

BRITANIA

ANNUAL REPORT

2022

FORM 56-1 ONE REPORT

BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED



BRITANIA

CRAFT
a life you love

สารบัญ

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------|
| 4 | จุดเด่นในรอบปี | 6 | สารจากประธานกรรมการบริษัท |
| 7 | สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | 8 | รางวัลที่ได้รับ |

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

| | | | |
|----|--|-----|---|
| 10 | โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท | | |
| 10 | นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ | 56 | โครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| 10 | วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย | 58 | การตลาดและการแข่งขัน |
| 11 | กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท | 64 | ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน |
| 13 | การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ | 86 | การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ |
| 19 | ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานของบริษัท | 90 | ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ |
| 20 | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | 101 | งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ |
| 21 | โครงสร้างรายได้แยกตามกลุ่มธุรกิจ | 103 | โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ |
| 21 | ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ | 109 | จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
| 22 | Brighton | 109 | การออกหลักทรัพ์อื่น |
| 27 | Britania | 112 | นโยบายการจ่ายเงินปันผล |
| 45 | Grand Britainia | | |
| 54 | Belgravia | 114 | การบริหารจัดการความเสี่ยง |
| | | 114 | นโยบายบริหารความเสี่ยงและแผนการบริหารความเสี่ยง |
| | | 118 | ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ |
| | | 129 | ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพ์ |
| | | 132 | ความรับผิดชอบต่อสังคม |
| | | 132 | นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน |
| | | 137 | การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ |
| | | 139 | การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม |
| | | 154 | การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม |
| | | 169 | สร้างสังคมคุณภาพให้กับชุมชนและสังคม |
| | | 172 | การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน |
| | | 176 | การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน |
| | | 185 | การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน |
| | | 195 | การวิเคราะห์สภาพคล่อง |
| | | 196 | การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ |
| | | 200 | ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงาน อย่างมีนัยสำคัญในอนาคต |
| | | 201 | ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ |
| | | 209 | ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น |

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

211 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

- 211 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ
- 228 นโยบายและแนวปฏิบัติอื่นตามหลักการกำกับกิจการที่ดี
- 232 จรรยาบรรณธุรกิจ

233 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงาน และอื่น ๆ

- 233 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ
- 234 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ
- 238 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย
- 248 ผู้บริหาร
- 255 ข้อมูลบุคลากร
- 257 ข้อมูลบุคลากรอื่น ๆ ที่สำคัญ

259 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

- 259 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา
- 267 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา
- 267 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

268 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

- 268 การควบคุมภายใน
- 273 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

282 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

285 งบการเงินกลุ่มบริษัทฯ

296 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

เอกสารแนบ

328 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- 329 เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขาธิการของบริษัทฯ
- 356 เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทฯ
- 358 เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
- 359 เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาก่อสร้าง
- 360 เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการ กำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัท
- 361 เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 364 เอกสารแนบ 7 แบบประเมินความพึงพอใจของระบบการควบคุมภายใน

จุดเด่นในรอบปี 2565

PRE-SALE

11,045 ล้านบาท



TOTAL REVENUES

6,296 ล้านบาท



NET PROFIT

1,471 ล้านบาท



IBD/E RATIO

1.23 เท่า



แผนยุทธศาสตร์การดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซปต์
“BRITANIA GROWTH TOGETHER
เติบโตต่อเนื่องไปด้วยกัน”

BRITANIA PROJECTS LAUNCH 2022

9 PROJECTS
TOTAL VALUE 12,000 MB.



เปิดโครงการจำนวน 9 โครงการ
มูลค่าโครงการรวม 12,000 ล้านบาท

CRAFT a life you love
ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก



ยกระดับ Brand Promise สู่
“CRAFT a life you love
ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก”

สารจากประธานกรรมการบริษัท



นายเมธา จันทรแจ่มจรัส
ประธานกรรมการบริษัท

ในปี 2565 สถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 ได้คลี่คลายลงอย่างต่อเนื่อง พฤติกรรมการใช้ชีวิต ไลฟ์สไตล์ และการทำงานของทุกคนได้เปลี่ยนแปลงไป สุจริตวิถีใหม่ในการดูแลสุขภาพสูงขึ้น การทำงานแบบผสมผสานจากสถานที่ต่างๆ เช่น จากที่บ้าน ที่ทำงาน หรือสถานที่ระหว่างทาง (Work from anywhere) ตามแต่โอกาสและความจำเป็นในแต่ละสถานการณ์จะเอื้ออำนวย ผู้ซื้อบ้านให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชันการใช้งาน ที่เอื้อต่อการพักอาศัย การทำงานที่บ้าน รวมถึงการที่สามารถรักษาระยะห่างระหว่างคนในครอบครัวขณะที่ดูแลสุขภาพที่บ้าน และส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบพื้นที่สูงเพิ่มขึ้นมากในปีที่ผ่านมา โดยเฉพาะทำเลชานเมืองกรุงเทพฯ และปริมณฑล และจังหวัดต่างๆ ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC)

ด้านผลประกอบการการดำเนินงานของบริษัทฯ ในปี 2565 บริษัทมีรายได้รวม 6,295.70 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 64.99 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยมีกำไรสุทธิ 1,470.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 144.08 เมื่อเทียบกับปี 2564 มีสินทรัพย์รวม 12,842.89 ล้านบาท โดยมีโครงการเปิดใหม่จำนวนทั้งสิ้น 9 โครงการ คิดเป็นมูลค่าโครงการรวม 12,000 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการระดมทุนจากตลาดตราสารหนี้ระยะยาว ด้วยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันและสาธารณชน โดยบริษัททริส เรกคิต จำกัด ได้จัดอันดับเครดิตองค์กรและอันดับเครดิตหุ้นกู้ของบริษัทฯ ที่ระดับ “BBB” แนวโน้ม “STABLE” ซึ่งเป็นระดับ Investment Grade สะท้อนถึงความมั่นคงและน่าเชื่อถือในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

ในปีที่ผ่านมา ผลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทฯ เป็นที่ยอมรับทั้งจากลูกค้าและจากองค์กรต่างๆ ดังจะเห็นได้จาก การได้รับการประเมินรายงานการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance Report) ประจำปี 2565 ในระดับ “ดีมาก” และ บริษัทฯ ยังได้รับรางวัล “โครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI-THAI PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022” ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริกาเนีย วังหลวง งามอินทรา และโครงการ แกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 อีกด้วย

สุดท้ายนี้ ผมขอขอบพระคุณลูกค้าผู้มีอุปการะคุณ พันธมิตรและคู่ค้าทางธุรกิจ คณะกรรมการ ผู้บริหารและเพื่อนพนักงานทุกท่าน ที่มีส่วนร่วมสนับสนุนให้บริษัทฯ สามารถขยายธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยมีสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่ง มีความยืดหยุ่นในการปฏิบัติงาน สามารถปรับตัวต่อสถานการณ์ต่างๆ ที่ไม่เอื้ออำนวยในปีที่ผ่านมาได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงมุ่งมั่นที่จะใช้วัฒนธรรมและความคิดสร้างสรรค์ในการออกแบบและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้อยู่อาศัยเป็นสำคัญ โดยยึดหลักการดำเนินธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดี มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับบริษัทฯ ต่อไป

สารจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ตลอดปี 2565 ที่ผ่านมามาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงเผชิญกับความท้าทายท่ามกลางความผันผวนของเศรษฐกิจโลก แรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงาน และยังคงรับมือกับการเปลี่ยนผ่านด้านต้นทุนที่ปรับสูงขึ้น อีกทั้งการเข้าสู่ภาวะดอกเบี้ยขาขึ้นของไทย ทำให้บริษัทยา และผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น ต้องมีการวางแผนป้องกันความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนและการปรับตัวเพื่อรับมือกับการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก ซึ่งบริษัทยา ยังคงทำงานได้ดีทำให้ก้าวผ่านอุปสรรคและเติบโตตามเป้าหมายได้สำเร็จ

บริษัท บริษัทยา จำกัด (มหาชน) ขอขอบคุณลูกค้า คู่ค้า พันธมิตร และผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง ตลอดจนพนักงานของบริษัทฯ ทุกคนที่ทุ่มเทให้กับการทำหน้าที่ด้วยความตั้งใจมาโดยตลอด ทำให้บริษัทยา มีอัตราการเติบโตอย่างก้าวกระโดดมาอย่างต่อเนื่อง มาจากการดำเนินธุรกิจภายใต้คอนเซ็ปต์ “GROWTH TOGETHER เติบโตต่อเนื่องไปด้วยกัน” ซึ่งเติบโตจากหลายปัจจัยทำให้บริษัทยา มีผลการดำเนินงานเป็น ALL TIME HIGH ซึ่งเติบโตแรกคือ ด้านการขยายตลาดสู่ทำเลใหม่ๆ ที่มีศักยภาพ ในจังหวัดภูมิภาคทั้งภาคตะวันออกเฉียงเหนือ ภาคตะวันออกและภาคกลางในพื้นที่ที่มีโอกาสการเติบโตในอัตราที่สูงเติบโตที่สอง จากการจับมือผนึกกำลังกับพันธมิตร ทั้งในรูปแบบร่วมลงทุนพัฒนาโครงการ (Joint Venture) กับบริษัทต่างชาติ และการร่วมมือกับภาคเอกชนสนับสนุนเรื่องการพัฒนานวัตกรรม การบริการที่เติมเต็มความต้องการของผู้อยู่อาศัย อีกทั้งการออกแบบและฟังก์ชันที่รองรับกระแสเมกะเทรนด์เพื่อการใช้

ชีวิตได้อย่างสมบูรณ์แบบ และสุดท้าย คือ การร่วมเติบโตไปพร้อมกันอย่างยั่งยืน เพราะเมื่อเราดูแลลูกค้าอย่างดีที่สุด เราก็จะดูแลผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งพนักงาน คู่ค้า และสังคมแบบนั้นด้วย บริษัทยา ให้ความสำคัญกับชีวิตในบ้านและนอกบ้านดี เกิดเป็นสังคมคุณภาพ สร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี ผ่านโครงการ B GREEN เพื่อการสร้างพื้นที่ที่ทุกคนอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

