแผนจะลดการรับความช่วยเหลือทางการเงินจาก ORI และจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นที่เหมาะสมด้วยตนเอง	รายการดังกล่าวเป็นรายการรับความช่วยเหลือทางการเงิน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการบริหารเงินแบบรวมศูนย์ที่ ORI โดยเป็นรายการที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยเทียบเคียงกับอัตราต้นทุนเงินกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้ของ ORI คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่				
	- ยอดคงเหลือต้นงวด	2,141,919.6	2,889,369.4		
	- กู้เพิ่มระหว่างงวด	778,113.2	761,104.2		
	- ชำระคืนระหว่างงวด	(30,663.5)	(1,174,002.1)		
	- ยอดคงเหลือปลายงวด	2,889,369.4	2,476,471.5		
	- ดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดในงบการเงินเฉพาะกิจการ				
	- ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	61,011.7	66,553.8		
	- ดอกเบี้ยจ่าย	49,383.8	67,808.8		
	- รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด	110,395.5	134,362.6		
	- ดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดในงบการเงินรวม				
	- ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	104,444.5	129,776.8		

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
	- ดอกเบี้ยจ่าย*	5,951.0	4,585.8		
	- รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด	110,395.5	134,362.6		
	- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10,321.7	1,167.0		
	หมายเหตุ * BRI ได้ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย ซึ่งมีการตัดรายการระหว่างกันระหว่าง BRI และบริษัทย่อยในงบการเงินรวมแล้ว				
	1.2 ค่าเช่าสำนักงาน - ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	115.5 -	161.0 -	บริษัท และบริษัทย่อยเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ตำบลลำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อใช้สำหรับการดำเนินธุรกิจ สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนพื้นที่รวม 60 ตร.ม อัตราค่าเช่าเท่ากับ 175 บาทต่อ ตร.ม. โดยอัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามค่าเช่าที่เทียบเคียงได้กับอัตราตลาด	รายการดังกล่าวเป็นรายการเช่าสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยอัตราค่าเช่ามีความสมเหตุสมผลเทียบเคียงได้กับอัตราตลาดและได้ผ่านอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว
	1.3 ค่าบริการสนับสนุน - เจ้าหนี้อื่น - ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	8,682.4 42.5 -	8,500.0 - -	บริษัท ทำสัญญาเพื่อรับบริการสนับสนุนจาก ORI ได้แก่ (1) บริการสนับสนุนทั่วไป เช่น จัดหาและให้บริการพื้นที่สำนักงาน รวมถึงอุปกรณ์ที่จำเป็น (2) บริการสนับสนุนด้านการสื่อสารการตลาด เช่น บริหารการ	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีอัตราต้นทุนบวกอัตรากำไรเท่ากับ 6.0% ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุนบวกกำไรสำหรับธุรกิจบริการ คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณา



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
				<p>สื่อสารช่องทางการตลาดระดับองค์กรเพื่อให้บริษัท เป็นที่รู้จัก และ (3) บริการสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น การบริหารจัดการระบบบริหารทรัพยากร (Enterprise Resource Planning หรือ ERP) โดยสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 3 ปี เริ่มมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสามารถต่ออายุได้คราวละ 1 ปี โดยมีค่าบริการจำนวน 8.5 ล้านบาทต่อปี (ก่อน VAT) โดยในปี 2565 เป็นต้นไป บริษัท จะชำระค่าบริการดังกล่าวเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ อัตราค่าบริการคิดจากอัตราต้นทุนบวกอัตรากำไร 6% ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุนบวกกำไร สำหรับธุรกิจบริการ</p>	เห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	<p>1.4 ค่าบริหารงานฝ่ายบริหาร</p> <p>– ค่าใช้จ่ายบริหารงานฝ่ายบริการ</p>	-	3,024.0	<p>บริษัท ได้เข้าทำสัญญา Secondment กับ ORI โดย ORI ส่งผู้บริหารมาปฏิบัติหน้าที่ในบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 – 31 มกราคม 2564 เพื่อบริหารงานองค์กรให้สอดคล้องกับนโยบายและทิศทางของกลุ่ม ORI โดย ORI เรียกเก็บค่าบริหารงานฝ่ายบริหารตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จำนวน 3.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เพื่อปรับโครงสร้างผู้บริหารให้ชัดเจนสำหรับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ผู้บริหารดังกล่าวได้เข้ามาเป็นพนักงานของบริษัท ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เรียบร้อยแล้ว</p>	<p>รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น โดยการทำรายการดังกล่าวไม่ทำให้บริษัท เสียประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล</p>

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
2. บจก.ออริจิ้น เกษตร โซโซตี้	2.1 ลูกหนี้อื่น	677.5	-	ลูกค้า 1 ราย มีการขอเปลี่ยนแปลงการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากโครงการไนท์บริดจ์ เกษตร โซโซตี้ ของ บจก. ออริจิ้น เกษตร โซโซตี้ มาเป็นโครงการบริหารเนี่ย คูคต สเตชั่นของบริษัท อย่างไรก็ตาม เนื่องจากลูกค้ารายดังกล่าวได้ชำระเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ให้กับ บจก. ออริจิ้น เกษตร โซโซตี้ แล้ว บจก. ออริจิ้น เกษตร โซโซตี้ จึงโอนเงิน 677.5 พันบาท ที่ลูกค้าได้ชำระไว้ข้างต้นให้กับบริษัท ในเดือนมกราคม 2564	รายการดังกล่าวเป็นรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ โดยการทำการรายการดังกล่าวไม่ทำให้บริษัท เสียประโยชน์ คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต อย่างไรก็ตาม บริษัทจะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวอีกในอนาคต
3. บจก.วัน ออริจิ้น	3.1 ค่าสมนาคุณลูกค้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย	136.6	-	บริษัท ซื้อบัตรของขวัญ (Voucher) ห้างพักโรงแรม Holiday Inn & Suites ศรีราชา รูปแบบห้องมาตรฐาน จาก บจก.วัน ออริจิ้น เพื่อมอบให้กับลูกค้าของบริษัท ที่มาจองหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ โดยค่าบัตรของขวัญดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับราคาที่ บจก.วัน ออริจิ้น เสนอขายให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำการรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	3.2 ค่าคอมมิชชั่นการขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย	707.2	-	บริษัท ว่าจ้าง บจก.วัน ออริจิ้น เพื่อเป็นตัวแทนในการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
	- เจ้าหนี้อื่น	707.2	50.3	เนื่องจากกลุ่ม ORI มีกลยุทธ์ Everyone Can Sell (ECS) โดยส่งเสริมให้พนักงานทุกคนสามารถเป็นตัวแทนในการขายโครงการต่างๆ ภายใต้กลุ่ม ORI โดยค่าคอมมิชชั่นกำหนดที่อัตราร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าคอมมิชชั่นที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. วัน ออริจิ้น ในเดือนกันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีต อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวอีกในอนาคต
	3.3 ค่าเช่ายานพาหนะ - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	329.0	564.0	บริษัทฯ เช่ารถยนต์ 1 คัน จาก บจก.วัน ออริจิ้น เพื่อใช้เป็นรถยนต์สำหรับผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีระยะเวลาเช่า 18 เดือน เริ่มวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 47,000 บาท ต่อเดือน (ก่อน VAT) ซึ่งเทียบเคียงได้กับการเช่ารถยนต์จากผู้ให้บริการภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น โดยการทำรายการดังกล่าวไม่ทำให้บริษัทฯ เสียประโยชน์คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวอีกในอนาคต ภายหลังการสิ้นสุดระยะเวลาเช่า
	3.4 ค่าสวัสดิการพนักงาน - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้อื่น	632.3 632.3	- -	บจก.วัน ออริจิ้น เรียกเก็บค่าเช่าสถานที่จัดประชุมของโรงแรม Holiday Inn & Suites ศรีราชา รวมถึงค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับจัดกิจกรรม Outing ประจำปี 2563 ให้กับพนักงานของบริษัทฯ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไป	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
				ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก.วัน ออริจินเสนอให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. วัน ออริจิน ในเดือนมิถุนายน 2564 เรียบร้อยแล้ว	
4. บจก.ออริจิน สเปียร์	4.1 รายได้ค่าบริหารงานโครงการ - รายได้อื่นๆ - ลูกหนี้อื่น	4.0 0.6	4.9 -	บริษัทฯ เรียกเก็บค่าถ่ายเอกสารจาก บจก.ออริจิน สเปียร์ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจาก บจก. ออริจิน สเปียร์ ในเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
5. บ จ ก . อ อ ริ จิ น คอนโดมิเนียม	5.1 รายได้ค่าบริหารงานโครงการ - รายได้อื่นๆ - ลูกหนี้อื่น	236.6 171.2	12.2 -	บริษัทฯ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจาก บจก.ออริจิน คอนโดมิเนียม เช่น ค่าถ่ายเอกสาร ค่าใช้งานเครื่องปรับอากาศล่วงหน้า เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจาก บจก. ออริจิน คอนโดมิเนียม ในเดือนกันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
	5.2 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้อื่น	67.3 5.1	22.0 -	บจก.ออริจิน คอนโดมิเนียม เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจากบริษัทฯ เช่น ค่ารับ-ส่งเอกสาร ค่าน้ำดื่ม เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. ออริจิน คอนโดมิเนียม ในเดือนกันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าวตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2564

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
6. บจก. ออริจิ้น วันทองหล่อ	6.1 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด – ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	33.6	-	บจก.ออริจิ้น วัน ทองหล่อ เรียกเก็บค่าเช่าสถานที่จัดประชุมของโรงแรม Staybridge Suites Bangkok Thonglor รวมถึงค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับจัดกิจกรรมของบริษัท โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก.ออริจิ้น วัน ทองหล่อ เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล
	6.2 ค่าใช้จ่ายบริหาร – ค่าสวัสดิการพนักงาน	-	7.9	บจก. ออริจิ้น วัน ทองหล่อ เรียกเก็บค่าที่พักโรงแรม Staybridge Suites Bangkok Thonglor จากบริษัท สำหรับค่าที่พักให้แก่พนักงานของบริษัท ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ไฟไหม้ที่กิ่งแก้ว โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก. ออริจิ้น วัน ทองหล่อ เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล
7. บจก. ฟรีโม แมเนจเม้นท์	7.1 ค่าบริการบริหารนิติบุคคล – ค่าใช้จ่ายในการขาย – เจ้านี่อื่น – ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,050.8 71.6 156.8	5,284.5 1,043.3 431.2	บริษัท ทำสัญญาบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรกับ บจก.ฟรีโม แมเนจเม้นท์ เพื่อบริหารและจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท โดยมีระยะเวลา 1 ปี (ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ) โดยมีอัตราค่าบริการเท่ากับ 58,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
8. บจก.พาร์ค ลักซ์วรี	8.1 รายได้ค่าบริหารงานโครงการ - รายได้อื่นๆ	16.4	-	บริษัท เรียกเก็บรายได้เบ็ดเตล็ดจาก บจก. พาร์ค ลักซ์วรี เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง เป็นต้น โดยมีการเรียกเก็บตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัท ได้รับชำระเงินจาก บจก. พาร์ค ลักซ์วรี ในเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัท จะดำเนินการไม่ให้มีรายการดังกล่าว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
	8.2 ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	10.6	0.7	บจก.พาร์ค ลักซ์วรี เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจากบริษัท เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ในปี 2564 บจก.พาร์ค ลักซ์วรี เรียกเก็บค่าโทรศัพท์ของพนักงาน เนื่องจากพนักงานมีการย้ายสังกัดมาที่บริษัท โดยเรียกเก็บตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัท จะดำเนินการลดรายการที่เกิดขึ้นในอนาคต
9. บจก.แพสชั่น เรียลเตอร์	9.1 ค่าคอมมิชชั่นการขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี่อื่น	2,492.8 399.3	- -	ORI ทำสัญญาว่าจ้างบจก.แพสชั่นเรียลเตอร์ เพื่อเป็นตัวแทนในการขายอสังหาริมทรัพย์ ของทั้งกลุ่ม ORI ซึ่งรวมถึงบริษัท ด้วย สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 1 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดค่าคอมมิชชั่นร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าคอมมิชชั่นที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัท ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. แพสชั่นเรียลเตอร์ ในเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
	9.2 ค่าฝึกอบรมและสัมมนา – ค่าใช้จ่ายในการบริหาร – เจ้าหนี้อื่น	1,125.7 1,103.3	445.9 -	บริษัท จ่ายค่าการฝึกอบรมและสัมมนาของพนักงานบริษัท ให้แก่ บจก. พรีเมอเรียลเตอร์ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าฝึกอบรมที่ บจก.พรีเมอเรียลเตอร์ เสนอให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. พรีเมอเรียลเตอร์ ในเดือนมีนาคม 2564 เรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
10. บจก.อุโน เซอร์วิส	10.1 ค่าทำความสะอาด – งานระหว่างก่อสร้าง	66.0	-	บริษัทและบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก.อุโน เซอร์วิส เพื่อทำความสะอาดโครงการหมู่บ้านจัดสรรของบริษัท ก่อนเสนอขายแก่ลูกค้า โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก.อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	10.2 ค่า ทำ ค วาม สะ อ า ด สำนักงานขาย – ค่าใช้จ่ายในการขาย – เจ้าหนี้อื่น – ค่าใช้จ่ายอื่นค้างจ่าย	7,297.2 341.0 115.9	9,792.8 2,796.0 -	บริษัทและบริษัทย่อย ทำสัญญาว่าจ้าง บจก.อุโน เซอร์วิส เพื่อทำความสะอาดสำนักงานขายของบริษัท สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลา 1 ปี และมีการต่อสัญญาปีต่อปี ซึ่งสัญญาปัจจุบันสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าบริการเท่ากับ 22,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก.อุโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	10.3 ค่าทำความสะอาด – ค่าส่งเสริมการขาย	2,465.8	883.2	บริษัท ว่าจ้าง บจก.อุโน เซอร์วิส เพื่อให้บริการทำความสะอาดบ้านให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้านจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกล	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการ



บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
				ยุทธศาสตร์การตลาดเพื่อจูงใจลูกค้าของบริษัท เช่น การมอบบริการทำความสะอาดฟรี 12 ครั้ง ต่อ 1 ปี ให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้าน เป็นต้น โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการที่ บจก.อูโน เซอร์วิส เสนอให้กับบุคคลภายนอก	ตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
11. บจก.วายด์ อินทีเรีย	11.1 ค่าหลังคาเหล็กโรงจอดรถ/ค่าผ้าม่าน - ค่าส่งเสริมการขาย	46.7	138.0	บริษัทและบริษัทย่อย ว่าจ้าง บจก.วายด์ อินทีเรีย เพื่อติดตั้งหลังคาเหล็กโรงจอดรถและระบบไฟฟ้าส่องสว่าง และ การบริการติดตั้งผ้าม่าน ให้กับลูกค้าของบริษัท ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์ทางการตลาดเพื่อจูงใจลูกค้าของบริษัท เช่น การมอบบริการต่อเติมโรงจอดรถให้กับลูกค้าที่ซื้อบ้าน การให้บริการติดตั้งผ้าม่าน เป็นต้น โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
	11.2 ค่าตกแต่งภายในส่วนกลาง - งานระหว่างก่อสร้าง - เจ้าหนัอื่น	- -	6,100.9 1,619.6	บริษัท ว่าจ้าง บจก. ยายด์ อินทีเรียสำหรับการตกแต่งของโครงการ โดยรายการส่วนใหญ่ประกอบด้วยค่าตกแต่งภายในส่วนกลางและอุปกรณ์ตกแต่ง โดยอัตราค่าตกแต่งสามารถเทียบเคียงได้กับค่าตกแต่งของบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
12. บจก. ยูไนเต็ต โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์	12.1 ค่าฝึกอบรมและสัมมนา - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	-	314.7	บริษัท จ่ายค่าการฝึกอบรมและสัมมนาของพนักงานบริษัท ให้แก่ บจก. ยูไนเต็ต โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไป	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการ

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	ขนาดรายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
				ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าฝึกอบรมที่ บจก. ยูไนเต็ท โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ เสนอให้กับบุคคลภายนอก	ตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
13. บจก.พรีอพูมอร์โรว์	13.1 ค่าโฆษณา	298.8	-	บริษัทย่อยของบริษัทฯ ว่าจ้าง บจก.พรีอพูมอร์โรว์ เพื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการบ้านจัดสรรของบริษัทฯ โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าบริการของบุคคลภายนอก และประกาศมาตรฐานราคากลางสำหรับค่าใช้จ่ายทางการตลาดของบริษัทฯ	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล
14. บจก.ออริจิ้น ฟู้ด	14.1 ค่ารับรอง - ค่ารับรอง - เจ้าหนี้อื่น	-	1.9 1.9	บริษัทฯ จ่ายค่าอาหารเลี้ยงรับรอง ให้แก่ บจก.ออริจิ้น ฟู้ด โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าอาหารที่ บจก.ออริจิ้น ฟู้ด เสนอให้กับบุคคลภายนอก	รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขทั่วไปเสมือนกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล

### 9.3 การค้ำประกันหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ โดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (พันบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
		รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563	รอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564		
1. บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	1.1 ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ - วงเงินสินเชื่อ - ยอดสินเชื่อที่เบิกใช้	98,560.0 98,560.0	- -	ORI ค้ำประกันสัญญาสินเชื่อระยะสั้นกับสถาบันการเงินให้แก่บริษัทฯ เป็นจำนวน 1 โครงการสำหรับปี 2563 และจำนวน 2 โครงการสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2564 เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับการเข้าซื้อที่ดิน โดยไม่คิดค่าตอบแทนการค้ำประกันดังกล่าว ซึ่งการค้ำประกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ ได้ทำการปลดการค้ำประกันของ ORI สำหรับ 2 โครงการข้างต้นเรียบร้อยแล้ว	รายการดังกล่าวเป็นรายการรับความช่วยเหลือทางการเงินของบริษัทฯ โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาว่ารายการดังกล่าวเกิดขึ้นตามความจำเป็นและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้ทำการปลดภาระค้ำประกันดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว

**10 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 (ก่อนการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด) เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2564 ได้พิจารณาข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทฯ ในรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2564 (หลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด) เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาข้อมูลรายการระหว่างกันของบริษัทฯ

สำหรับรอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบกับสอบถามข้อมูลต่างๆ จากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ รวมทั้งสอบทานข้อมูลตามที่ระบุในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีของบริษัทฯ แล้วเห็นว่า รายการระหว่างกันของบริษัทฯ สำหรับรอบบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นรายการที่มีความจำเป็น และเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และ/หรือ เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัทฯ และ/หรือ เป็นไปตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่คู่สัญญาอีกฝ่ายมีสถานะเป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (Arm's Length Basis)

**11 มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 (หลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด) ได้พิจารณานุมัตินโยบายการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อให้การทำรายการระหว่างบริษัทฯ กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเป็นไปอย่างโปร่งใส และเพื่อเป็นการรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ในการทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯ จะปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ข้อบังคับประกาศ คำสั่ง และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยรายการระหว่างกันในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ที่ได้รับการตรวจสอบ และ/หรือสอบทานจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และ/หรือแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One-Report) ทั้งนี้ ผู้ที่มีส่วนได้เสียจะไม่สามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการดังกล่าวได้

**(1) รายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป**

ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในกรณีที่เป็นรายการธุรกิจปกติหรือรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ และเป็นรายการที่อาจเกิดขึ้นต่อเนื่องในอนาคต หากรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงกรรมการและผู้บริหาร ตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วย

อำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรวมถึงกรรมการและผู้บริหาร และไม่ก่อให้เกิดการถ่ายเทผลประโยชน์ และ/หรือ สามารถแสดงให้เห็นได้ว่าการทำรายการดังกล่าวมีการกำหนดราคาหรือเงื่อนไขที่สมเหตุสมผลหรือเป็นธรรม และเป็นข้อตกลงทางการค้าที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทหรือเป็นไปตามหลักการที่คณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้แล้ว ทั้งนี้ บริษัทฯ จะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและการประชุมคณะกรรมการในทุกไตรมาส

(2) รายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป บริษัทฯ จะดำเนินการให้เป็นไปตามข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และ/หรือหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงการวัดขนาดของรายการดังกล่าว ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการเข้าทำรายการและความเหมาะสมทางด้านราคาของรายการนั้น ๆ โดยพิจารณาเงื่อนไขต่าง ๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจปกติในอุตสาหกรรม และ/หรือ มีการเปรียบเทียบกับราคาของบุคคลภายนอก และ/หรือราคาตลาด และ/หรือ มีราคาหรือเงื่อนไขของการทำรายการในระดับเดียวกันกับบุคคลภายนอก และ/หรือสามารถแสดงให้เห็นได้ว่าการทำรายการดังกล่าวนั้นมีการกำหนดราคาหรือเงื่อนไขที่สมเหตุสมผลหรือเป็นธรรมและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี ขึ้นอยู่กับขนาดของรายการ) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทฯ จะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษ เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาทรัพย์สินที่มีความเป็นอิสระเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท และ/หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ ทั้งนี้ รายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวจะถูกเปิดเผยเป็นรายการระหว่างกันในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีในและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ

## 12 นโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นต่อประชาชนและจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทฯ จะเข้าทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยเป็นไปตามหลักการ ดังนี้

- (1) ปฏิบัติให้เป็นไปตามนโยบายบริษัทฯ หมายความว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน ตลอดจนการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการดังกล่าวของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภา

วิชาชีพบัญชี และหลักเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การเข้าทำรายการดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการโยกย้าย หรือ ถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท แต่ต้องเป็นการทำรายการที่บริษัท ได้คำนึงถึง ประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นทุกรายเป็นสำคัญ

- (2) ในกรณีที่เป็นการรายการที่เกิดขึ้นเป็นปกติหรือสนับสนุนธุรกิจปกติ และคาดว่าจะเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องในอนาคต บริษัทฯ จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และแนวทางในการปฏิบัติให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไป โดย อ้างอิงกับราคาและเงื่อนไขที่เหมาะสมและยุติธรรม สมเหตุสมผล สามารถตรวจสอบได้ และการเข้าทำ รายการดังกล่าวจะเป็นไปตามหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงที่มีเงื่อนไขทางการค้าทั่วไปตามที่มีการอนุมัติจากที่ ประชุมคณะกรรมการบริษัท ในกรณีนี้ ฝ่ายจัดการจะมีการจัดทำรายการสรุปการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเพื่อ รายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส เพื่อประกอบการจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One-Report)
- (3) การเปิดเผยรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จะเป็นไปตามกฎหมายและระเบียบที่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด อีกทั้งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีเกี่ยวกับบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของสภาวิชาชีพบัญชี

บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริหาเนีย จำกัด")

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2564



## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

#### **การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีสัญญาแนบท้ายส่วนลดพิเศษหรือรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันจากธนาคารสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

#### **ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่า การเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

เดิมพงษ์ โอปนพันธุ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	638,419,890	71,383,563	557,418,301
ลูกหนี้อื่น	8	78,571,738	8,971,673	204,024,260
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	1,792,823,423
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	9	7,905,455,438	6,757,653,751	4,054,997,500
เงินมัดจำค่าที่ดิน		303,693,622	60,292,819	190,483,629
เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง		29,833,736	24,666,317	19,597,025
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		24,696,498	21,290,873	21,207,213
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>8,980,670,922</b>	<b>6,944,258,996</b>	<b>6,840,551,351</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	85,521,924	41,587,500	85,521,924
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	198,999,730
อุปกรณ์	12	12,119,173	7,535,309	10,326,376
สินทรัพย์สิทธิการใช้	13	23,322,984	27,467,523	23,322,984
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน		70,724	95,971	70,724
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	22	6,078,197	7,281,221	1,248,058
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		8,389,527	6,720,671	6,317,727
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>135,502,529</b>	<b>90,688,195</b>	<b>325,807,523</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>9,116,173,451</b>	<b>7,034,947,191</b>	<b>7,166,358,874</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	14	4,975,227	14,979,340	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	15	1,307,328,637	1,288,393,526	720,976,748
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	6	2,476,471,517	2,889,369,366	2,476,471,517
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	1,313,425,814	1,383,370,851	759,644,257
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	3,369,392	3,238,864	3,369,392
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		22,281,700	3,672,000	3,702,700
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		60,493,141	52,329,406	15,235,815
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		9,911,276	5,305,828	7,940,769
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>5,198,256,704</b>	<b>5,640,659,181</b>	<b>3,987,341,198</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	16	504,311,232	437,829,433	119,374,932
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	13	21,632,139	25,001,531	21,632,139
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		5,518,933	3,458,419	5,518,933
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>531,462,304</b>	<b>466,289,383</b>	<b>146,526,004</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>5,729,719,008</b>	<b>6,106,948,564</b>	<b>4,133,867,202</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน	17			
หุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท				
(2563: หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)		428,570,000	300,000,000	428,570,000
ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว				
หุ้นสามัญ 852,650,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท				
(2563: หุ้นสามัญ 30,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)		426,325,000	300,000,000	426,325,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	17	2,467,724,425	-	2,467,724,425
สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	18	4,804,735	4,503,150	4,804,735
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	19	42,857,000	-	42,857,000
ยังไม่ได้จัดสรร		445,050,991	623,803,185	90,780,512
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(307,708)	(307,708)	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>3,386,454,443</b>	<b>927,998,627</b>	<b>3,032,491,672</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>9,116,173,451</b>	<b>7,034,947,191</b>	<b>5,391,764,774</b>
		-	-	-
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้				