ในปี 2565 จากแผนยุทธศาสตร์และความตั้งใจของบริษัทยา ทำให้ผลการดำเนินงานในระดับ All Time High ได้ต่อเนื่อง โดยภาพรวมยอดขาย (Presales) ทั้งหมดอยู่ที่ประมาณ 11,045 ล้านบาท สูงกว่าเป้าหมายทั้งปีที่ผ่านมาไว้ที่ 11,000 ล้านบาท เติบโตจากปี 2564 ถึงราว 32% และยังเป็น New High ใหม่ของบริษัท ซึ่งในปีนี้ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่จำนวน 9 โครงการมูลค่ารวมกว่า 12,000 ล้านบาท ด้านรายได้บริษัทมีรายได้รวม 6,295.70 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 1,470.54 ล้านบาท เติบโตจากปี 2564 เป็นอย่างมากโดยประมาณ 64.99% และ 144.08% ตามลำดับ ซึ่งจะเห็นได้ว่าบริษัทมีผลงานเติบโตอย่างก้าวกระโดดแม้เราจะเป็นเพียงน้องใหม่ของผู้เล่นในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ แต่บริษัทยา ยังคงมุ่งมั่นหวังและตั้งใจส่งมอบสิ่งที่ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รักกับบ้านของบริษัทยา

และเพื่อเป็นการต่อยอด ความตั้งใจของบริษัทยา ที่ให้ความสำคัญกับลูกค้าที่เป็นเหมือน ‘เพื่อนสนิท’ จึงได้ยกระดับ Brand Promise ในรอบกว่า 3 ปีสู่ “CRAFT a life you love” หรือ “ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก” ที่บริษัทยา ตั้งใจจะมอบประสบการณ์ Crafted Experience ผ่านบริการ BRI HEARTMADE ประกอบด้วย 3 แกนหลัก ได้แก่ แรกพบ กับ Friendsumer, จบจบ กับ Magic Selling และ จบใจ กับ Lifetime Service ที่รวม 9 ความใส่ใจ

บริษัทฯ มีความตั้งใจและมุ่งมั่นที่จะพัฒนา ศักยภาพ คุณภาพ และการบริการแก่ทุกท่าน โดยเฉพาะในด้านการสร้างสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน พร้อมกับการพัฒนานวัตกรรมเทคโนโลยี ที่มีบทบาทมากขึ้นในทุกมุมของโลก และรองรับทุกความต้องการของลูกค้าทุกกลุ่ม ตลอดจนคู่ค้าและพันธมิตรได้ครบทุกด้านและดีขึ้นกว่าเดิม หวังว่าบริษัทยา จะเป็นหนึ่งในแบรนด์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทุกคนนึกถึง สำหรับคนที่กำลังตัดสินใจจะมีบ้าน เพราะตลอดเวลาที่ผ่านมามีบริษัทยา ได้พิสูจน์แล้วถึงการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และบริษัทยา ก็ยังคงมุ่งมั่นพัฒนาสิ่งใหม่ๆ ที่ดีที่สุดเพื่อให้ลูกค้าได้ใช้ชีวิตในแบบที่รักบนความสะดวกสบายของชีวิตครบครัน เพื่อให้มีเวลาที่ได้ทำสิ่งที่รัก ผ่าน brand promise ของบริษัทยา “CRAFT a life you love” ดีที่สุดคือใช้ชีวิตในแบบที่รัก



นายสุรินทร์ สหชาติโกคาพันธ์
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รางวัลที่ได้รับ

จากความมุ่งมั่นที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการผลิตสินค้าที่ตรงต่อความต้องการของลูกค้า ทำให้ในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับรางวัลต่างๆ ดังนี้

1. รางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI-THAI PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022



คุณ นาวิน เล็กนาวา Chief Business Unit (CBU) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) รับรางวัลอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022 จาก สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล ในโอกาสที่โครงการ 'แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา' ของบริษัทฯ ผ่านการพิจารณาคัดเลือกจากการตัดสินของคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นรางวัลอันทรงเกียรติของวงการอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ที่ตอกย้ำถึงความโดดเด่นของโครงการบ้านหรูไฮสเปคอังกฤษ โดยมุ่งเน้นการศึกษาข้อมูลความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพื่อออกแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอยให้ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป ณ โรงแรมอมารี วอเตอร์เกด กรุงเทพฯ

2. รางวัลโครงการอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI-THAI PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022



คุณ โอบนิธิศนันท์ อมรภิรมย์ชฎา AVP of Sales & Marketing บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) รับรางวัลอสังหาริมทรัพย์ดีเด่น FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2022 จาก สมาคมการค้าอสังหาริมทรัพย์สากล ในโอกาสที่โครงการ 'แกรนด์ บริหานีย์ ราชพฤกษ์ พระราม 5' ของบริษัทฯ ผ่านการพิจารณาคัดเลือกจากการตัดสินของคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทั้งในและต่างประเทศ ซึ่งถือเป็นรางวัลอันทรงเกียรติของวงการอสังหาริมทรัพย์นานาชาติ ที่ตอกย้ำถึงความโดดเด่นของโครงการบ้านหรูสไตล์อังกฤษ โดยมุ่งเน้นการศึกษาข้อมูลความต้องการของผู้อยู่อาศัยเพื่อออกแบบบ้านและพื้นที่ใช้สอยให้ตอบสนองไลฟ์สไตล์ของผู้อยู่อาศัยที่เปลี่ยนแปลงไป ณ โรงแรมอมารี วอเตอร์เกด กรุงเทพฯ

01 โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท บริหานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) (เดิมชื่อว่า บริษัท ออริจัน เอ๊าส์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดย บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือ ORI ซึ่ง ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 70.36 โดยบริษัทฯ ถือว่าเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ในการดำเนินธุรกิจเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย

บริษัทฯ ก่อตั้งเมื่อวันที่ 11 สิงหาคม 2559 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.0 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท ซึ่งมีทุนชำระแล้ว 426.40 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก และทำเลที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เช่น จังหวัดอุดรธานี และ จอนแก่น เป็นต้น ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ (1) แบรินด์ “เบลกราวี” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว (2) แบรินด์ “แกรนด์บริหานี” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด (3) แบรินด์ “บริหานี” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และ (4) แบรินด์ “โบรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทฯ มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคได้อย่างแท้จริง

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัท

วิสัยทัศน์ (Vision)

เป็นผู้นำในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่มุ่งมั่นและสร้างสรรค์นวัตกรรม เพื่อพัฒนาวิถีการอยู่อาศัย และยกระดับการใช้ชีวิต

พันธกิจ (Mission)

มุ่งส่งมอบคุณภาพของการอยู่อาศัย ประสบการณ์ และสิ่งแวดล้อม ที่ออกแบบด้วยแนวคิดสร้างสรรค์ และนวัตกรรมล้ำหน้า พร้อมการบริการที่อบอุ่น เอาใจใส่ดูแล คุณสมบัติสำคัญของครอบครัว เพื่อให้ท่านมั่นใจและสบายใจในวิถีชีวิตคุณภาพที่มีความสุขสูงสุด

เป้าหมาย (Goal)

เป้าหมายระยะสั้น

บริษัทฯ มุ่งเน้นการสร้างการรับรู้แบรนด์ BRITANIA และปรับปรุงอัตลักษณ์ให้เป็นที่รู้จัก พร้อมการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่การใช้สอย ความปลอดภัย และความสะดวกสบาย ควบคู่ไปกับการพัฒนาองค์กรให้เกิดความสมดุลด้วยแนวคิดการดำเนินงานอย่างยั่งยืน

เป้าหมายระยะกลางและระยะยาว

บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาองค์กรไปสู่การเติบโตแบบยั่งยืน และสามารถครองใจลูกค้า เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบชั้นนำของประเทศไทย โดยมีแผนการพัฒนาโครงการภายใน 5 ปี ให้ครอบคลุมกรุงเทพฯ และจังหวัดที่ใกล้เคียง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง สมุทรปราการ นนทบุรี ปทุมธานี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ระยอง พระนครศรีอยุธยา นครปฐม สมุทรสาคร และสมุทรสงคราม และภาคตะวันออกเชิงเหนือ เช่น จังหวัดอุดรธานี และจังหวัดขอนแก่น เป็นต้น

กลยุทธ์ทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1. การเติบโตของการพัฒนาโครงการอย่างก้าวกระโดดและมีแผนการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน

ในปี 2559 บริษัทฯ ก่อตั้งและเริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ บริเวณกรุงเทพฯ ผังตะวันออกบริเวณถนนบางนา ภายใต้อาณาเขต “บริหานี” ต่อมาบริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจจึงเพิ่มความหลากหลายทางด้านผลิตภัณฑ์เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมทั้งบริษัทฯ ได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่ทั้งบริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และพื้นที่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น กรุงเทพฯ ผังตะวันตก กรุงเทพฯ ตอนเหนือ สมุทรปราการ ปทุมธานี และสมุทรสงคราม ภาคตะวันออกเฉียดเหนือ เช่น อุดรธานี และ จอนแก่น เป็นต้น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีจำนวนโครงการที่พัฒนาอย่างก้าวกระโดดจาก 1 โครงการ ในปี 2560 เป็น 30 โครงการ ในปี 2565 (ข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) จากการเติบโตของบริษัทฯ และการเพิ่มจำนวนโครงการไปยังทำเลศักยภาพต่างๆ ที่ครอบคลุมพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล รวมไปถึงทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก และทำเลที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัย เช่น จังหวัด อุดรธานี และ จอนแก่น บริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค จนมีอัตราเฉลี่ยการขายต่อ 1 โครงการที่ระยะเวลาประมาณ 1.5 ปี ซึ่งสามารถกล่าวได้ว่าผู้บริโภคได้ให้การยอมรับในแบรนด์ บริหานีเป็นอย่างดี บริษัทฯ จึงพัฒนาอย่างต่อเนื่อง ด้วยการให้ความสำคัญในการสร้างแบรนด์ให้เป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น ด้วยการสื่อสารกับกลุ่มผู้บริโภคเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่น ผ่านรายละเอียดต่าง ๆ ของโครงการที่มีคุณภาพ อาทิ ดีไซน์ ฟังก์ชัน ระบบความปลอดภัย พื้นที่ส่วนกลาง ทำเลที่ตั้ง ไปจนถึงการให้บริการหลังการขาย

บริษัทฯ มีผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีสัดส่วนการเปิดโครงการใหม่ที่เกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง ภายใต้อาณาเขต Brighton (“ไบรตัน”), Britania (“บริหานี”), Grand Britania (“แกรนด์ บริหานี”) และ Belgravia (“เบลกราวี”) ที่เป็นโครงการลifecycle พรีเมียม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการขยายฐานลูกค้าให้ครอบคลุมและสามารถตอบโจทย์ลูกค้าได้ทุกรูปแบบ (Life Style) โดยกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมตั้งแต่ปี 2563 จนถึง 2565 เติบโตเพิ่มขึ้นจาก 2,342.09 ล้านบาท, 3,815.81 ล้านบาท และ 6,295.70 ล้านบาท ตามลำดับ อีกทั้งการควบคุมและการบริหารที่ดีส่งให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิเติบโตเพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากโดย ณ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 1,470.54 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ พัฒนาโครงการมาแล้วทั้งสิ้น จำนวน 30 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 36,449 ล้านบาท แบ่งเป็น 1) โครงการที่ ปิดแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการ 2,029 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 34,420 ล้านบาท 3) โครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต จำนวน 20 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 22,500 ล้านบาท บริษัทฯ มีการจัดหาที่ดินโดยทีมงานภายในของ บริษัทฯ เองรวมถึงมีสายสัมพันธ์อันดีกับกลุ่มนายหน้าค้าที่ดิน เพื่อสรรหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ เพิ่มเติมในอนาคต

2. การออกแบบบ้านที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า รวมทั้งการบริการทั้งก่อนและหลังการขายที่ใส่ใจลูกค้าอย่างเป็นกันเอง ทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) และก่อให้เกิดการบอกต่อและแนะนำอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้าดังกล่าว

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

- บ้านลัทธิชีวิต จะมีสระว่ายน้ำในบ้านให้ได้ระยะที่เหมาะสมกับการว่ายน้ำเพื่อการออกกำลังกาย
- บ้านเดี่ยว ออกแบบพื้นที่ outdoor สำหรับเป็นพื้นที่ครัวไทย ระบายอากาศโดยธรรมชาติ
- บ้านทาวน์โฮม เพิ่มพื้นที่รองรับผู้สูงอายุหรือเฝ้าที่บริเวณชั้น 1 เพื่อเป็นพื้นที่ห้องนอน หรือปรับเป็นห้องทำงานได้

จากตัวอย่างข้างต้น ด้วยความใส่ใจและเข้าใจลูกค้า ทำให้เมื่อซื้อบ้านแล้วลูกค้าสามารถเข้าอยู่ได้เลย โดยไม่ต้องต่อเติม หรือปรับแก้ภายหลัง ทำให้เกิดความรู้สึก คุ้มค่าในการซื้อบ้าน 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 โดยเป็นพันธมิตรร่วมกับแบรนด์ชั้นนำที่มีศักยภาพในงานบริการด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการอยู่อาศัย อาทิ บริการด้านสุขภาพ บริการด้านสัตว์เลี้ยง และเซอร์วิสงานให้บริการในการดูแลบ้านในด้านต่าง ๆ

จากความใส่ใจในการให้บริการทั้งก่อนและหลังการขายต่อลูกค้าผู้ซื้อบ้านทำให้เกิดเป็นความภักดีต่อแบรนด์ (Brand Loyalty) ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ

3. การบริหารต้นทุนการพัฒนาโครงการที่มีระบบและมาตรฐาน ทำให้มีประสิทธิภาพในการสร้างกำไรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

การบริหารต้นทุนการก่อสร้างเป็นหนึ่งในปัจจัยที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่คัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง โดยฝ่ายวางแผนและบริหารงานก่อสร้างจะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องซื้อ โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคาวัสดุก่อสร้าง ราคาค่าแรงที่ได้มาตรฐานและเป็นธรรม และต้องอ้างอิงจากงบประมาณประจำแต่ละโครงการ จากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้ง โดยฝ่ายจัดซื้อจะตรวจสอบราคา การต่อรองราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ภายใต้ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทฯ มีความสัมพันธ์อันดีกับผู้รับเหมาก่อสร้าง 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 (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 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 สามารถรักษานักงานที่มีคุณภาพให้อยู่กับบริษัทฯ ได้ในระยะยาว

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

2559

- บริษัท ออริจัน เอ๊าส์ จำกัด (ชื่อเดิม) ก่อตั้งด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 120.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2560

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการบริกานี ศรีนครินทร์ (Britania Srinakarin) เป็นโครงการแรกของบริษัทฯ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 149 หน่วย มูลค่าโครงการ 867.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2560 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนกันยายน 2562

2561

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกานี เมกะทาวน์ บางนา (Britania Mega Town - Bangna) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 472 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกานี บางนา กม.12 (Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว จำนวน 182 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,162.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2561 และสามารถปิดโครงการได้ในเดือนพฤศจิกายน 2563

2562

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกานี วงแหวน-หทัยราษฎร์ (Britania Wongwaen - Hathairat) ประกอบด้วยบ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 288 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,050.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2562
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกานี คุคต สดชื่น (Britania Khukhot Station) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 138 หน่วย มูลค่าโครงการ 750.0 ล้านบาท และโครงการบริกานี บางนา-สุวรรณภูมิ (Britania Bangna - Suvarnabhumi) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 485 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,700.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายในเดือนตุลาคม 2562

2562 (ต่อ)

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกาเนีย บางนา กม.42 (Britania Bangna - KM.42) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 492 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,500.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนพฤศจิกายน 2562
 - บริษัทฯ มีการปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อหุ้น 3 บริษัท จากบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ได้แก่
 1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลอสเตท จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ บริกาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ)
 2. บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (เพื่อพัฒนาโครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26)
 3. บริษัทเบลกราวีบางนาจำกัด (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) (เพื่อพัฒนาโครงการเบลกราวีเอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9)
- โดยในปี 2562 บริษัทฯ ถือหุ้นในบริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลอสเตท จำกัด บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัท เบลกราวี บางนาจำกัด จำนวน 1.0 ล้านหุ้นต่อบริษัท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของแต่ละบริษัท
- เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิ้น เฮ้าส์ จำกัด เป็น บริษัท บริกาเนีย จำกัด เพื่อต่อยอดและสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริกาเนีย
 - บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ - พระราม 5
 - บริษัท บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.0 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.0 ล้านบาท เป็น 30.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
 - บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 120.0 ล้านบาท เป็น 200.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2562 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

2563

- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ บริกาเนีย สายไหม (Britania Saimai) ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวน 297 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,400.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา (Grand Britania Wongwaen Ramintra) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 278 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,900.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมีนาคม 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “แกรนด์ บริกาเนีย” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 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 คุคต (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 เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 (Belgravia Exclusive Pool Villa Bangna) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 65 หน่วย มูลค่าโครงการ 1,800.0 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนธันวาคม 2563 ซึ่งเป็นการเปิดโครงการใหม่ภายใต้แบรนด์ “เบลกราวี” ครั้งแรก ซึ่งเป็นแบรนด์บ้านระดับราคา 20 - 50 ล้านบาท เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าระดับผู้บริหาร และเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่

2563 (ต่อ)

- บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 200.0 ล้านบาท เป็น 300.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2563 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- บริษัท สเคเบิลโฮม 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 เปิดขายโครงการไบรตันอมตะ สุขปุระยูธ (Brighton Amato-Sukprayoon) ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์จำนวน 223 หน่วย มูลค่าโครงการ 650.0 ล้านบาท โดยเริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2564
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 (Grand Britania Bangna KM.12) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 67 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (Grand Britania Ratchaphruek - Rama 5) ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 246 หน่วย มูลค่าโครงการ 2,100.0 ล้านบาท โดยทั้ง 2 โครงการ เริ่มเปิดขายรอบพิเศษในเดือนมีนาคม 2564
- บริษัทฯ เปิดขายโครงการในเดือนธันวาคม 2564 จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 107 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 62 หน่วย มูลค่าโครงการ 550.0 ล้านบาท, โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว จำนวน 96 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท, โครงการบริทาเนีย ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 122 หน่วย มูลค่าโครงการ 700.0 ล้านบาท, โครงการบริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น ประกอบด้วยบ้านแฝดและทาวน์เฮ้าส์จำนวน 197 หน่วย มูลค่าโครงการ 850.0 ล้านบาท และโครงการไบรตัน บางประกง ประกอบด้วยทาวน์เฮ้าส์จำนวน 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 สเคเบิลทาวน์ 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 - พานทอง โดยมีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50.0 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ธันวาคม 2564 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์
- ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น 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) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบุคคลที่ความสัมพันธ์ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) นักลงทุนสถาบัน และ/หรือบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลใดหรือผู้จองซื้อรายใด หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้หรืออาจเป็นผลให้ (ก) บริษัทฯ มีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ 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 พนักงานของ บริษัทฯ และบริษัทย่อยของ บริษัทฯ (“โครงการ ESOP”)
- (4) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยของ บริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”)
- ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ของบริษัท อริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีมติ ดังนี้
 - อนุมัติการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของ บริษัทฯ (“ESOP”)
 - อนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ บริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของ บริษัทฯ (“ESOP Warrant”)
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของ บริษัทฯ ให้แก่ นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ กรรมการ ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัทฯ ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ซึ่งรวมแล้วเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant
 - อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) ของ บริษัทฯ ให้แก่ นายสุรินทร์ สหชาติโกคาพันธ์ กรรมการบริหาร และประธานอำนวยการของ บริษัทฯ 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 ในราคาเสนอขายหุ้นเท่ากับราคาที่จะเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (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