กรรมการ



บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2564	2563	2564	2563
กำไรขาดทุน:					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	20	3,807,773,773	2,336,283,352	2,308,690,795	1,835,336,510
รายได้ค่าบริการ โครงการ	6	-	-	34,308,282	16,353,250
รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง	6	325,893	125,139	70,936,636	49,982,202
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะขายที่ดิน	6	-	-	6,400,980	-
รายได้อื่น		7,711,793	5,684,610	5,932,814	4,811,856
รวมรายได้		3,815,811,459	2,342,093,101	2,426,269,507	1,906,483,818
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		2,608,445,133	1,597,634,557	1,625,243,471	1,264,289,523
ค่าใช้จ่ายในการขาย		359,038,172	242,286,512	246,775,039	192,983,391
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		85,972,470	58,913,163	80,929,542	57,500,696
รวมค่าใช้จ่าย		3,053,455,775	1,898,834,232	1,952,948,052	1,514,773,610
กำไรจากการดำเนินงาน		762,355,684	443,258,869	473,321,455	391,710,208
ต้นทุนทางการเงิน		(8,780,687)	(6,853,346)	(71,989,118)	(50,285,875)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		753,574,997	436,405,523	401,332,337	341,424,333
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	(151,089,767)	(87,683,487)	(80,500,492)	(68,673,904)
กำไรสำหรับปี		602,485,230	348,722,036	320,831,845	272,750,429
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:					
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของ					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก					
คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้		(380,424)	-	(380,424)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		(380,424)	-	(380,424)	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		602,104,806	348,722,036	320,451,421	272,750,429
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน					
กำไรสำหรับปี	23	0.99	0.71	0.52	0.56

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม						องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองส่วนทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		ส่วนเกินทุนจากการ รวมธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	
				จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	200,000,000	-	3,403,355	-	275,081,149	(307,708)	478,176,796
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	348,722,036	-	348,722,036
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 17)	100,000,000	-	-	-	-	-	100,000,000
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	1,099,795	-	-	-	1,099,795
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	300,000,000	-	4,503,150	-	623,803,185	(307,708)	927,998,627
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	300,000,000	-	4,503,150	-	623,803,185	(307,708)	927,998,627
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	602,485,230	-	602,485,230
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(380,424)	-	(380,424)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	602,104,806	-	602,104,806
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 17)	126,325,000	2,467,724,425	-	-	-	-	2,594,049,425
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	301,585	-	-	-	301,585
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	-	(738,000,000)	-	(738,000,000)
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 19)	-	-	-	42,857,000	(42,857,000)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	426,325,000	2,467,724,425	4,804,735	42,857,000	445,050,991	(307,708)	3,386,454,443

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	สำรองส่วนทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	กำไรสะสม		
				จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	200,000,000	-	3,403,355	-	278,435,662	481,839,017
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	272,750,429	272,750,429
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 17)	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	1,099,795	-	-	1,099,795
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	300,000,000	-	4,503,150	-	551,186,091	855,689,241
						-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	300,000,000	-	4,503,150	-	551,186,091	855,689,241
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	320,831,845	320,831,845
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(380,424)	(380,424)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	320,451,421	320,451,421
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 17)	126,325,000	2,467,724,425	-	-	-	2,594,049,425
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	-	-	301,585	-	-	301,585
เงินปันผลจ่าย (หมายเหตุ 26)	-	-	-	-	(738,000,000)	(738,000,000)
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 19)	-	-	-	42,857,000	(42,857,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	426,325,000	2,467,724,425	4,804,735	42,857,000	90,780,512	3,032,491,672

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไรก่อนภาษี	753,574,997	436,405,523	401,332,337	341,424,333
รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,837,873	5,053,356	6,446,077	4,934,246
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	7,752	-	3,777	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,584,984	1,678,242	1,584,984	1,678,242
ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์	301,585	1,099,795	301,585	1,099,795
รายได้ดอกเบี้ย	(325,893)	(125,139)	(70,936,636)	(49,982,202)
ต้นทุนทางการเงิน	8,780,687	6,853,346	71,989,118	50,285,875
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	770,761,985	450,965,123	410,721,242	349,440,289
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้อื่น	(69,600,065)	12,668,689	(168,419,722)	167,054,196
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(957,634,773)	(1,600,221,575)	(367,610,461)	(689,440,672)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(243,400,803)	50,190,866	(130,190,810)	(25,985,944)
เงินย่ำล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง	(5,167,419)	(458,945)	(1,236,484)	(1,154,041)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(3,405,625)	3,620,943	(2,008,322)	4,288,533
เงินฝากธนาคารที่มีระยะก้ำประกัน	(43,934,424)	(13,588,013)	(43,934,424)	(13,588,013)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,668,856)	(6,580,371)	(1,069,656)	(5,187,671)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	27,825,938	485,615,396	(250,002,918)	432,086,622
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	18,609,700	(1,932,688)	1,885,700	(3,399,687)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,605,448	(57,064)	4,691,695	(842,248)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(503,008,894)	(619,777,639)	(547,174,160)	213,271,364
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	325,893	125,139	73,710,736	53,184,358
จ่ายดอกเบี้ย	(207,773,756)	(193,212,368)	(176,812,942)	(152,176,115)
จ่ายภาษีเงินได้	(126,934,008)	(76,213,492)	(88,747,968)	(66,580,018)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(837,390,765)</b>	<b>(889,078,360)</b>	<b>(739,024,334)</b>	<b>47,699,589</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ "บริษัท บริทาเนีย จำกัด")  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(349,568,075)	(564,530,692)
เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย	-	-	(52,999,880)	(14,000,000)
ซื้ออุปกรณ์	(7,324,376)	(2,763,631)	(6,391,972)	(1,691,977)
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(7,324,376)</b>	<b>(2,763,631)</b>	<b>(408,959,927)</b>	<b>(580,222,669)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(10,004,113)	582,704	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น (ลดลง)	(412,897,849)	747,449,775	(412,897,849)	747,449,775
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	3,035,160,516	1,529,202,433	2,350,357,226	765,522,314
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(3,038,623,754)	(1,461,510,343)	(2,112,513,994)	(1,067,178,684)
ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(3,238,864)	(2,531,404)	(3,238,864)	(2,531,404)
เงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน	2,652,825,000	100,000,000	2,652,825,000	100,000,000
เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้น	(73,469,468)	-	(73,469,468)	-
เงินปันผลจ่าย	(738,000,000)	-	(738,000,000)	-
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,411,751,468</b>	<b>913,193,165</b>	<b>1,663,062,051</b>	<b>543,262,001</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>567,036,327</b>	<b>21,351,174</b>	<b>515,077,790</b>	<b>10,738,921</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>71,383,563</b>	<b>50,032,389</b>	<b>42,340,511</b>	<b>31,601,590</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>638,419,890</b>	<b>71,383,563</b>	<b>557,418,301</b>	<b>42,340,511</b>
	-	-	-	-
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด:</b>				
เจ้าหนี้อื่นจากการซื้ออุปกรณ์	388,628	453,300	286,551	453,300
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	30,771,799	-	30,771,799
เจ้าหนี้ค่าหุ้น	-	-	49,000,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ “บริษัท บริทาเนีย จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทย เป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

เดิมบริษัทฯจดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด เมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 และได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 และแก้ไขชื่อบริษัทจาก “บริษัท บริทาเนีย จำกัด” เป็น “บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)”

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100
บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรซิดเอนเชียล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100
บริษัท เบลเกรดเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น	
		2564	2563
		(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	100
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	-
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	-
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	-
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	-

- ข) บริษัทฯจะถือว่ามี การควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการ กิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) ในระหว่างปี 2564 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

#### บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

บริษัทผู้ลงทุน	บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
			เงินลงทุน (ร้อยละ)		
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนา	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น	1,000
		อสังหาริมทรัพย์		มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	
	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนา	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น	1,000
		อสังหาริมทรัพย์		มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	
	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนา	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น	1,000
		อสังหาริมทรัพย์		มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	
	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนา	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น	1,000
		อสังหาริมทรัพย์		มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	

- จ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ฉ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

### 2.3 บริษัทฯจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน



### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### 3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

#### 3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้งานมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

##### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

### รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้จากการให้บริการบริหารโครงการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ให้บริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งความสำเร็จของงานคำนวณตามวิธีที่ระบุไว้ในสัญญาบริหารงานก่อสร้าง

รายได้จากการให้บริการบริหารงานขายรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

### รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

### 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

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

#### 4.5 อุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

อุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณดังนี้

เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน 5 ปี

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทตัดรายการอุปกรณ์ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อกฎบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.6 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้นเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

#### 4.7 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

##### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

## **สินทรัพย์สิทธิการใช้**

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม (ถ้ามี) และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (ถ้ามี) ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

สำนักงาน

7.5 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

### **หนี้สินตามสัญญาเช่า**

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

### **สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ**

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### 4.8 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

#### 4.9 การซื้อขายของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการซื้อขายของอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจซื้อขาย กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการซื้อขายเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการซื้อขายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

#### 4.10 ผลประโยชน์ของพนักงาน

##### ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

##### โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

##### โครงการผลประโยชน์หลังออกจางาน

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจางานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์  
หลังจากออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 4.11 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีต  
ได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป  
เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.12 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนเมื่อได้รับบริการจาก  
พนักงานตามมูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นของบริษัทใหญ่ ณ วันให้สิทธิ โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่าย  
พร้อมกับการเพิ่มขึ้นของบัญชี “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้น  
ตามระยะเวลาการให้บริการของพนักงานที่กำหนดไว้ในโครงการ

#### 4.13 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ  
โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์  
และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดย  
ใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ  
แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุน  
ทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีใน  
อนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยัง  
ไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลา  
รายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัท  
จะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้  
ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้น  
เกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.14 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้อื่นที่ไม่มียอดประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

##### สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ยังไม่ถึงกำหนด

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

##### การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน



## การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิม และรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิต อย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้อื่น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้อื่น

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านการเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

#### **การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน**

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

#### **4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม**

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>					
ค่าบริการส่วนกลาง	9	9	9	9	ร้อยละ 6 ของราคาวงจากต้นทุน
ค่าบริการงานฝ่ายบริหาร	3	-	3	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย <sup>(1)</sup>	134	110	134	110	ร้อยละ 4.3 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าบริการ โครงการ	-	-	34	16	ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิง จากมูลค่าโครงการและ ขั้นความสำเร็จของงาน
กำไรจากการโอนสิทธิสัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน	-	-	6	-	ร้อยละ 3 ของเงินมัดจำค่าที่ดิน
รายได้ดอกเบี้ย	-	-	71	50	ร้อยละ 4.5 ต่อปี

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงิน				นโยบายการกำหนดราคา
	งบการเงินรวม		เฉพาะกิจการ		
	2564	2563	2564	2563	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ค่านายหน้าขายอสังหาริมทรัพย์	-	3	-	3	ร้อยละ 3 ของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้
ค่าบริการงานพัฒนาโครงการด้านออกแบบและตกแต่งภายใน <sup>(2)</sup>	6	-	5	-	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคาเทียบกับบุคคลภายนอก
ค่าบริการนิติบุคคล	5	1	4	1	ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคาเทียบกับบุคคลภายนอก
ค่าบริการทำความสะอาด	9	6	5	5	ราคาตลาด
ค่าซื้อสินค้าและบริการอื่น	1	3	1	3	ราคาตลาด
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	1	1	1	1	ราคาตลาด