- ปี 2565 บริษัทฯ เปิดโครงการ จำนวน 9 โครงการ รวมมูลค่า 12,000 ล้านบาท
- รายงานการใช้เงินเพิ่มทุนที่ได้รับจากการเสนอขายสามัญแก่ประชาชน ตามที่บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ได้ออกและ เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) เมื่อวันที่ 7-9 และ 13-15 ธันวาคม 2564 จำนวน 252,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท เสนอขายในราคาหุ้นละ 10.50 บาท รวมเป็นเงิน 2,652.83 ล้านบาท และหลังหักค่าใช้จ่ายคงเหลือเป็นจำนวนเงิน 2,586.7 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รายงานการใช้เงินต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เรียบร้อยแล้ว ตาม เอกสารเผยแพร่ ลว. 22 กรกฎาคม 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

| การใช้เงิน | จำนวนเงินที่คาดว่าจะใช้โดยประมาณ (หน่วย: ล้านบาท) | จำนวนเงินที่ใช้ไป (หน่วย: ล้านบาท) |
|---|--|---------------------------------------|
| 1. เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การขยายธุรกิจ | 450.0 - 550.0 | 517.8 |
| 2. เพื่อชำระคืนเงินกู้ | 1,800.0 - 2,000.0 | 1,890.4 |
| 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ | 36.7 - 213.3 | 178.5 |
| รวมทั้งสิ้น | 2,586.7 | 2,586.7 |

- บริษัทฯ เปิดโครงการพื้นที่ใหม่ในต่างจังหวัดเป็นครั้งแรก คือ จังหวัดอุดรธานี
- อนุมัติร่วมทุนกับ Nomura Real Estate (Thailand) สำหรับโครงการบริทาเนียทาวน์บางนาถ. 17 และบริทาเนียโฮมบางนาถ. 17
- อนุมัติร่วมทุนกับ LOFIS (THAILAND) สำหรับโครงการแกรนด์บริทาเนีย ภูเก็ต สดชื่น
- การออกและเสนอขายหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 3,000 ล้านบาท เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ไปสำหรับการดำเนินการธุรกิจและ/หรือใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ และ/หรือชำระคืนหนี้ หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
- แต่งตั้ง คุณภัทรี สิริโกตี (แทนคุณไตรภพ ศิวะกฤษณ์กุล) จิงพอนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้งคุณภัทรี สิริโกตี เป็นกรรมการชุดย่อย 3 ชุดดังนี้
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ
 - กรรมการบริหารความเสี่ยง
 - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- อนุมัติกรอบการเข้าร่วมทุนโครงการบริทาเนีย บางแสนกับกลุ่มเจ้าของที่ดิน
- อนุมัติการร่วมทุนกับ LOFIS (THAILAND) สำหรับโครงการบริทาเนีย พานทอง
- แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
 - เนื่องจาก นางสุกัลลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ได้แจ้งความประสงค์ขอลาออกจากบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) จิงพอนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ประธานอำนวยการ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เข้ารับตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
- แต่งตั้งประธานกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
 - แต่งตั้งนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ เป็นประธานกรรมการบริหาร แทนนางนางสุกัลลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ทั้งนี้ ได้แต่งตั้งนายบุญรินทร์ ลักษณกุล เข้าเป็นคณะกรรมการบริหาร บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)
- แต่งตั้งกรรมการบริษัทใหม่ 2 ท่าน แทนท่านเดิมที่ลาออก สืบเนื่องจากมีกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่
 - นายสมสกุล แสงสุวรรณ
 - นางสุกัลลักษณ์ จันทรพิทักษ์
- แต่งตั้งกรรมการบริษัทท่านใหม่ 2 ท่าน แทนกรรมการ 2 ท่านที่ลาออกได้แก่
 - นายพีระพงศ์ จรุงเอก และ
 - นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์

2565 (ต่อ)

- กำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
เดิม: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ นายสมสกุล แสงสุวรรณ กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”
ใหม่: “กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ นายพีระพงศ์ จรุงเอก กรรมการสองคนในสี่คนข้างต้น มีอำนาจลงลายมือชื่อ ร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ”
- แต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและเพื่อความยั่งยืน (Corporate Governance and Sustainable Committee)

1.1.3 การใช้เงินที่ได้จากการระดมทุนเป็นไปตามวัตถุประสงค์หรือไม่

1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

| การใช้เงิน | จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ | ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ | รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ |
|---|--------------------------|-----------------------------|---|
| 1. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน | 800 – 1,300 ล้านบาท | ภายในปี 2566 | - ใช้สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 800 ล้านบาท |
| 2. เพื่อใช้ในการซื้อสินทรัพย์ หรือลงทุนในกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจปัจจุบัน | - | - | |
| 3. เพื่อชำระคืนเงินกู้ หรือหนี้จากการออกตราสารหนี้ | 100 – 500 ล้านบาท | พฤศจิกายน 2565 | - สำหรับคืนเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ มูลค่ารวมประมาณ 500 ล้านบาท |
| 4. กรณีอื่น ๆ เช่น เงินทุนที่ใช้หมุนเวียนในกิจการ | 100 – 200 ล้านบาท | ภายในปี 2566 | - ใช้สำหรับหมุนเวียนในกิจการ 200 ล้านบาท |

2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

สำหรับกฎหมายที่ใช้บังคับตราสารหนี้เป็นไปตามข้อกำหนดด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้สำหรับหุ้นกู้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ภายใต้โครงการตราสารหนี้ (Medium Term Note Program) ของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ปี พ.ศ. 2565 วงเงินหุ้นกู้ทั้งสิ้นไม่เกิน 1,500,000,000 บาท (อายุโครงการ 2 ปี ตามที่ได้รับอนุญาตเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน พ.ศ. 2565) และร่างข้อกำหนดสิทธิเพิ่มเติม สำหรับการออกตราสารหนี้แต่ละครั้ง

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือ เงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์

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

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการผูกพันทางการเงินที่มีการตั้งชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีการตั้งชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ออกหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือการการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใด ๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/

หรือรายการเทียบเท่าอย่างไรก็ดี การระบุพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงการระบุพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้และบริษัทย่อย ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ออกหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ออกหุ้นกู้” หมายถึง ส่วนของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

| | |
|----------------------|--|
| ชื่อบริษัท | : บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | : BRI |
| ประเภทธุรกิจ | : ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย |
| เลขทะเบียนบริษัท | : 0107564000294 |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลลำไทรเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ สมุทรปราการ 10270 |
| ที่อยู่สำหรับติดต่อ | : อาคารภิรัชทาวเวอร์ ชั้น 21 ไบเทคบางนา 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260 |
| เว็บไซต์ | : https://www.britania.co.th |
| โทรศัพท์ | : 02 - 1613000 โทรสาร : 02 - 3988066 |
| ทุนจดทะเบียน | : 428,570,000.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น (ณ 31 ธันวาคม 2565) |
| ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | : 426,402,600.00 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ 852,805,200 หุ้น (ณ 31 ธันวาคม 2565) |
| มูลค่าหุ้น | : หุ้นละ 0.50 บาท |

BRITANIA
บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) หรือ BRI
ประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายที่ 10.50 บาท
ผู้ถือหุ้นของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นสามารถจองซื้อ
หุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI ได้ในวันที่
7 – 9 ธันวาคม 2564
นักลงทุนกลุ่มอื่นๆ สามารถจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของ BRI ได้ในวันที่
13 – 15 ธันวาคม 2564



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

บริษัทฯ พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบให้ครอบคลุมลูกค้าทุกกลุ่มซึ่งมีความต้องการที่อยู่อาศัยที่ต่างกัน เช่น กลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) กลุ่มลูกค้าที่ต้องการเปลี่ยนจากการเช่าที่พักอาศัยเป็นซื้อที่พักอาศัย กลุ่มผู้ประกอบการอาชีพอิสระ ผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการขนาดใหญ่ เป็นต้น ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ได้แก่

- (1) ไบรตัน
- (2) บริตานีย
- (3) แกรนด์ บริตานีย และ
- (4) เบลกราเวีย

ถึงวันนี้วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ พัฒนาโครงการมาแล้วทั้งสิ้น จำนวน 30 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 36,449 ล้านบาท สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,029 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 34,420 ล้านบาท และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต จำนวน 20 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 22,500 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 สถานะการเปิดโครงการของกลุ่มในละแวกใกล้เคียง ซึ่งเป็นกลยุทธ์ในการแข่งขันเพื่อเพิ่มทางเลือกให้กับลูกค้า เป็นต้น



1.2.1 โครงสร้างรายได้แยกตามสายผลิตภัณฑ์/กลุ่มธุรกิจ

รายได้รวมของบริษัทฯ สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 - 31 ธันวาคม 2565 สามารถจำแนกตามแบรนด์ของโครงการ ได้ดังต่อไปนี้

| รายได้จากการขาย | ปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|---|---------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขาย | | | | | | |
| - แบรินด์ไบรตัน | 2.81 | 0.12 | 497.93 | 13.05 | 524.00 | 9.70 |
| - แบรินด์บริทาเนีย | 2,203.85 | 94.10 | 2,019.55 | 52.93 | 2,528.02 | 46.78 |
| - แบรินด์แกรนด์ บริทาเนีย | 129.62 | 5.53 | 1,073.14 | 28.12 | 1,979.05 | 36.62 |
| - แบรินด์เบลกราเวีย | - | - | 217.15 | 5.69 | 373.14 | 6.90 |
| รวมรายได้จากการขาย | 2,336.28 | 99.75 | 3,807.77 | 99.79 | 5,404.21 | 85.84 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ ⁽¹⁾ | - | - | - | - | 444.00 | 7.05 |
| รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง | - | - | - | - | 4.79 | 0.08 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย ⁽²⁾ | - | - | - | - | 417.23 | 6.63 |
| รายได้อื่น ⁽³⁾ | 5.81 | 0.25 | 8.04 | 0.21 | 25.46 | 0.40 |
| รายได้รวม | 2,342.09 | 100.00 | 3,815.81 | 100.00 | 6,295.70 | 100.00 |

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ รายได้ค่าบริการโครงการ และ กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นรายได้ที่รับรู้ตั้งแต่ปี 2565

⁽²⁾ รายได้อื่นที่สำคัญ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1. ลักษณะของผลิตภัณฑ์หรือบริการและการพัฒนานวัตกรรม

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพฯ ปริมณฑล รวมถึงทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ และพื้นที่ที่มีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ทั่วประเทศ 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 บนทำเลพื้นที่ปริมณฑลและจังหวัดโดยรอบกรุงเทพฯ ที่สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายและเน้นการเดินทางที่สะดวกและคล่องตัว

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์ไบรตัน (Brighton) จำนวนทั้งสิ้น 4 โครงการ เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 4 โครงการ ได้แก่



โครงการโบรตัน ภูเก็ต สเตชั่น

ที่ตั้ง: ถนนลำลูกกา ตำบลลุมพิต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 20-1-58.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.87 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- | | | |
|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| - เทศบาล ลำลูกกา สาขาลอง 2 | - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2 | - โรงพยาบาลสายไหม |
| - บิ๊กซี ลำลูกกา | - มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ | - โรงพยาบาลแพทยรังสิต |
| - ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต | - มหาวิทยาลัยรังสิต | - โรงพยาบาลบางปะกอก-รังสิต 2 |
| - เมเจอร์ รังสิต | - โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์ | - โรงพยาบาลเปาโล รังสิต |
| - โรงเรียนโชคชัยรังสิต | - โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา | - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| - ถนนลำลูกกา | - ทางด่วนกาญจนาภิเษก | - สนามบินดอนเมือง |
| - ถนนพหลโยธิน | - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต | |
| - ทางด่วนอุดรรัถยา | - รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก | |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--------------|-----------|-----------------|
| - สระว่ายน้ำ | - ฟิตเนส | - Brighton Cafe |
| - สวนสาธารณะ | - สนามบาส | |

จำนวนหลัง:

224 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม / บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง:

55 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 750 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRIGHTON
Bangna KM.26

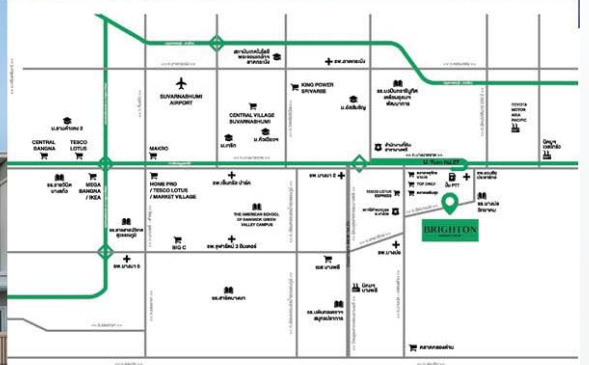
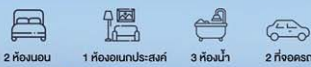
**BRIGHTEN
UP YOUR
FREEDOM**



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



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



โครงการโบรตัน บางนา กม. 26

ที่ตั้ง: ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 09-0-53.40 ไส่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.47 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- ตลาดเสรีมสุข
- ตลาดจตุจักร บางบ่อ
- ตลาดคลองด่าน
- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- โรงเรียนนวมินทร์ราชูทิศ
- โรงเรียนโรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ
- โรงพยาบาลบางบ่อ
- โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา-ตราด
- ทางด่วนบูรพาวิถี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Co - Living Space
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- สนามบาสเก็ตบอล

จำนวนหลัง:

99 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

50 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 350 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRIGHTON
AMATA-SUKPRAYOON

BRIGHTEN
UP YOUR
FREEDOM



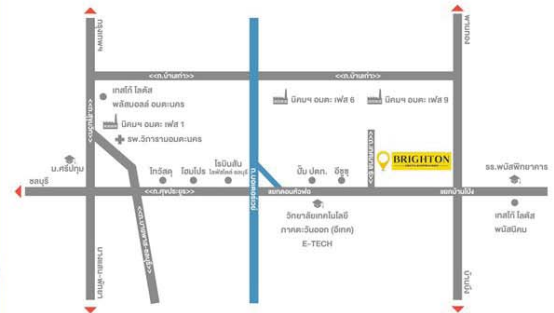
BOLNEY

130 SQ.M.



BROMLEY

105 SQ.M.



โครงการโบรตัน อมตะ สุขประยูร

ที่ตั้ง: ซอยเทศบาล 6 ถนนสุขประยูร อำเภอพานทอง จังหวัดชลบุรี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 23-1-50.90 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- โรบินสันไลฟ์สไตล์ชลบุรี
- เทสโก้ โลตัส
- โรงพยาบาลเทคโนโลยีภาคตะวันออก (อีเทค)
- แอส วิลเลจ อมตะ
- เทสโก้ โลตัส พนัสนิคม
- มหาวิทยาลัยศรีปทุม วิทยาเขตชลบุรี
- โฮมโปร ชลบุรี (อมตะ)
- โรงเรียนพนัสพิทยาคาร
- โรงพยาบาลวิภาวดีรามอมตะนคร

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนสุขประยูร
- ถนนบายพาสชลบุรี
- ถนนบ้านเก่า
- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)
- ถนนสุขุมวิท
- ทางด่วนกรุงเทพฯ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Co - Living Space
- ฟิตเนส
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- สนามบาสเก็ตบอล
- สนามเด็กเล่น

จำนวนหลัง:

223 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

50 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 650 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการโบรตัน บางปะกง

ที่ตั้ง: ถนนอนันตพรศักดิ์ ตำบลท่าสะอ้าน อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 21-2-37.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.13 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- อำเภอเมืองบางปะกง
- โรบินสัน ฉะเชิงเทรา
- โลตัส บางปะกง

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)
- ทางด่วนบูรพาวิถี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- คลับเฮ้าส์
- สระว่ายน้ำ
- ฟิตเนส
- สวนสาธารณะ

จำนวนหลัง: 211 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง: 35 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 650 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



(2) โครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania)

- แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์ให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และมีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่างๆ สำหรับกลุ่มเริ่มต้นครอบครัว - กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก โดยพัฒนาทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว บนทำเลพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล ใกล้ทางขึ้นลงทางพิเศษ ทำให้สามารถเดินทางได้สะดวก และแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อตอบสนองรูปแบบการใช้ชีวิต
- กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย:** กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 – 40 ปี กลุ่มวัยทำงาน พนักงานบริษัท และเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดเล็ก ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตและต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆตนเองชื่นชอบโดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000–130,000 บาทขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britania) จำนวนทั้งสิ้น 18 โครงการ เป็นโครงการที่ปิดไปแล้ว จำนวน 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 16 โครงการ ได้แก่



โครงการบริทาเนีย ศรีนครินทร์

ที่ตั้ง: ถนนหนามแดง-บางพลี ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 22-3-79.70 ไร่
 ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 5.82 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- เทศโก้ โลตัส ศรีนครินทร์
- บิ๊กซี ศรีนครินทร์
- เซ็นทรัล บางนา
- ไบเทคบางนา
- โรบินสัน สมุทรปราการ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนหนามแดง-บางพลี
- ถนนศรีนครินทร์
- ถนนกาญจนาภิเษก
- ถนนสุขุมวิท
- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีสำโรง
- รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน
- ถนนเทพารักษ์
- ทางด่วนพิเศษวงแหวนรอบนอก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส
- สนามบาสเก็ตบอล

จำนวนหลัง: 149 หลัง
 ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว
 ค่าส่วนกลาง: 30 บาท/ตร.ว.
 มูลค่าโครงการ: 867 ล้านบาท
 ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560
 ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2560
 สถานะโครงการ: ปิดโครงการแล้ว

BRITANIA

BANGNA KM.12



แบบบ้าน Regent รุ่นชายดี

ที่ บริทาเนีย บางนา กม.12



ฟังก์ชันเด่น



พื้นที่ใช้สอย เน้นครบทุกฟังก์ชัน

- 3 Bedrooms
- 3 Bathrooms
- 1 Living room
- 1 Multi propose room
- 2 Car parking
- 2 Kitchen



โครงการบริทาเนีย บางนา กม.12

ที่ตั้ง: บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 39-2-84.70 ไร่
 ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.38 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วเสร็จทั้งโครงการ)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- Index Living Mall บางนา
- เมกะ บางนา
- เซ็นทรัล บางนา
- มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา - ตราด
- ทางด่วนบูรพาวิถี
- สนามบินสุวรรณภูมิ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะส่วนกลาง 2 สวน
- ฟิตเนส

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



โครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา

ที่ตั้ง: ถนนบิวนครินทร์ ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 55-3-61.20 โฉ

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.41 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- เมกะ บางนา
- บิ๊กซี บางนา
- เซ็นทรัล บางนา

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา - ตราด
- ทางด่วนบูรพาวิถี
- ทางด่วนวงแหวนรอบนอก
- รถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีศรีด่าน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส
- ห้องอบไอน้ำ (Steam Room)
- Co-working space
- Co-living space

จำนวนหลัง:

472 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม / บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง:

45 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,900 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2561

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



BRITANIA
WONGWAEN-CHATCHOT

GROUND FLOOR

LIVING ROOM

PRESTON
110 SQM.

ห้องนี้เล่นขนาดใหญ่
เชื่อมห้องรับแขกและห้องอาหาร

BRITANIA
WONGWAEN-CHATCHOT

GROUND FLOOR

LIVING ROOM

ACTON
100 SQM.