<sup>(1)</sup> ดอกเบี้ยจ่ายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกรวมในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

<sup>(2)</sup> ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</b>				
บริษัทย่อย	-	-	144,170	31,133
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	-	865	-	865
รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	865	144,170	31,998
<b>เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)</b>				
บริษัทใหญ่	1,199	10,364	1,194	10,364
บริษัทย่อย	-	-	5,548	10
บริษัทย่อย - เจ้าหนี้ค่าหุ้น	-	-	49,000	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	5,927	4,662	4,874	4,154
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,126	15,026	60,616	14,528

### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (2563: กู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน) ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2564
<b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>				
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียลเอสเตท จำกัด	367,696	35,204	(97,647)	305,253
บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	74,910	15,567	-	90,477
บริษัท เบลกราวีเย บางนา จำกัด	340,555	45,414	-	385,969
บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	407,633	32,323	-	439,956
บริษัท เบลกราวีเย ราชพฤกษ์ จำกัด	252,461	89,105	-	341,566
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	-	111,448	-	111,448
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	-	19,942	-	19,942
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	-	97,212	-	97,212
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	-	1,000	-	1,000
รวม	1,443,255	447,215	(97,647)	1,792,823

### เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (2563: กู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงิน) ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2563	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2564
<b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่</b>				
บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,889,369	761,104	(1,174,001)	2,476,472
รวม	2,889,369	761,104	(1,174,001)	2,476,472

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ผลประโยชน์ระยะสั้น	22,043	13,562
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	586	838
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18)	130	300
รวม	22,759	14,700

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสด	82	52	82	52
เงินฝากธนาคาร	638,338	71,332	557,336	42,289
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	638,420	71,384	557,418	42,341

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.05 - 0.343 ต่อปี)

8. ลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	865	144,170	31,998
ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	78,572	8,107	59,854	6,381
รวมลูกหนี้อื่น	78,572	8,972	204,024	38,379

## 9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนที่ดิน	5,314,433	4,541,648	2,604,670	2,351,987
ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่น ๆ	2,276,456	1,983,789	1,295,507	1,115,275
ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน	314,566	232,217	154,820	124,137
รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7,905,455	6,757,654	4,054,997	3,591,399

- 9.1 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันและการออกตั๋วอาวัลสรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	7,861	6,755	4,034	3,589

- 9.2 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท)	190	174	96	91
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	2.98 - 5.85	2.98 - 4.30	2.98 - 5.85	2.98 - 4.30

## 10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือของเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งบริษัทฯนำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี (2563: ร้อยละ 0.05 - 0.125 ต่อปี)

## 11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

### 11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2564	2563	2564 (ร้อยละ)	2563 (ร้อยละ)	2564	2563
บริษัท ดิสทริก แกรนด์ เรียลเอสเตท 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 रामอินทรา จำกัด	50,000	50,000	100	100	50,000	50,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	50,000	-	100	-	50,000	-
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	1,000	-	100	-	1,000	-
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	50,000	-	100	-	50,000	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย					199,000	97,000

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 บริษัทฯไม่มีรายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อย

### 11.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

#### บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน	รายละเอียด	จำนวนเงิน
		เงินลงทุน (ร้อยละ)		(พันบาท)
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท	1,000
รวม				4,000



การลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน	รายละเอียด	จำนวนเงิน (พันบาท)
		เงินลงทุน (ร้อยละ)		
บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน ของบริษัทย่อย จำนวน 4.9 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 10 บาท) จำนวนเงิน 49 ล้านบาท	49,000
บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100	ลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทย่อย จำนวน 4.9 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท (เรียกชำระค่าหุ้น 10 บาท) จำนวนเงิน 49 ล้านบาท	49,000
รวม				98,000

12. อุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน - ราคาทุน	17,678	10,443	15,361	9,156
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,559)	(2,908)	(5,035)	(2,775)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	12,119	7,535	10,326	6,381
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี	7,535	6,349	6,381	6,134
ซื้อเพิ่ม	7,260	2,910	6,225	1,852
ตัดจำหน่าย	(8)	-	(4)	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(2,668)	(1,724)	(2,276)	(1,605)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี	12,119	7,535	10,326	6,381

### 13. สัญญาเช่า

#### กลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

กลุ่มบริษัททำสัญญาเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท โดยมีอายุสัญญา 7.5 ปี

#### ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	27,468	-
เพิ่มขึ้น	-	30,772
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	(4,145)	(3,304)
ยอดคงเหลือปลายปี	23,323	27,468

#### ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า	28,084	32,383
หัก: ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย	(3,083)	(4,142)
รวม	25,001	28,241
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(3,369)	(3,239)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21,632	25,002

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าเปิดเผยข้อมูลอยู่ในหมายเหตุ 28.1 ภายใต้หัวข้อความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ค) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	4,145	3,304	4,145	3,304
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	1,059	877	1,059	877
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	4,783	1,827	3,287	1,428

ง) อื่น ๆ

กลุ่มบริษัทมีกระแสเงินสดจ่ายทั้งหมดของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 9 ล้านบาท (2563: 5 ล้านบาท) ซึ่งรวมถึงกระแสเงินสดจ่ายของสัญญาเช่าระยะสั้น

14. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร MOR	MOR	MOR	4,975	14,979	-	-
รวม			4,975	14,979	-	-

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของกลุ่มบริษัทคำนวณโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวต่อธนาคาร นอกจากนี้กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

15. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	286	-	286
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	678,461	719,988	377,306	634,203
ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ	423,593	427,927	147,389	195,212
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,528	4,126	10,017	3,628
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	97,555	52,550	70,590	38,927
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,598	10,614	1,599	10,614
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	28,864	9,625	20,731	7,954
เงินประกันผลงาน	71,730	63,278	44,345	40,158
เจ้าหนี้ค่าหุ้น	-	-	49,000	-
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,307,329	1,288,394	720,977	930,982

## 16. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืมระยะยาวโดย บริษัทฯ	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี)		การชำระคืน		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัทฯ	MLR-3.05 ถึง MLR-1.325	SPRL-3.65 ถึง MLR-1.80	ภายในเดือน มกราคม 2569	ภายในเดือน ธันวาคม 2567	879,019	641,176	879,019	641,176
บริษัทย่อย	MLR-2.75 ถึง MLR-1.825	MLR-2.75 ถึง MLR-1.825	ภายในเดือน สิงหาคม 2569	ภายในเดือน ธันวาคม 2567	938,718	1,180,024	-	-
รวม					1,817,737	1,821,200	879,019	641,176
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,313,426)	(1,383,371)	(759,644)	(598,176)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					504,311	437,829	119,375	43,000

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดคงเหลือต้นปี	1,821,200	1,753,508	641,176	942,832
บวก: กู้เพิ่ม	3,035,161	1,529,202	2,350,357	765,522
หัก: จ่ายคืนเงินกู้	(3,038,624)	(1,461,510)	(2,112,514)	(1,067,178)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,817,737	1,821,200	879,019	641,176

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลดจองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าวคำนวณโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของผู้กู้และงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้	2,516	2,557	1,398	1,248

## 17. ทุนเรือนหุ้น

- 17.1 เมื่อวันที่ 20 กรกฎาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯมีมติอนุมัติให้บริษัทฯเพิ่มทุนจดทะเบียนจากเดิม 200 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 20 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) เป็น 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 30 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน 10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 และได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนเต็มมูลค่าแล้ว

เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ และการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ก) เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ โดยลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากเดิมหุ้นละ 10 บาท เป็นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ซึ่งทำให้จำนวนหุ้นของบริษัทฯเพิ่มจากเดิม 30 ล้านหุ้น เป็น 600 ล้านหุ้น โดยเป็นหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 600 ล้านหุ้น

ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ อีกจำนวน 128.57 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 257.14 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 300 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 428.57 ล้านบาท โดยจะทำให้บริษัทฯมีหุ้นสามัญจดทะเบียนจำนวน 857.14 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

และในวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว

- 17.2 ในระหว่างวันที่ 7 ถึง 9 ธันวาคม 2564 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 252.65 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10.50 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 2,652.83 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 13 และ 16 ธันวาคม 2564 บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 300 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 600 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) เป็นจำนวน 426.33 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 852.65 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2564 และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 252.65 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2564 ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 58.78 ล้านบาท (สุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 14.69 ล้านบาท) ซึ่งบริษัทฯได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

17.3 รายการกระทบบยอดจำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียนและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วสำหรับปี 2564 และ 2563 มีดังนี้

	(หน่วย: หุ้น)	
	หุ้นสามัญ จดทะเบียน	หุ้นสามัญที่ออก และชำระแล้ว
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	20,000,000	20,000,000
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	10,000,000	10,000,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	30,000,000	30,000,000
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้	570,000,000	570,000,000
เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญ ให้แก่ประชาชนทั่วไปและรองรับการใช้สิทธิ Warrant	257,140,000	-
ออกหุ้นสามัญเพื่อการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป	-	252,650,000
จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	857,140,000	852,650,000

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

18.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่

ใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ประเภทระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีราคาเสนอขาย โดยมีอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิตามที่กำหนด ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไม่ว่าด้วยเหตุใด คณะกรรมการบริหารของบริษัทใหญ่มีอำนาจจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ ซึ่งอนุมัติให้ออก “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย”

พนักงานของบริษัทฯสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามจำนวนที่บริษัทใหญ่ซึ่งกำหนดใช้สิทธิได้ปีละ 2 ครั้งในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและเดือนกันยายนของแต่ละปี กำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้าย เป็นไปตามที่กำหนด

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

ประเภทใบสำคัญ แสดงสิทธิ	จำนวนหน่วย (ไม่เกิน)	ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ	อัตราการใช้สิทธิต่อ		
			1 หน่วยใบสำคัญ แสดงสิทธิ	วันใช้สิทธิได้ ครั้งแรก	วันใช้สิทธิได้ ครั้งสุดท้าย
ORI-WC	8.0 ล้านหน่วย	12.7320	1:1.5	28 กันยายน 2561	31 มีนาคม 2564
ORI-WD	8.0 ล้านหน่วย	10.0000	1:1	30 กันยายน 2562	31 มีนาคม 2565

รายการกระทบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีมีดังนี้

ประเภทใบสำคัญ แสดงสิทธิ	จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ			
	หมคอาญ			
	คงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	ยกเลิก ในระหว่างปี	การใช้สิทธิ ในระหว่างปี	คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ORI-WC	472,300	-	(472,300)	-
ORI-WD	1,080,000	(105,000)	-	975,000

ในระหว่างปี 2564 และ 2563 บริษัทฯบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการใบสำคัญแสดงสิทธิ ORI-WB ORI-WC และ ORI-WD ที่บริษัทฯใหญ่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯเป็น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วน ของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกันดังนี้

ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
ORI-WB	-	77
ORI-WC	55	483
ORI-WD	247	540
รวม	302	1,100

มูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ(\*) มีรายละเอียดดังนี้

ประเภท ใบสำคัญแสดงสิทธิ	วันที่ออก ใบสำคัญแสดงสิทธิ	มูลค่ายุติธรรม โดยประมาณ (บาท)	ราคาหุ้น ต่อ 1 หุ้น (บาท)	ความผันผวน ที่คาด (ร้อยละ)	ความคาดหวังอัตรา การจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	อายุสัญญา (ปี)	อัตราดอกเบี้ย ปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ)
ORI-WC	31 พฤษภาคม 2561	4.01 - 7.12	20.00	58.16 - 67.14	2.99	3.0	1.50 - 1.87
	10 กันยายน 2561	2.53 - 5.40	17.40	58.16 - 67.14	3.44	3.0	1.51 - 2.03
ORI-WD	4 มิถุนายน 2562	0.50 - 1.53	7.10	58.16 - 67.14	5.45	3.0	1.78 - 1.86

\* ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ เป็นข้อมูล ณ วันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงาน

บริษัทฯใหญ่คำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิของ Black-Scholes model ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างเป็นสาระสำคัญกับมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยใช้ แบบจำลองของ Lattice ซึ่งเป็นแบบจำลองที่เหมาะสมกับข้อกำหนดการใช้สิทธิ