ห้องนี้เล่นกว้างขวาง
ที่สามารถออกแบบได้ตามสไตล์คุณ

BRITANIA
WONGWAEN-CHATCHOT

PHUANGBAAN

โครงการบริทาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์

ที่ตั้ง: ถนนหทัยราษฎร์ ตำบลบึงคำพร้อย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 31-2-69.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.38 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- ตลาดमारวย
- ตลาดดวงศกร
- บิ๊กซี ลำลูกกา
- บิ๊กซี สายไหม
- ซาฟารีเวิลด์
- โรงพยาบาลสายไหม
- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม
- มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น วิทยาเขตวัชรพล
- โรงพยาบาลภูมิพล
- โรงเรียนนวนิมนตราชัญบุทิศ เตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนวงแหวนรอบนอก
- ทางด่วนรามอินทรา-จตุโชติ
- สนามบินดอนเมือง
- ทางด่วนฉลองรัช - สระบุรี (ตัดใหม่)

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส

จำนวนหลัง:

288 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม / บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง:

45 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,050 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2562

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2562

สถานะโครงการ:

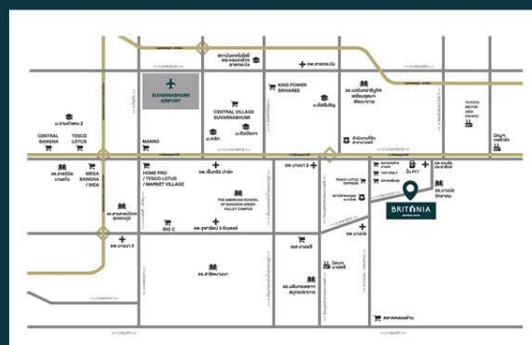
อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRITANIA
BANGNA KM.26

THE ICONIC
Vacation Living



**New Zone :
"Garden Rest Zone"**



โครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง: ถนนวัดบางบ่อ ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 99-0-2.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 5.97 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- ตลาดเสรีสุขุม
- โรงพยาบาลบางบ่อ
- โรงเรียนนวมินทร์ราชูปถัมภ์
- โรงเรียนบดินทรเดชา (สิงห์ สิงหเสนี) สมุทรปราการ
- ตลาดจตุจักร บางบ่อ
- โรงพยาบาลรวมชัยประชารักษ์
- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
- ตลาดคลองด่าน
- โรงเรียนสาธิตบางนา
- มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา - ตราด
- ทางด่วนบูรพาวิถี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- ฟิตเนส
- Kids Room
- สวนสาธารณะ
- Social lounge
- Co-living space
- Co-Working Space

จำนวนหลัง:

485 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง:

28 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 2,700 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2562

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRITANIA
BANGNA KM.42

**PASSIONATE
LIVING AMIDST**
British Scenery



MELTON

บ้านเดี่ยว พื้นที่ใช้สอย 160 ตร.ม.

- 3 ห้องนอน
- 1 ห้องโถงโปร่งแสง
- 4 ห้องน้ำ
- 2 ที่จอดรถ
- 1 ห้องนั่งเล่น

BRIXTON

บ้านแฝด พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.

- 3 ห้องนอน
- 2 บุคครัว
- 3 ห้องน้ำ
- 2 ที่จอดรถ
- 1 ห้องนั่งเล่น

HARRODS

ทาวน์โฮม พื้นที่ใช้สอย 108 ตร.ม.

- 2 ห้องนอน
- 2 ห้องโถงโปร่งแสง
- 3 ห้องน้ำ
- 2 ที่จอดรถ
- 1 ห้องนั่งเล่น



โครงการบริทาเนีย บางนา กม.42

ที่ตั้ง: ถนนเจริญยานนท์ ตำบลบางวัว อำเภอบางปะกง จังหวัดฉะเชิงเทรา

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 68-1-84.50 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.81 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- ตลาดสดบุรพา
- ตลาดสดโรงสี
- เทศโก้ โลตัส บางปะกง
- โรงเรียนศรีวิทยา
- โรงเรียนมารดานฤมล
- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11 อินเตอร์
- โรงพยาบาลบางปะกง
- ที่ว่าการอำเภอบางปะกง
- สำนักงานที่ดินบางปะกง

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา - ตราด
- ถนนสิริโสธร
- ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์)
- ทางด่วนบูรพาวิถี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส
- Kids Room
- Social Lounge
- Co-Working Space
- Yoga Room

จำนวนหลัง:

492 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด / ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

35 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,850 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2562

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการบริทาเนีย คูคต สเตชั่น

ที่ตั้ง: ถนนลำลูกกา ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 21-1-63.40 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.21 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- | | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| - เทศบาล ไลต์ส ลำลูกกา คลอง 2 | - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2 | - โรงพยาบาลสายไหม |
| - บิ๊กซี ลำลูกกา | - มหาวิทยาลัยนอร์ทกรุงเทพ | - โรงพยาบาลแพทยรังสิต |
| - ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต | - มหาวิทยาลัยรังสิต | - โรงพยาบาลบางปะกอก-รังสิต 2 |
| - เมเจอร์ รังสิต | - โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์ | - โรงพยาบาลปาล์ม รังสิต |
| - โรงเรียนโชคชัยรังสิต | - โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา | - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| - ถนนลำลูกกา | - ถนนพหลโยธิน | - ทางด่วนอุดรรัถยา |
| - ทางด่วนกาญจนาภิเษก | - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต | - รถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีหลักหก |
| - สนามบินดอนเมือง | | |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--------------|------------------|-----------------|
| - สระว่ายน้ำ | - สวนสาธารณะ | - Function Room |
| - ฟิตเนส | - สนามบาสเก็ตบอล | - Yoga Room |
| - Kids Room | | |

จำนวนหลัง:

138 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง:

55 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 880 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2562

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

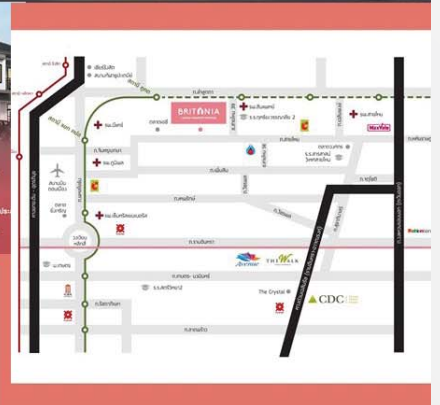
ตั้งแต่เดือนมกราคม 2563

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRITANIA
SAIMAI-KHUKHOT STATION

THE LEGENDARY
CHARM OF
Stylish Living



โครงการบริตานี สายไหม

ที่ตั้ง: ถนนสายไหม แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 36-2-11.90 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.55 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- บิ๊กซี Market สายไหม
- เอซี พลาซ่า
- ตลาดดวงศกร
- ฟิวเจอร์พาร์ค รังสิต
- โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย 2
- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม
- โรงพยาบาล บี.แคร์ เมดิคอลเซ็นเตอร์
- โรงพยาบาลสายไหม
- โรงพยาบาลสินแพทย์ ลำลูกกา
- โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช กรมแพทย์ทหารอากาศ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนสายไหม
- ถนนเทพรัตน
- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต
- ถนนลำลูกกา
- ถนนรามอินทรา
- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแยก คปอ.
- ถนนพหลโยธิน
- ทางด่วนฉลองรัช
- สนามบินดอนเมือง
- ถนนสุขุมวิท 5
- ทางด่วนอุดรภิรมย์
- ทางด่วนกาญจนาภิเษก
- ถนนวิรัชพล
- ทางด่วนกาญจนาภิเษก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- Kids Room
- Function Room
- สวนสาธารณะ
- Lobby
- สนามบาสเก็ตบอล
- ฟิตเนส
- Yoga Room

จำนวนหลัง:

297 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง:

37 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,400 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการบริทาเนีย ติวานนท์ – ราชพฤกษ์

ที่ตั้ง: ถนนบางคูวัด ตำบลบางจะแยง อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 23-0-14.80 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.62 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- The Tree Avenue
- โรบินสัน ศรีสมาน
- เซ็นทรัล แจ้งวัฒนะ
- อิมแพ็ค เมืองทองธานี
- สนามบินดอนเมือง
- โรงเรียนสาริตปทุม
- มหาวิทยาลัยรังสิต
- โรงพยาบาลปทุมธานี
- โรงพยาบาลกรุงสยามเซนต์คาร์ลอส

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนศรีสมาน
- ถนนติวานนท์
- ถนนสรองประภา
- ถนนกรุงเทพ - ปทุมธานี
- ทางพิเศษศรีรัช

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สวนสาธารณะ
- Lobby
- ฟิตเนส
- Co-Meeting Room

จำนวนหลัง: 122 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 700 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการบริทาเนีย แพรกซา สเตชั่น

ที่ตั้ง: ถนนแพรกษา ตำบลแพรกษาใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 25-3-81.50 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 5.24 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- โรบินสัน ไลฟ์สไตล์ สมุทรปราการ
- โรงพยาบาลเปาโล สมุทรปราการ
- โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ
- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศ สมุทรปราการ

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนตำหรุ - บางพลี
- ถนนเทพารักษ์
- ถนนสุขุมวิท
- ถนนศรีนครินทร์
- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีแพรกษา

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส
- Lobby

จำนวนหลัง: 197 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด / ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 850 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

BRITANIA
RATCHAPHRUEK - NAKHON IN

PRIVACY IS
THE REAL
Luxury

BRIGHTLING
บ้านแฝด
พังก่อนบ้านเดี่ยว

4 ห้องนอน
3 ห้องน้ำ
2 ห้องรถ
1 ห้องรับแขก
1 ห้องครัว
1 ห้องโถง

พื้นที่ใช้สอย
165 ตร.ม

HENLEY
บ้านแฝด
Modern English

4 ห้องนอน
4 ห้องน้ำ
2 ห้องรถ
1 ห้องรับแขก
1 ห้องครัว
1 ห้องโถง

พื้นที่ใช้สอย
190 ตร.ม

STRATFORD
บ้านเดี่ยว
พังก่อนครบครัน

4 ห้องนอน
4 ห้องน้ำ
1 ห้องรถ
1 ห้องรับแขก
1 ห้องครัว
1 ห้องโถง

พื้นที่ใช้สอย
220 ตร.ม

โครงการบริทาเนีย ราชพฤกษ์ – นครินทร์

ที่ตั้ง: ซอยบางเลน 21 ตำบลบางเลน อำเภอบางใหญ่ จังหวัดนนทบุรี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 19-3-17.30 โฉ

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 8.09 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- | | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| - Home Pro ราชพฤกษ์ | - สถานีรถไฟฯ บางพลู | - Central Plaza Westgate |
| - The Walk ราชพฤกษ์ | - Lotus Plusmall บางใหญ่ | - ตลาดเจ้าพระยา |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|-------------------------|------------------|-------------------|
| - ถนนบางกรวย - ไทรน้อย | - ถนนกาญจนาภิเษก | - ถนนราชพฤกษ์ |
| - ถนนบางใหญ่ - บางคูวัด | - ถนนนครินทร์ | - ถนนรัตนาธิเบศร์ |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--------------|--------------|--------------------|
| - สวนสาธารณะ | - สระว่ายน้ำ | - Kids Room |
| - Lobby | - ฟิตเนส | - Co-Working Space |

จำนวนหลัง:

99 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 750 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2565

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการบริทาเนีย อมตะ - พานทอง

ที่ตั้ง: ตำบลบ้านเก่า อำเภอบ้านเก่า จังหวัดชลบุรี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 73-1-79.30 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- | | | |
|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|
| - Mega Bangna | - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ | - โรงพยาบาลศิริกรินทร์ |
| - Central Bangna | - โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ | - Assumption University |
| - Huachiew Chalermprakiet University | | |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|--------------------|------------------------|---------------------|
| - ทางด่วนบูรพาวิถี | - ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก | - สนามบินสุวรรณภูมิ |
|--------------------|------------------------|---------------------|

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|----------------|----------------|----------|
| - สระว่ายน้ำ | - สนามเด็กเล่น | - ฟิตเนส |
| - Putting Golf | - Pet Zone | - Lobby |
| - สวนสาธารณะ | | |

จำนวนหลัง: 440 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: ทาวน์โฮม / บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 2,250 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



BRENTFORD
140 sq.m.

3 BEDROOM
3 BATHROOM
2 PANTRY
2 PARKING LOTS

WESTMINSTER
160 sq.m.

4 BEDROOM
3 BATHROOM
2 PARKING LOTS
2 KITCHEN

| ไลฟ์สไตล์ | สถานศึกษา | โรงพยาบาล |
|----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| • Central WestGate 9 กม. | • ส.ร.เทพศิรินทร์ นนทบุรี 3.9 กม. | • sw.ธนบุรี 2 8 กม. |
| • Ikea บางใหญ่ 9.4 กม. | • ส.ร.นานาชาติต้นกล้า 6 กม. | • sw.เกษมราษฎร์ บางแค 16.7 กม. |
| • Central Pinklao 14.4 กม. | • ส.ร.พลับพลา 9.1 กม. | • sw.พญาไท 3 18.3 กม. |

โครงการบริทาเนีย วงแหวน - ปิ่นเกล้า

ที่ตั้ง: ถนนอัจฉริยะพัฒนา 2 ตำบล ปลายบาง อำเภอบางกรวย นนทบุรี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 34-2-86.20 โฉ

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.86 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- Central ปิ่นเกล้า,
- Home Pro ราชพฤกษ์
- sw.เกษมราษฎร์
- Central Westgate
- ss.เทพศิรินทร์ นนทบุรี,
- sw.ธนบุรี 2
- Ikea บางใหญ่
- ss.เด่นหล้า

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ทางด่วนศรีรัช - วงแหวนรอบนอก
- ถนนบรมราชชนนี - ปิ่นเกล้า
- รถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน สถานีตลิ่งชัน

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำระบบเกลือ
- CONFERENCE ROOM
- AUTO GATE
- ฟิตเนส 24 ชั่วโมง
- JOGGING TRACK
- ติดตั้งกล้อง CCTV ในโครงการ
- CO-HAPPY SPACE
- PARK, PLAYGROUND
- ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง

จำนวนหลัง: 106 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 650 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



Regent

พื้นที่ใช้สอย 160 ตร.ม.
บ้านเดี่ยว 2 ชั้น หั้วหน้ามาตรฐาน 50.3 ตร.ว.

3 ห้องนอน | 3 ห้องน้ำ | 1 ห้องนั่งเล่นพร้อมเคาน์เตอร์ | 2 ห้องครัว | 1 ครัวเปิด

Brixton

พื้นที่ใช้สอย 140 ตร.ม.
บ้านแฝด 2 ชั้น หั้วหน้ามาตรฐาน 39.5 ตร.ว.

3 ห้องนอน | 3 ห้องน้ำ | 2 ห้องครัว | 1 ครัวเปิด

รัศมีเดินทาง

| | | |
|---------|-------------------|----------|
| 3 นาที | ถนนเทพารักษ์ | 1.3 กม. |
| 3 นาที | ถนนบางนา-ตราด | 1.5 กม. |
| 14 นาที | ทางด่วนบางนา-ตราด | 12.7 กม. |
| 15 นาที | สนามบินสุวรรณภูมิ | 15 กม. |

รัศมีอุ่นใจ

| | | |
|---------|-------------------------------|---------|
| 4 นาที | โรงพยาบาลเซ็นทรัล ปาร์ค | 2.4 กม. |
| 5 นาที | โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์ | 4.8 กม. |
| 10 นาที | โรงพยาบาลจุฬารัตน์ | 6.3 กม. |

รัศมีเรียนรู้

| | | |
|---------|---------------------------------|----------|
| 5 นาที | มหาวิทยาลัยหัวเฉียว | 2.2 กม. |
| 10 นาที | โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสุวรรณภูมิ | 8.7 กม. |
| 11 นาที | โรงเรียนนานาชาติไทย-จีน | 10.9 กม. |
| 12 นาที | โรงเรียนธำมรงค์พัฒนา | 11.5 กม. |
| 14 นาที | Concordian International School | 11.8 กม. |
| 15 นาที | ABAC | 15.5 กม. |

รัศมีไลฟ์สไตล์

| | | |
|---------|-------------------------|----------|
| 3 นาที | ตลาดนัดเรอูนิง | 1.3 กม. |
| 4 นาที | ตลาดบางโหลง | 2.1 กม. |
| 8 นาที | มาร์เก็ตเพลส สุวรรณภูมิ | 7 กม. |
| 8 นาที | Central Village | 7.2 กม. |
| 10 นาที | Mega Bangna | 11 กม. |
| 15 นาที | Central Bangna | 17.6 กม. |

โครงการบริทาเนีย โฮม บางนา กม.17

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 47-1-48.50 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.75 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- | | | |
|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| - Market Village สุวรรณภูมิ | - Lotus's City Park บางพลี | - SW.เซ็นทรัลพาร์ก |
| - MEGA Bangna | - มหาวิทยาลัยหัวเฉียว | - SW.บางนา 2 |
| - Central Village | - มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา | - นิคมบางพลี |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|---------------------|--------------------|----------------------|
| - สนามบินสุวรรณภูมิ | - ถนนเทพารักษ์ | - ทางด่วนกาญจนาภิเษก |
| - ถนนบางนา - ตราด | - ทางด่วนบูรพาวิถี | |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--------------------|---|--------------|
| - Britania Club | - Function Room | - Playground |
| - Swimming Pool | - Wellness Services Room | - Fitness |
| - Basketball Court | - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. | |

จำนวนหลัง: 228 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 1,500 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการบริทาเนีย ทาวน์ บางนา กม. 17

ที่ตั้ง: ถนนบางนา - ตราด ตำบลบางโหลง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 35-3-03.60 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.28 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- Market Village สุวรรณภูมิ
- MEGA Bangna
- Central Village
- Lotus's City Park บางพลี
- มหาวิทยาลัยหัวเฉียว
- มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ บางนา
- sw.เซ็นทรัลพาร์ค
- sw.บางนา 2
- นิคมบางพลี

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- สนามบินสุวรรณภูมิ
- ถนนบางนา - ตราด
- ถนนเทพารักษ์
- ทางด่วนบูรพาวิถี
- ทางด่วนกาญจนาภิเษก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Britania Club
- Swimming Pool
- Basketball Court
- Function Room
- Wellness Services Room
- กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.
- Playground
- Fitness

จำนวนหลัง:

352 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,100 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2565

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



Brightling

บ้านแฝดพังก์บ้านเดี่ยว
ได้บรรยากาศเมืองใหญ่

3 Room 3 Bath 1 Kitchen 2 Toilets

Kensington

บ้านเดี่ยวชิคๆใหม่
ได้บรรยากาศบ้านเดี่ยว

3 Room 3 Bath 1 Kitchen 2 Toilets

Islington

บ้านเดี่ยวพังก์บ้านเดี่ยว
ได้บรรยากาศเมืองใหญ่

3 Room 3 Bath 1 Kitchen 2 Toilets

| ไลฟ์สไตล์ | โรงพยาบาล | สถานศึกษา |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Global House ระยะยง 6.5 กม. Big C ระยะยง 9.7 กม. Passion ระยะยง 10.0 กม. Central ระยะยง 10.3 กม. Makro ระยะยง 11.1 กม. Lotus ระยะยง 12.0 กม. | <ul style="list-style-type: none"> SW. มงกุฎระยะยง 9.8 กม. SW. ระยะยง 11.3 กม. SW. จุฬารัตน์ ระยะยง 11.6 กม. Memorial Hospital Sirindhorn 11.6 กม. SW. กรุงเทพ ระยะยง 12.0 กม. SW. ศรีระยะยง 12.3 กม. | <ul style="list-style-type: none"> รร. เซนต์โยเซฟ ระยะยง 9.4 กม. รร. อัสสัมชัญ ระยะยง 9.6 กม. วิทยาลัยเทคโนโลยี IRPC 17.4 กม. |

สถานที่สำคัญอื่นๆ

- นิคมฯ R.I.L. 6.3 กม.
- ศูนย์ราชการ จ.ระยอง 8.7 กม.
- สถานีขนส่ง 11.7 กม.
- นิคมฯ CPGC 12.4 กม.
- นิคมฯ มาบตาพุด 13.0 กม.