## 18.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 และ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการออกและจัดสรร “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย” (ESOP Warrant) จำนวนไม่เกิน 4.49 ล้านหน่วย ประเภทระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีราคาเสนอขาย โดยมีอัตราการใช้สิทธิคือใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยมีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น ในราคาใช้สิทธิ 8.40 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไม่ว่าด้วยเหตุใด คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯมีอำนาจจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯได้ปีละ 2 ครั้งในวันทำการสุดท้ายของบริษัทฯในเดือนมีนาคมและเดือนกันยายนของแต่ละปี โดยมีกำหนดวันใช้สิทธิและจำนวน ดังนี้

ใช้สิทธิได้ไม่เกิน		
ครั้งที่	วันใช้สิทธิ	(ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)
1	วันที่ 30 กันยายน 2565	ร้อยละ 10
2	วันที่ 31 มีนาคม 2566	ร้อยละ 25 (รวมการใช้สิทธิที่ใช้ในครั้งที่ 1)
3	วันที่ 29 กันยายน 2566	ร้อยละ 40 (รวมการใช้สิทธิที่ใช้ในครั้งที่ 1-2)
4	วันที่ 29 มีนาคม 2567	ร้อยละ 60 (รวมการใช้สิทธิที่ใช้ในครั้งที่ 1-3)
5	วันที่ 30 กันยายน 2567	ร้อยละ 80 (รวมการใช้สิทธิที่ใช้ในครั้งที่ 1-4)
6	วันที่ 31 มีนาคม 2568	ร้อยละ 100 (รวมการใช้สิทธิที่ใช้ในครั้งที่ 1-5)

ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดสรรสิทธิ

## 19. สรรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สรรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายจำนวน 42.9 ล้านบาท ทำให้ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว



## 20. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ เป็นจำนวน 1,204 ล้านบาท (2563: 805 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 886 ล้านบาท 2563: 456 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2563: 1 ปี) (เฉพาะบริษัทฯ: 1 ปี 2563: 1 ปี)

\* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

## 21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างปี	3,756,247	3,372,872	2,088,842	2,044,235
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(1,147,802)	(1,775,238)	(463,599)	(779,945)
เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	106,540	83,830	106,540	83,830
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	6,838	5,053	6,446	4,934
ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย	104,284	78,144	66,432	54,327
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	155,511	97,068	94,649	76,329
ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	13,526	6,673	11,406	5,231

## 22. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	149,792	91,008	80,894	69,077
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิด				
ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการ				
ผลแตกต่างชั่วคราว	1,298	(3,325)	(394)	(403)
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของ</b>				
<b>    กำไรหรือขาดทุน</b>	<b>151,090</b>	<b>87,683</b>	<b>80,500</b>	<b>68,674</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 คือ ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นจำนวน 0.1 ล้านบาท (2563: ไม่มี)

จำนวนภาษีเงินได้ที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 14.7 ล้านบาท เป็นภาษีเงินได้ของค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป (2563: ไม่มี)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>753,575</b>	<b>436,406</b>	<b>401,332</b>	<b>341,424</b>
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	150,715	87,281	80,266	68,285
<b>ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:</b>				
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	573	544	432	531
ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	(198)	(142)	(198)	(142)
<b>รวม</b>	<b>375</b>	<b>402</b>	<b>234</b>	<b>389</b>
<b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของ</b>				
<b>    กำไรหรือขาดทุน</b>	<b>151,090</b>	<b>87,683</b>	<b>80,500</b>	<b>68,674</b>

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,477	3,145	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1,104	691	1,104	691
สัญญาเช่า	144	68	144	68
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	353	3,377	-	-
<b>รวม</b>	<b>6,078</b>	<b>7,281</b>	<b>1,248</b>	<b>759</b>

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 2 ล้านบาท (2563: 17 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2569 (2563: ปี 2568)

## 23. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปีโดยได้ปรับจำนวนหุ้นสามัญเพื่อสะท้อนผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมข้อ 17 โดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลง มูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญดังกล่าวได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กำไรสำหรับปี (พันบาท)	602,485	348,722	320,832	272,750
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	611,359	488,524	611,359	488,524
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.99	0.71	0.52	0.56

## 24. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทมีธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

## 25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

กลุ่มบริษัทและพนักงานของกลุ่มบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายสมทบเข้ากองทุนเป็นรายเดือน ในอัตราร้อยละ 2 - 7 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้นี้บริหารโดย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นออกจากการตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทรับรู้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวนเงิน 1.7 ล้านบาท (2563: 1.4 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 1.7 ล้านบาท 2563: 1.4 ล้านบาท)

## 26. เงินปันผล

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท)
เงินปันผลระหว่างกาลปี 2564	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564	738	1.23
รวมเงินปันผลสำหรับปี 2564		738	1.23

## 27. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

### 27.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	1,449	566	1,127	566
สัญญาก่อสร้างโครงการ	918	517	582	347

### 27.2 การค้ำประกัน

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท จำนวน 917 ล้านบาท (2563: 844 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 635 ล้านบาท 2563: 457 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินที่อาวัลโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัท เพื่อค้ำประกันการจ่ายชำระซื้อที่ดิน 374 ล้านบาท (2563: 514 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: 174 ล้านบาท 2563: 514 ล้านบาท)

## 28. เครื่องมือทางการเงิน

### 28.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องเนื่องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม													อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด		ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		รวม			
	ภายใน 1 ปี		ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี									
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563		
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	638	71	-	-	638	71	หมายเหตุ 7	
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	79	9	79	9	-	
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	86	42	-	-	86	42	หมายเหตุ 10	
	-	-	-	-	-	-	724	113	79	9	803	122		

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม												หมายเหตุ
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย						
	มากกว่า 1 ปี						ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)			
	ภายใน 1 ปี		ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2564	2563	2564	2563	2564	2563					2564	2563	
หนี้สินทางการเงิน													
เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร	-	-	-	-	-	-	5	15	-	-	5	15	หมายเหตุ 14
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	1,307	1,288	1,307	1,288	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,476	2,889	-	-	-	-	-	-	-	-	2,476	2,889	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	-	-	-	-	-	1,818	1,821	-	-	1,818	1,821	หมายเหตุ 16
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	3	18	16	4	9	-	-	-	-	25	28	หมายเหตุ 13
	2,479	2,892	18	16	4	9	1,823	1,836	1,307	1,288	5,631	6,041	

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ												อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ย						
	มากกว่า 1 ปี						ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		
	ภายใน 1 ปี		ถึง 5 ปี		มากกว่า 5 ปี								
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	
สินทรัพย์ทางการเงิน													
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	557	42	-	-	557	42	หมายเหตุ 7
ลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	204	38	204	38	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,793	1,443	-	-	-	-	-	-	-	-	1,793	1,443	หมายเหตุ 6
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	-	-	-	-	-	-	86	42	-	-	86	42	หมายเหตุ 10
	1,793	1,443	-	-	-	-	643	84	204	38	2,640	1,565	
หนี้สินทางการเงิน													
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	721	931	721	931	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,476	2,889	-	-	-	-	-	-	-	-	2,476	2,889	หมายเหตุ 6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	-	-	-	-	-	879	641	-	-	879	641	หมายเหตุ 16
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3	3	18	16	4	9	-	-	-	-	25	28	หมายเหตุ 13
	2,479	2,892	18	16	4	9	879	641	721	931	4,101	4,489	

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมจากธนาคาร เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่และสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่า ปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	ไม่เกิน		มากกว่า		รวม
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร	-	4,975	-	-	4,975
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,305,048	-	-	1,305,048
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,477,639	-	-	-	2,477,639
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,298	20,226	3,560	28,084
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,375,215	528,912	-	1,904,127
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,477,639</b>	<b>2,689,536</b>	<b>549,138</b>	<b>3,560</b>	<b>5,719,873</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	ไม่เกิน		มากกว่า		รวม
	เมื่อทวงถาม	1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร	-	14,979	-	-	14,979
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	1,277,386	-	-	1,277,386
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,899,691	-	-	-	2,899,691
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,298	18,993	9,092	32,383
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	1,420,486	446,295	-	1,866,781
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,899,691</b>	<b>2,717,149</b>	<b>465,288</b>	<b>9,092</b>	<b>6,091,220</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน	มากกว่า		
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	669,994	-	-	669,994
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,477,639	-	-	-	2,477,639
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,298	20,226	3,560	28,084
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	788,366	124,961	-	913,327
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,477,639</b>	<b>1,462,658</b>	<b>145,187</b>	<b>3,560</b>	<b>4,089,044</b>

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
	เมื่อทวงถาม	ไม่เกิน	มากกว่า		
		1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปี	รวม
<b>รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	920,164	-	-	920,164
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่	2,899,691	-	-	-	2,899,691
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	4,298	18,993	9,092	32,383
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	-	608,401	43,121	-	651,522
<b>รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์</b>	<b>2,899,691</b>	<b>1,532,863</b>	<b>62,114</b>	<b>9,092</b>	<b>4,503,760</b>

## 28.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น และมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม



## 29. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชี และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 14 และ 16

ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น/กรรมการ หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 0.31:1 (2563: 0.49:1) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.16:1 2563: 0.18:1)

## 30. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 30.1 บริษัทฯจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่จำนวน 1 บริษัทในประเทศไทย เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	ทุนจดทะเบียน และชำระแล้ว (ล้านบาท)	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น (ร้อยละ)	วันที่จดทะเบียน จัดตั้งบริษัท
บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ลูคด สเตชั่น จำกัด	1	100	18 กุมภาพันธ์ 2565

- 30.2 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2565 เรื่องการออกและเสนอขายหุ้นกู้ทุกประเภท/ทุกชนิด และเสนอขายหุ้นกู้ภายในวงเงิน ณ ขณะใดขณะหนึ่งภายในวงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาทอายุและอัตราดอกเบี้ยตามที่กำหนดในแต่ละคราว โดยขึ้นอยู่กับสถานะตลาดในขณะที่ยื่นออกและเสนอขายในแต่ละครั้ง หรือตามข้อตกลงและเงื่อนไขของหุ้นกู้ที่ได้ออกในคราวนั้นๆ โดยสามารถกำหนดให้มีการไถ่ถอนก่อนครบกำหนดอายุหรือไม่ก็ได้ หรือเป็นหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนเมื่อมีการเลิกบริษัท

## 31. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

## การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

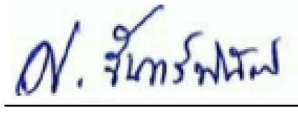



บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้บริษัทฯ ขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ และบริษัทย่อยแล้ว

2. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

3. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 8 ธันวาคม 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบหรือ นางสาวกิงกัญจน์ หวานแหลม เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบหรือ นางสาวกิงกัญจน์ หวานแหลม กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	
นายสมสกุล แสงสุวรรณ	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	
ผู้รับมอบอำนาจ		
นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย การเงินและบัญชี เลขานุการ บริษัท	
นางสาวกิงกัญจน์ หวานแหลม	ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงาน  
บัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี  
และเลขานุการบริษัท

## เอกสารแนบ 1

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประสบการณ์	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ)'	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส ประธานกรรมการ/ประธาน กรรมการบริหารความเสี่ยง  ดำรงตำแหน่งวันที่ 18 กันยายน 2561	56	- ปริญญาโท สาขาการบริหารและการจัดการ มหาวิทยาลัยอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา - ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 45/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD) - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 124/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD) - Credit Rating Analysis - Organized by ASEAN Forum on Credit Rating Agencies (AFCRA) in: Malaysia; Indonesia; Philippines and Thailand	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2561 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ/ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2560	ประธาน กรรมการบริหาร	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท	บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2558- ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฟรีโม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	ให้บริการ
					2542 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอซี. ซีเนียร์ จำกัด	ให้คำแนะนำปรึกษาทางธุรกิจ
					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท	บริษัท อริจิ้น เวอร์ติเคิล จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท	บริษัท อริจิ้น ไพรม์ 2 จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท	บริษัท อริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
		- Credit Rating Analysis - Organized by Standard & Poor's, New York  - Corporate Banking and Project Financing - Organized by Fortis Bank SA/NV, Brussels, Belgium			2561 - ปัจจุบัน  2561 - ปัจจุบัน  2564 - ปัจจุบัน  2559 - ปัจจุบัน  2559 - ปัจจุบัน  2560 - 2564	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท  กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท  กรรมการ  กรรมการ  ประธานกรรมการ บริษัท  ประธานกรรมการ บริษัท	บริษัท พาร์ค ออริจิน ราชเทวี จำกัด  บริษัท พาร์ค ออริจิน พระราม 4 จำกัด  บริษัท บริหาร สินทรัพย์ พรอม มิเนนท์ จำกัด  บริษัท โฟร์ สตรอง วินด์ส จำกัด  บริษัท ออริจิน สเฟียร์ จำกัด  บริษัท ออริจิน งามคำแหง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้ คำปรึกษาด้านการบริหารจัด การเงิน  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
<b>2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวกฤษณ์กุล</b>  ประธานกรรมการตรวจสอบ/ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน/กรรมการอิสระ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 18 มิถุนายน 2563	54	- ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์ แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  - โครงการแลกเปลี่ยนนักศึกษา Kellogg Graduate of Management, Northwestern University, USA  - ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการ บัญชี สาขาการเงินการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2563 - ปัจจุบัน  2563 - ปัจจุบัน 2563 - ปัจจุบัน 2561 - ปัจจุบัน  2559 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ/กรรมการ บริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและ พิจารณาตอบแทน/ กรรมการอิสระ  กรรมการ  กรรมการ  กรรมการ  กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  องค์กรการเภสัช การทางพิเศษแห่งประเทศไทย การรถไฟแห่งประเทศไทย บริษัท ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอ เปอร์เรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัท ทาพาโก้ โมลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ  ผลิตยา ทางด่วนพิเศษ บริการขนส่ง ลงทุนพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงาน ทดแทน ผลิตแม่พิมพ์และซ่อมบำรุง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 158/2012 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> <li>- หลักสูตร Successful Formulation and Execution the Strategy รุ่นที่ 3/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 31/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> </ul>			2558 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ/ กรรมการคณะสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	บริษัท เอสไอเอสบี จำกัด (มหาชน)	ให้บริการด้านการศึกษา
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ที คิว อาร์ จำกัด (มหาชน)	นายหน้าประกันวินาศภัย
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ที.เอ.ซี. คอนซูเมอร์ จำกัด (มหาชน)	จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอส อาร์ที แอสเสท จำกัด	บริหารรับเป็นผู้จัดการและดูแล ผลประโยชน์
					2562 - 2563	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และการเงิน	บริษัท อินเซปชั่น เทคโนโลยี จำกัด	เทคโนโลยีด้านการเงิน
					2561 - 2562	กรรมการ	บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2561	รองกรรมการผู้จัดการ ใหญ่สายงานการเงิน กลุ่ม	บริษัท พกษา โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2562	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร/กรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลวิมุต โฮลดิ้ง จำกัด	โรงพยาบาล
					2560 - 2562	กรรมการ	บริษัท โรงพยาบาลวิมุต อินเตอร์ เนชั่นแนล จำกัด	โรงพยาบาล

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ)¹	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
<b>3. ดร.วิจารณ์ สิมานายา</b>  ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน/กรรมการ ตรวจสอบ/กรรมการ อิสระ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 18 มิถุนายน 2563	63	- ปริญญาเอก Doctorate in Philosophy (Environmental Engineering), University of Guelph, Canada  - ปริญญาโท วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขาวิทยาศาสตร์ สิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์  - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง    - ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์ บัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่  - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 186/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการสรร หาและพิจารณา คำตอบแทน/กรรมการ ตรวจสอบ/กรรมการ อิสระ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการ สำนักงานพัฒนา เศรษฐกิจจากฐาน ชีวภาพ (องค์การ มหาชน)	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการ ส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจ จากฐานทรัพยากรธรรมชาติ และความหลากหลายทาง ชีวภาพ
					2563 - ปัจจุบัน	นายกสภา มหาวิทยาลัย	มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับ การศึกษาระดับอุดมศึกษา
					2562 - ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการสถาบัน สิ่งแวดล้อมไทย	มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย	องค์กรพัฒนาเอกชนด้าน สิ่งแวดล้อมดำเนินงานในฐานะ สถาบันวิชาการอิสระ มิได้แสวงหากำไร
					2559 - 2562	ปลัดกระทรวง	กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการ สงวน อนุรักษ์ และฟื้นฟู ทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อม
					2558 - 2559	อธิบดี	กรมควบคุมมลพิษ	หน่วยงานราชการเกี่ยวกับ ควบคุมมลพิษ

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
<b>4. นายดลชัย บุญะรัตเวช</b> กรรมการตรวจสอบ/กรรมการ อิสระ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 18 มิถุนายน 2563	64	- ปริญญาโท (MFA) Advertising Design, Visual and Performing Arts, Syracuse University, New York, USA  - ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต (เกียรตินิยม) สาขา สถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย  - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 40/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2563 - ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฌดล วิลล่า จำกัด	แนวราบ
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บางกอก เทรเซอร์ส จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และร้านอาหาร
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินสปิริต	ขายปลีกเครื่องสำอาง
					2540 - ปัจจุบัน	อาจารย์พิเศษภาควิชา การตลาด	จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	ให้บริการออกแบบและตกแต่ง ภายใน
<b>5. นายนิวัติ ลมุนพันธ์</b> กรรมการ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 15 พฤศจิกายน 2560	61	- ปริญญาโท คณะรัฐประศาสน ศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวน สุนันทา  - ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง  - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 269/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2557 - ปัจจุบัน	อาจารย์พิเศษภาควิชา การตลาด	บริษัท เดนทิสู วัน (กรุงเทพฯ) จำกัด	ให้บริการทางด้านโฆษณา
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	แนวราบ
					2560 - 2564	ประธาน กรรมการบริหาร	บริษัท อริจิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ/ ประธาน กรรมการบริษัท	บริษัท พรีเมียร์ วิส โซลูชั่น จำกัด	ธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	การไฟฟ้านครหลวง	พลังงาน
					2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท นิโคลัส แอนด์ พาสคัล จำกัด	ให้บริการให้คำปรึกษาทาง ธุรกิจและการจัดการ



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 105/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> <li>- หลักสูตร The Role of Chairman (RCP) รุ่นที่ 44/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> <li>- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 36/2020 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)</li> </ul>			2535 - ปัจจุบัน	กรรมการ ,กรรมการบริหาร	บริษัท บางกอก เมเนจเม้นท์ เรียลตี้ จำกัด	ที่ปรึกษา บริหารงานและดูแล บำรุงรักษาระบบอาคาร อาคารชุด อาคารพาณิชย์ โรงงาน
					2558 - ปัจจุบัน	ผู้ทรงคุณวุฒิใน คณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลาง	กระทรวงมหาดไทย	หน่วยงานราชการ
					2560 - 2564	ประธานกรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2560	กรรมการบริหาร	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2554 - 2558	กรรมการอิสระ/ กรรมการตรวจสอบ	บริษัท วิคแอนด์ฮิลล์ จำกัด (มหาชน)	ผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ ท่อพลาสติก
6. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ชื่อสกุลเดิม นางสาวศุภลักษณ์ พันธุมเสน ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการ	62	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ปริญญาโท คณะพาณิชยศาสตร์ และการบัญชี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>- ปริญญาตรี คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ประธาน กรรมการบริหาร/ กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียล เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
ดำรงตำแหน่งวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2561		- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 305/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)			2559 - 2560	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553 - 2559	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย พัฒนาธุรกิจ	บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2548 - 2553	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการ	บริษัท พญาบุศย์ เรียมเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2527 - 2548	ผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท ซีโน-ไทย เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
7. นายสมสกุล แสงสุวรรณ กรรมการ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 30 เมษายน 2564	58	- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหบัณฑิต -นักบริหาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาตรี สถาปัตยกรรมศาสตร์ บัณฑิต คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 186/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานออกแบบ ผลิตภัณฑ์	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร	บริษัท อริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พรีเมียร์ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด	ให้บริการด้านอสังหาริมทรัพย์
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน อริจิ้น จำกัด	ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อริจิ้น คอนโดมิเนียม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อริจิ้น ไพรม์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อริจิ้น อีอีซี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น เกسترโฮสเทล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน สยามเป้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วัน สุขุมวิท 59 จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด
					2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท พาร์ครัชดา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พาร์ค ออริจิ้น ราชเทวี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น เวอร์ติเคิล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น สเตียร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น ไพร่ม 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2564	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น รามคำแหง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น พาร์ค ที่ 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พาร์ค ออริจิ้น พระราม 4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น วัน ทองหล่อ จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น วัน พร้อมพงษ์ จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออริจิ้น วัน สุขุมวิท 24 จำกัด	โรงแรม รีสอร์ท และห้องชุด
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท พรีเม อินชัวร์نس โบรคเกอร์ จำกัด	นายหน้าประกันวินาศภัย
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พรีเมเรียลเตอร์ จำกัด	นายหน้าตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อูโน เซอร์วิส จำกัด	บริการทำความสะอาด
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พรีเมอ แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท พรีเมอ เดคคอร์ด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท คราวน์ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563 - ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ยูไนเต็ท โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2561	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
8. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ กรรมการบริหารความเสี่ยง/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน/กรรมการบริหาร/ ประธานอำนวยการ  ดำรงตำแหน่งกรรมการวันที่ 18 มิถุนายน 2563	55	- ปริญญาโท สาขาบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ - ปริญญาตรี สาขาเทคโนโลยีและ บริหารงานก่อสร้างสถาบัน เทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง - Chief Transformation Officer (CTO) สมาคมบริษัทจดทะเบียนใน ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ	0.001	-ไม่มี-	2559 - 2560	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหารความเสี่ยง/กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน/กรรมการบริหาร/ประธานอำนวยการ	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย วงแหวน ราม อินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท วิสชั่นทิม คอนสตรัคชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง
					2562 - 2564	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2564	กรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560 - 2561	ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานบริหารงานก่อสร้าง	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2559 - 2560	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการอาวุโสฝ่าย บริหารโครงการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2558 - 2559	ผู้ช่วยกรรมการ ผู้จัดการฝ่ายบริหาร โครงการ	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
<b>9. นายจิโรจ สุทธิอาภา</b> กรรมการบริหาร/กรรมการ ผู้จัดการอาวุโส  ชื่อสกุลเดิม นายจิโรจน์ สุทธิอาภา  ดำรงตำแหน่งวันที่ 18 มิถุนายน 2562	65	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัย หอการค้าไทย	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ อาวุโส	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
		- ปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรม ศาสตร์ (วางแผนภาค-การเมือง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			2564 – ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พาน ทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
		- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ (การเงิน) มหาวิทยาลัยรามคำแหง			2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียล เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2560 - 2561	ผู้บริหารฝ่ายการตลาด	บริษัท บ้านสุขุมวิท 1 จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
					2554 - 2559	ที่ปรึกษาฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ	บริษัท บ้านสุขุมวิท 1 จำกัด	อสังหาริมทรัพย์
					2553 - 2554	ผู้บริหารฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ	บริษัท ไอทาวน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์
<b>10. นายธีรยุทธ หลักดี</b> กรรมการบริหาร/กรรมการ ผู้จัดการ  ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 มีนาคม 2562	48	- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2545 - 2562	ผู้อำนวยการ	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2543 - 2545	วิศวกรโครงการ	บริษัท อีพีซี โซลูชั่น จำกัด	รับเหมาก่อสร้าง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
11. นายหาวิณ เล็กหาวา กรรมการบริหาร/กรรมการ ผู้จัดการ ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 มกราคม 2564	49	- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2564 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียล เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน งาม อินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2551 - 2561	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2539 - 2551	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท ออกัสคอนสตรัคชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
12. นายจิระวัฒน์ เหมะภูลิน กรรมการผู้จัดการ ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 มกราคม 2564	49	- Mini MRE Mini Master of Real Estate Business Thammasat Business School - ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2561 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ ดี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (ร้อยละ) <sup>1</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2563 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2551 - 2560	ผู้จัดการโครงการ	บริษัท พฤษภา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2540 - 2551	วิศวกรโครงการ	บริษัท ไบเทค โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
13. นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ กรรมการบริหาร/ผู้อำนวยการ อาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี  ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 เมษายน 2562	38	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒน บริหารศาสตร์  - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงินและบัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย อมตะ พาน ทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริทาเนีย วงแหวน ราม อินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่าย การเงิน	บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2557 - 2559	ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงิน ลงทุน	บริษัท ไอริส กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) <sup>1/</sup>	ความสัมพันธ์ กรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2552 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท ดีบีบี เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ
					2549 - 2552	ผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดีบีบี เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ
<b>14. นางสาวนันท์นภัส ชัยเมธพรพิศาล</b> ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี ดำรงตำแหน่งวันที่ 1 กรกฎาคม 2562	35	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัย ศรีนครินทรวิโรฒ  - ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2562 - ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บัญชี	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2555 - 2562	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่าย บัญชี	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : <sup>1/</sup>สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2564

2. รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัทฯ (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นางสาวพินดาภรณ์ วงศ์ประกอบ เลขานุการบริษัท  ดำรงตำแหน่งวันที่ 8 กรกฎาคม 2564	38	- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒน บริหารศาสตร์  - ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์	-ไม่มี-	-ไม่มี-	2564 - ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร/ ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงินและบัญชี	บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2564 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย อมตะ พาน ทอง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เบลกราเวีย ราช พฤกษ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2562 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แนวราบ
					2559 - 2562	ผู้อำนวยการฝ่าย การเงิน	บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2557 - 2559	ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงิน ลงทุน	บริษัท ไอริส กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2552 - 2557	ผู้จัดการฝ่ายการเงิน	บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา/ ประวัติอบรม	สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัทฯ (ร้อยละ)	ความสัมพันธ์ กรรมการและ ผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะ 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2549 - 2552	ผู้ช่วยประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท ดับเบิล เอ (1991) จำกัด (มหาชน)	อุตสาหกรรมกระดาษ

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทฯ	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นางสาว ไตรทิพย์ ศิวะภุณณกุล	ดร.วิจารย์ สิมาฉายา	นายดลชัย บุญยะรัตเวช	นายนิติ ลมนพันธ์	นาง ศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสมสกุล แสงสุวรรณ	นายสุรินทร์ สหชาติโกคาพันธ์	นายจิโรจ สุทธิอาภา	นาย ธีรยุทธ หลักดี	นาย นาวัน เล็กนาวา	นาย จิระวัฒน์ เหมะมูลิน	นางสาว พนิดาภรณ์ วงศ์ประกอบ	นางสาว นันทน์ภัส ชัยเมธพรพิศาล
บริษัท														
1. บมจ. บริทาเนีย	C, CRM, D	CAC, RM, NR, D, ID	CNR, AC, D, ID	AC, D, ID	D	CEO, CEB, D	D	RM, NR, EB, VP	EB, M	EB, M	EB, M	EB, M	EB, M	M
บริษัทย่อย														
2. บจก. ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์เอสเตท	-	-	-	-	-	D	-	-	D	-	D	-	-	-
3. บจก. สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D	-	-
4. บจก. เบลกราเวีย บางนา	-	-	-	-	-	D	-	D	-	-	-	D	D	-
5. บจก. เบลกราเวีย ราชพฤกษ์	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	D	D	-
6. บจก. บริทาเนีย วังแขวน รามอินทรา	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D	-	D	-
7. บจก. บริทาเนีย บางนา กม. 35	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	D	-	D	-
8. บจก. บริทาเนีย บางนา กม. 17	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	D	-
9. บจก. บริทาเนีย อมตะ พานทอง	-	-	-	-	-	-	-	D	D	-	-	-	D	-
10. บจก. สเตเบิล ทาวน์	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	D	D	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้อง														
9. บมจ. ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้	D	-	-	-	D, CEB	-	EB, M	-	-	-	-	-	-	-
10. บจก. พาร์ค ลักซ์วี่	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
11. บจก. พรีเม เซอร์วิส โฮลดิ้ง	D	-	-	-	D, C	-	D	-	-	-	-	-	-	-
12. บจก. เอซี ซีเนียร์	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13. บจก. ออร์จีน เวอร์ติเคิล	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
14. บจก. ออร์จีน ไพรม์ 2	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
15. บจก. ออร์จีนพาร์ค ที1	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
16. บจก. พาร์ค ออร์จีน ราชเทวี	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
17. บจก. พาร์ค ออร์จีน พระราม 4	D, C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
18. บจก. บริหารสินทรัพย์ พรอมมีเนนท์	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19. บจก. บริษัท ไฟร์ สตรอง วินด์ส จำกัด	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20. บจก. ออร์จีน สเฟียร์	C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
21. บจก. ออร์จีน รามคำแหง	C	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
22. องค์การการเภสัช	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
23. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24. การรถไฟแห่งประเทศไทย	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
25. บมจ. ซุปเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
26. บจก. ทาฟโก้ โมลด์	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27. บมจ. เอสไอเอสบี	-	AC , ID	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
28. บมจ. ที คิว อาร์	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
29. บมจ. ที.เอ.ซี. คอนซูเมอร์	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
30. บจก. เอสอาร์ที แอสเสท	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
31. กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและ	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

กลุ่มบริษัทฯ	นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส	นางสาว ไตรทิพย์ ศิวะภุขณกุล	ดร.วิจารณ์ สิมาฉายา	นายดลชัย บุญะรัตเวช	นายนิวัติ ลมนพันธ์	นาง ศุกลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	นายสมสกุล แสงสุวรรณ	นายสุรินทร์ สหชาติโกคานนท์	นายจิโรจ สุทธิอากาศ	นาย ธีรยุทธ หลักดี	นาย นาวัน เล็กนาวา	นาย จิระวัฒน์ เหมะมูลิน	นางสาว พนิดาภรณ์ วงศ์ประกอบ	นางสาว นันทนัส ชัยเมธพรพิศาล
และสิ่งแวดล้อม														
32. มหาวิทยาลัยราชภัฏ ศรีสะเกษ	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
33. มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย	-	-	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
34. บจก. ณดล วิลล่า	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
35. บจก. บางกอก เทรเซอร์	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินสปิริต	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
37. การไฟฟ้านครหลวง	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
38. บจก. นิโคลัส แอนด์ พาสคัล	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
39. บจก. บางกอก เมเนจเม้นท์ รีเอสตี้	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-	-	-
40. บจก. วัน ออริจิน	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
41. บจก. ออริจินคอนโดมิเนียม	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
42. บจก. ออริจิน ไพร์ม	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
43. บจก. ออริจิน อีอีซี	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
44. บจก. ออริจิน เกษตร ไซไซตี้	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
45. บจก. วัน สยามเป้า	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
46. บจก. วัน สุขุมวิท 59	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
47. บจก. พาร์ค ริชดา	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
48. บจก. ออริจิน วัน ทองหล่อ	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
49. บจก. ออริจิน วัน พร้อมพงษ์	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
50. บจก. ออริจิน วัน สุขุมวิท 24	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
51. บจก. พรีเมอ อินชัวร์نس โบรคเกอร์	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-	-
52. บจก. พรีเมอ รีเอสเตอร์	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
53. บจก. อูโน เซอร์วิส	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
54. บจก. พรีเมอ แมเนจเม้นท์	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
55. บจก. พรีเมอ เดคคอร์	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
56. บจก. คราวน์ เรสซิเดนซ์	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
57. บจก. ยูไนเต็ด โปรเจกต์ แมเนจเม้นท์	-	-	-	-	-	-	C	-	-	-	-	-	-	-
58. บจก. วิสชั่นทิม คอนสตรัคชั่น	-	-	-	-	-	-	-	D	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุ :

C	: ประธานกรรมการ	D	: กรรมการ	ID	: กรรมการอิสระ	CEO	: ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
CAC	: ประธานกรรมการตรวจสอบ	AC	: กรรมการตรวจสอบ	VP	: ประธานอำนวยการ	CEB	: ประธานกรรมการบริหาร
CRM	: ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	RM	: กรรมการบริหารความเสี่ยง	EB	: กรรมการบริหาร	M	: ผู้บริหาร
CNR	: ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาผู้ตอบแทน	NR	: กรรมการสรรหาและพิจารณา ผู้ตอบแทน				

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
**BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED**

---

เอกสารแนบ 2  
รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	บริษัท	บริษัทย่อย						
		บจก. ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท	บจก. สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้	บจก. เบลกราเวีย บางนา	บจก. เบลกราเวีย ราชพฤกษ์	บจก. บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา	บจก. บริหาเนีย อมตะ พานทอง	บจก. สเตเบิล ทาวน์
1. นายเมธา จันท์แจ่มจรัส	C , CRM , D	-	-	-	-	-	-	-
2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภรณ์กุล	CAC , RM , NR , D , ID	-	-	-	-	-	-	-
3. ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา	CNR , AC , D , ID	-	-	-	-	-	-	-
4. นายดลชัย บุณยะรัตเวช	AC , D , ID	-	-	-	-	-	-	-
5. นายสมสกุล แสงสุวรรณ	D	-	-	-	-	-	-	-
6. นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์	CEO , CEB , D	D	-	D	-	-	-	-
7. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์	RM , NR , BD , VP	-	D	D	D	D	D	-
8. นายจิโรจ สุทธิธำภา	EB , M	D	-	-	-	-	D	-
9. นายธีรยุทธ หลีกดี	EB , M	-	-	-	-	-	-	-
10. นายนาวิน เล็กนาวา	EB , M	D	-	-	-	D	-	D
11. นายจีระวัฒน์ เหมะธูลิน	EB , M	-	D	D	D	-	-	D
12. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ	EB , M	-	-	D	D	D	D	-
13. นายนิติ ลมุนพันธ์	D	-	-	-	-	-	-	-
14. นางสาวนันท์นภัส ชัยเมธพรพิศาล	M	-	-	-	-	-	-	-
15. นายเกียรติศักดิ์ หนูสุรา	-	-	D	-	-	-	-	-
16. นายจักรินทร์ ศรีสุข	-	D	-	-	-	-	-	D

หมายเหตุ :

C : ประธานกรรมการ

D : กรรมการ

ID : กรรมการอิสระ

CEO : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

CAC : ประธานกรรมการตรวจสอบ

AC : กรรมการตรวจสอบ

VP : ประธานอำนวยการ

CEB : ประธานกรรมการบริหาร

CRM : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

RM : กรรมการบริหารความเสี่ยง

EB : กรรมการบริหาร

M : ผู้บริหาร

CNR : ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา

NR : กรรมการสรรหาและพิจารณา

คำตอบแทน

คำตอบแทน

## เอกสารแนบ 3

## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ – สกุล	: นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย
ตำแหน่ง	: ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
การศึกษา	:ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์ ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิเทศศาสตร์
ประสบการณ์ทำงาน	
ปี 2564 - ปัจจุบัน	บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ประเภทธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์ ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
ปี 2561 - 2564	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประเภทธุรกิจ : อสังหาริมทรัพย์ ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
ปี 2559 - 2560	บริษัท ฟรีไซซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ประเภทธุรกิจ : พลังงาน ตำแหน่งงาน : ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาอุตสาหกรรม
ปี 2556 - 2558	มหาวิทยาลัยชินวัตร ประเภทธุรกิจ : การศึกษา ตำแหน่งงาน : รองผู้จัดการศูนย์การศึกษาออนไลน์และบริหารสินทรัพย์
ปี 2553 - 2555	มหาวิทยาลัยศรีปทุม ประเภทธุรกิจ : การศึกษา ตำแหน่งงาน : อาจารย์ประจำคณะนิเทศศาสตร์
ปี 2550 - 2552	ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเภทธุรกิจ : การศึกษา ตำแหน่งงาน : ผู้ช่วยนักวิจัย
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> <li>- อบรม “ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ พลิกเกมส์การค้า (ปฐมบท)”</li> <li>- อบรม “นโยบายเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจคาร์บอนต่ำ : ร่วมส่งเสริมนโยบายการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศและเป้าหมาย Carbon Neutrality ของไทย”</li> <li>- อบรม “การใช้งานฟังก์ชันการจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) บนระบบ SET Link”</li> <li>- อบรม “เรื่องธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนและแนวทางการกรอกข้อมูลด้านสิทธิมนุษยชนในแบบ 56-1 One Report ภายใต้โครงการธุรกิจกับสิทธิมนุษยชน สำหรับภาคธุรกิจในตลาดทุนไทย (ระยะที่ 1)”</li> <li>- อบรม “ESG Risk &amp; Investment for Asset Managers and Market Participants”</li> <li>- อบรมหลักสูตร “กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของธุรกิจ” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</li> </ul>



บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED

---

เอกสารแนบ 4  
รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

## เอกสารแนบ 4 – รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<b>1. โครงการไทรตัน บางนา กม. 26</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 93 โฉนด เนื้อที่ 5-0-15.3 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการไทรตัน บางนา กม.26 ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	195,322,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>2. โครงการไทรตัน คูคต สเตชั่น</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 194 โฉนด เนื้อที่ 10-0-52.0 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการไทรตัน คูคต สเตชั่น ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	384,443,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>3. โครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 218 โฉนด เนื้อที่ 12-2-67.8 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง	375,600,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการไทรตัน อมตะ สุขประยูร ซอยเทศบาล 6 ถนนสุข ประยูร อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย				
<b>4. โครงการบริหารหนี้ เมกะทาวน์ บางนา</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 242 โฉนด เนื้อที่ 15-0-75.4 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่ อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและ ส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารหนี้ เมกะทาวน์ บางนา ถนนบ้านครืน ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	629,416,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>5. โครงการบริหารหนี้ วงแหวน หทัยราษฎร์</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 187 โฉนด เนื้อที่ 12-1-22.5 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่ อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและ ส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารหนี้ วงแหวน หทัยราษฎร์ ถนนหทัย ราษฎร์ ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	573,692,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>6. โครงการบริหารหนี้ บางนา สุวรรณภูมิ</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 396 โฉนด เนื้อที่ 50-0-21.6 ไร่	1,304,107,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: โครงการบริหารเนียบ บางนา สุวรรณภูมิ ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ภาระผูกพัน: บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรย์ลเอสเตท จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>				
<p><b>7. โครงการบริหารเนียบ บางนา กม.42</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 311 โฉนด เนื้อที่ 29-1-95.2 ไร่</p> <p>- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารเนียบ บางนา กม.42 ถนนจรัญยานนท์ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย</p>	658,288,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชำนาญ วณ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<p><b>8. โครงการบริหารเนียบ คูคต สเตชั่น</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 66 โฉนด เนื้อที่ 6-3-88.2 ไร่</p> <p>- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารเนียบ คูคต สเตชั่น ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)</p>	320,239,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชำนาญ วณ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<b>9. โครงการบริหารเนี่ย สายไหม</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 240 โฉนด เนื้อที่ 16-0-99.4 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารเนี่ย สายไหม ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	802,880,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>10. โครงการบริหารเนี่ย ดิวนนท์ – ราชพฤกษ์</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 10 โฉนด เนื้อที่ 23-2-74.7 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารเนี่ย ดิวนนท์ – ราชพฤกษ์ ถนนบางคูวัด ตำบลบางชะแยง อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	161,070,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>11. โครงการบริหารเนี่ย ราชพฤกษ์ – นครอินทร์</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 23 โฉนด เนื้อที่ 19-3-68.8 ไร่ ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการบริหารเนี่ย ราชพฤกษ์ – นครอินทร์ ซอยบางเลน 21 ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)	223,126,400	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	24 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<b>12. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน – รามอินทรา</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 241 โฉนด เนื้อที่ 33-3-86.2 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน – รามอินทรา ถนนคูขนนวงแหวนรอบนอก แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	974,907,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>13. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 63 โฉนด เนื้อที่ 10-1-30.9 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ 6 อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ ภาระผูกพัน: จำนองเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	442,656,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<b>14. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ – พระราม 5</b> ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 242 โฉนด เนื้อที่ 29-1-0.6 ไร่ - อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ ราชพฤกษ์ – พระราม 5 ถนนนครอินทร์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี	1,227,270,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)</p>				
<p><b>15. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 6 โฉนด เนื้อที่ 18-1-92.6 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)</p>	269,829,900	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<p><b>16. โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 19 โฉนด เนื้อที่ 12-1-33.7 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น ซอยนนทบุรี 20 ถนนเลียบเมืองนนทบุรี ตำบลบางกะสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>	172,680,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564
<p><b>17. โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 63 โฉนด เนื้อที่ 13-1-23.7 ไร่</p> <p>- อาคารและสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ บ้านที่สร้างเสร็จ บ้านที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และระบบสาธารณูปโภคและส่วนกลาง</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 ถนนสุขาภิบาล 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ</p>	1,007,339,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตัล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ วฒ.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	7 พฤษภาคม 2564

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ราคาประเมิน (บาท)	ผู้ประเมินราคาทรัพย์สิน/ ผู้ประเมินหลัก	วัตถุประสงค์การ ประเมินทรัพย์สิน	วันที่ประเมินมูลค่า ทรัพย์สิน
<p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)</p>				
<p><b>18. โครงการบริหารหนี้ แพรกษา สเตชั่น</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 3 โฉนด เนื้อที่ 26-2-11.0 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการ บริหาหนี้ แพรกษา สเตชั่น ตำบล แพรกษา ใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p>	190,998,000	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชำนาญ วัฒน.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	9 กรกฎาคม 2564
<p><b>19. โครงการแกรนด์ บริหาหนี้ บางนา กม.35</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 4 โฉนด เนื้อที่ 74-1-30.0 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริหาหนี้ บางนา กม.35 ถนน บางนา ตราด ตำบล บางพลีน้อย อำเภอ บางบ่อ จังหวัด สมุทรปราการ</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัท บริหาหนี้ บางนา กม.35 จำกัด</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p>	267,570,000	บริษัท อัลทิมา แอปไพร์ล จำกัด นายปิยะพงษ์ เร่งสิทธิชัย ผู้ประเมินหลักชำนาญ วัฒน.273	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	1 มิถุนายน 2564
<p><b>20. โครงการแกรนด์ บริหาหนี้ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร</b></p> <p>ทรัพย์สิน: - ที่ดิน จำนวน 12 โฉนด เนื้อที่ 20-2-51.4 ไร่</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: โครงการแกรนด์ บริหาหนี้ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร ถนน พัฒนารชนบท 3 แขวง คลองสองต้นนุ่น เขต ลาดกระบัง กรุงเทพฯ</p> <p>ผู้ถือกรรมสิทธิ์: บริษัทฯ</p> <p>ภาระผูกพัน: จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)</p>	272,296,200	บริษัท ซีพีเอ็ม แคปปิตอล จำกัด นายณพนธ์ ลีฤทธิกุลชัย ผู้ประเมินหลักชำนาญ วัฒน.399	เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ	9 กรกฎาคม 2564



## เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ  
และกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ของบริษัท

## นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/land-governance-policy-th.pdf>

## นโยบายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-information/corporate-governance/cg-report-and-download>

## จรรยาบรรณธุรกิจ

<https://investor.britania.co.th/storage/download/cg/cg-report-and-download/coc-business-th.pdf>

## กฎบัตรคณะกรรมการชุดต่าง ๆ ของบริษัท

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-information/corporate-governance/cg-report-and-download>

## เอกสารแนบ 6

## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 8 ครั้ง (ก่อนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน 5 ครั้ง และภายหลังแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน 3 ครั้ง) เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องที่สำคัญภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยความเป็นอิสระ โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดีและได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง นอกจากนี้ได้มีการประชุมเพื่อพบปะหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการจำนวน 1 ครั้งเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระในการปฏิบัติงานที่มีความสำคัญในการจัดทำ งบการเงิน ข้อคิดเห็น ขอบเขต แผนงาน และแนวทางการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี และประชุมร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง ทั้งนี้เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตรวจสอบภายในได้พบปะพูดคุยและได้แสดงความคิดเห็น ในเรื่องต่างๆอย่างเป็นอิสระ ซึ่งสรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้ ดังนี้

รายนามคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2564 ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ		ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นางสาวไตรทิพย์	ศิระกฤษณ์กุล	ประธานกรรมการตรวจสอบ	8/8
ดร.วิจารณ์	สิมาฉายา	กรรมการตรวจสอบ	8/8
นายดลชัย	บุญะรัตเวช	กรรมการตรวจสอบ	8/8

## สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

### • การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2564 ของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม โดยคณะกรรมการตรวจสอบประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการ และหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งในการประชุมได้มีการสอบทาน ประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ความถูกต้องครบถ้วนของ รายงานทางการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การประมาณการทางบัญชีความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีและขอบเขตการตรวจสอบ เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพิจารณารายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทเป็นไปตาม ข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงินและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

### • การสอบทานการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน

เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามแนวทางมาตรฐานสากล COSO-ERM (The Committee of Sponsoring of the Tread way Commission - Enterprise Risk Management) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงนโยบายบริหารความเสี่ยงของบริษัทและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคตเพื่อให้เกิดความพร้อมรองรับกรณีที่สถานการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ ทำให้การบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกที่สำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายในในการสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาตามกรอบ COSO ซึ่งครอบคลุมรายละเอียดทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ (1)สภาพแวดล้อมการควบคุม (2)การประเมินความเสี่ยง (3)การควบคุมการปฏิบัติงาน (4)ระบบสารสนเทศและการสื่อสารและ (5)ระบบการติดตามผล เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้มีมาตรการและระบบการควบคุมภายในเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะดำเนินอย่างต่อเนื่องเมื่อเกิดเหตุการณ์ เหตุวิฤติจากภัยธรรมชาติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้การสนับสนุนและผลักดันฝ่ายจัดการให้มีการจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อเตรียมความพร้อมให้กับบริษัท พนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนาปรับปรุงให้

ยิ่งขึ้น ซึ่งในช่วงปี 2564 ที่ผ่านมามีได้เกิดการแพร่ระบาดของ Covid-19 บริษัทได้มีมาตรการในการรับมือกับสถานการณ์ดังกล่าวทั้งในด้านสุขอนามัย ความปลอดภัยทั้งของบุคลากรของบริษัท พนักงานลูกค้าที่มาปฏิบัติงานที่โครงการ ลูกค้าและผู้เยี่ยมชมโครงการ รวมทั้งมาตรการจัดการความเสี่ยงทางด้านเศรษฐกิจ ทำให้บริษัทผ่านพ้นวิกฤตการณ์ได้อย่างราบรื่น

- **การสอบทานการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนงานการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการปฏิบัติงาน บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและหน่วยงานตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งได้พิจารณาแต่งตั้งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีคุณสมบัติทั้งด้านวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ทำงาน ที่มีความเหมาะสมในการบริหารงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้สอบทานความเหมาะสมของผังโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน กระบวนการตรวจสอบภายในและอัตรากำลังคน เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พิจารณาสอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามวิชาชีพตรวจสอบภายในและสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแผนงานตรวจสอบประจำปี ซึ่งได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง (Risk Based Audit) โดยครอบคลุมทั้งกิจกรรมทางธุรกิจและระบบงานที่สำคัญของบริษัท รวมทั้งได้ติดตามประเด็นข้อสังเกต ข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี และรายงานการตรวจสอบภายในตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ในทุกไตรมาสในเรื่องการดำเนินงาน การดูแลทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การรั่วไหลหรือทุจริต ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบและข้อบังคับ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ข้อเสนอแนะในการพัฒนางานตรวจสอบภายในเชิงรุก (Proactive) ซึ่งเป็นการขยายผลการตรวจสอบในการสร้างความเข้าใจและตระหนักรู้ของพนักงานที่จะนำไปสู่การลดข้อผิดพลาด รั่วไหล และป้องกันการทุจริตในองค์กร

- **การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐ โดยได้สนับสนุนและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการติดตามและรวบรวมข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อบูรณาการข้อกำหนดของกฎหมายไว้ในกระบวนการทำงานพร้อมทั้งพัฒนาระบบการตรวจติดตาม (Monitor) ให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริต (Whistleblowing) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีการดำเนินการตามหลักจรรยาบรรณ อย่างโปร่งใส เที่ยงธรรมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อกำหนดของกฎหมาย

- การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมพิจารณาพร้อมกับฝ่ายจัดการหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยนำข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของตลท. และก.ล.ต.ในเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้เป็นแม่บท ซึ่งนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในการประชุมครั้งที่ 2/2564 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ทั้งนี้เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาและสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยเงื่อนไขทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อบริษัท มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- การพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2564

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยพิจารณาถึงความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือและความเพียงพอของทรัพยากรรวมถึงผลการประเมินความเป็นอิสระ คุณภาพการให้บริการในปีที่ผ่านมา ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัทสำนักงานงาน อีวาย จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2564 โดยกำหนดค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 1,760,000 บาท เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบโดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง ความรอบคอบและมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างสร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพรวมทั้งมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล)

ประธานกรรมการตรวจสอบ