โครงการบริทาเนีย ระยะยง

ที่ตั้ง: ตำบลทับมา อำเภอเมืองระยอง จังหวัดระยอง

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 24-1-51.20 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.76 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- | | | |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| - Central ระยะยง | - Big C ระยะยง | - รร.มัธยมตากสินระยอง |
| - FN Outlet ระยะยง | - บุญจาวร ระยะยง | - SW.ศรีระยอง |
| - Global House ระยะยง | - รร.ชุมชนวัดทับมา | - SW.มงกุฎระยอง |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนใหญ่บายพาส - ระยอง

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|---|--------------------|-----------------|
| - Britania Club | - Kids Room | - Walking Track |
| - สระว่ายน้ำระบบเกลือ | - Playground | - Jogging Track |
| - ฟิตเนส | - Outdoor Fitness | - Pavilion |
| - Co-Working Area | - Basketball Court | |
| - กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. | | |

จำนวนหลัง: 222 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 1,100 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



BRITANIA
UDON DUSADEE

NEW PROJECT

A MATTER
Of Living
สมดุลชีวิตที่สมบูรณ์

เตรียมพบปรากฏการณ์ใหม่
โครงการบ้านคุณภาพจาก **บริทานีย์**

แห่งแรกใน อุดรธานี



บริทานีย์ อุดรคฤขุ
บ้านดีไซน์ใหม่ หลังใหญ่ ฟังก์ชันครบ
4 BEDROOMS 4 BATHROOMS 2 PARKING LOTS DOUBLE KITCHEN

บริทานีย์ อุดรคฤขุ
เปิดบ้านดีไซน์ใหม่
พื้นที่ใหญ่ ฟังก์ชันบ้านเดี่ยว
3 ห้องนอน 1 ห้องนอนแบบสเปซ 3 ห้องน้ำ

พื้นที่ใช้สอย 190 ตร.ม.

GROUND FLOOR SECOND FLOOR

BRITANIA UDON DUSADEE



โครงการบริทานีย์ อุดร-คฤขุ

ที่ตั้ง: ตำบลกุดสระ อำเภอเมืองอุดรธานี จังหวัดอุดรธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 44-3-37.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 7.48 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- โรงเรียนอุดรคริสเตียนศึกษา
- โรงพยาบาลนอร์เทิร์นอัสเทอร์
- Lotus's อุดรธานี
- โรงเรียนอุดรคริสเตียนวิทยา
- Tukcom Shopping Plaza
- Central อุดรธานี

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนใหญ่มิตรภาพ
- สนามบินนานาชาติอุดรธานี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ
- Lobby
- สนามเด็กเล่น
- สวนสาธารณะ
- Relax Room
- สนามบาสเก็ตบอล
- ฟิสนส
- สโมสร
- กล้อง CCTV ภายในโครงการ ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม.

จำนวนหลัง:

122 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 650 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2566

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



(3) โครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britainia)

แนวคิด:

ออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์ของชีวิต สำหรับกลุ่มครอบครัวขนาดกลาง – ครอบครัวขนาดใหญ่ โดยพัฒนาบ้านแฝด และบ้านเดี่ยวระดับพรีเมียม บนทำเลที่ตั้งที่ติดถนนสายหลัก บริเวณกรุงเทพฯ และปริมณฑล

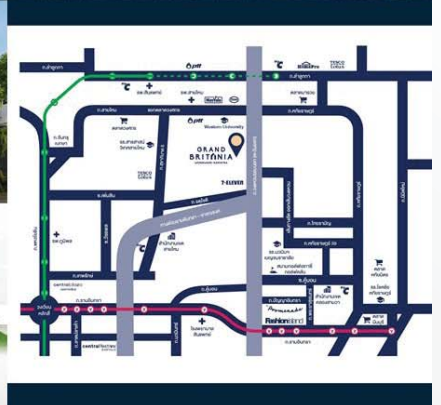
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย:

กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 30 – 45 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่างๆ ที่ช่วยเติมเต็มความสมบูรณ์แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว โดยมีรายได้ต่อเดือน 130,000 – 500,000 บาท ขึ้นไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์บริทาเนีย (Britainia) จำนวนทั้งสิ้น 18 โครงการ เป็นโครงการที่ปิดไปแล้ว จำนวน 2 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 16 โครงการ ได้แก่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (Grand Britainia) จำนวนทั้งสิ้น 8 โครงการ และเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 8 โครงการ ได้แก่

GRAND
BRITANIA
WONGWAEEN-RAMINTRA

THE PRIDE OF LIVING
IN TIMELESS
TREASURE



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา

ที่ตั้ง: ถนนคู่ขนานวงแหวนรอบนอก แขวงสามวาตะวันตก เขตคลองสามวา กรุงเทพฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 65-2-75.40 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 8.18 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- บิ๊กซี สายไหม
- แฟชั่นไอส์แลนด์
- เซ็นทรัล รามอินทรา
- ตลาดดวงศร
- ตลาดเอช สายไหม
- โรงเรียนสารสาสน์วิเทศสายไหม
- โรงเรียนนวมินทร์กฤตวิชญ์ เบญจมาชราชลัย
- มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น
- โรงเรียนสาริตพัฒนา
- โรงเรียนอินเตอร์เนชั่นแนลเกวลี
- โรงพยาบาลสายไหม
- Clinique The Grove หทัยราษฎร์

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนสายไหม
- ถนนจตุโชติ
- ถนนลำลูกกา
- ถนนรามอินทรา
- ทางด่วนรามอินทรา - อจนุรงค์
- รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- ฟิตเนส
- Co-Living Space
- Meeting Room
- Kids Room
- Co-Working Space
- สวนส่วนกลาง

จำนวนหลัง:

278 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง:

30 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 1,900 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

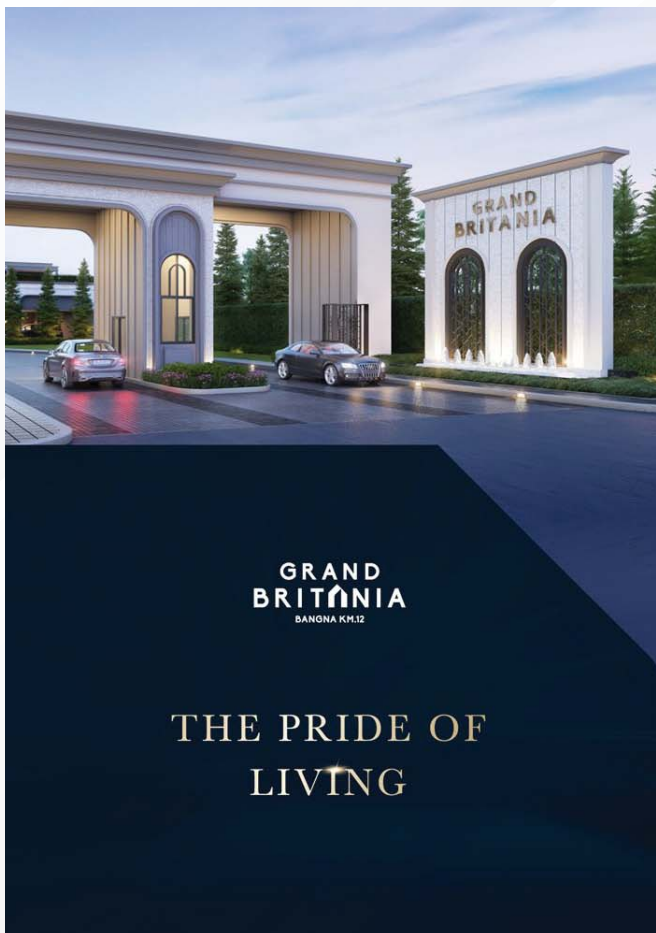
ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



แบบบ้าน

HARRINGTON
253 SQM

แบบบ้าน

BATHWICK
285 SQM

แบบบ้าน

SOMERSET
265 SQM

| ห้างสรรพสินค้า | | สถานพยาบาล | |
|-----------------|----------|-------------------------------|--------|
| MARKET VILLAGE | 2 กม. | โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์ | 3 กม. |
| MEGE BANGNA | 6 กม. | โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ | 7 กม. |
| CENTRAL VILLAGE | 9 กม. | HEALTH CLUB ศิรินครินทร์ | 12 กม. |
| CENTRAL BANGNA | 13.5 กม. | | |

| คมนาคม | | สถานศึกษา | |
|---|--------|-------------------------------------|---------|
| เข้าออกได้หลายเส้นทาง (ถนนเทพารักษ์, ถนนบางนา-ตราด) | | THE AMERICAN SCHOOL | 5 กม. |
| ทางพิเศษบูรพาวิถี | 3 กม. | VERSO INTERNATIONAL SCHOOL | 7 กม. |
| ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก | 6 กม. | THAI-SINGAPORE INTERNATIONAL SCHOOL | 8.2 กม. |
| สนามบินสุวรรณภูมิ | 19 กม. | BERKELEY INTERNATIONAL SCHOOL | 15 กม. |
| | | ASSUMPTION UNIVERSITY | 25 กม. |

โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 12

ที่ตั้ง: บางนา กม.12 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 17-3-22.30 โไร

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 11.89 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- มาร์เก็ตวิลเลจ สุวรรณภูมิ
- Att U Park
- เมกะ บางนา
- เซ็นทรัล วิลเลจ
- เซ็นทรัล บางนา
- โรงเรียนนานาชาติ The American School of Bangkok
- โรงเรียนนานาชาติไทย-จีน
- โรงเรียนนานาชาติ Verso International
- โรงเรียนนานาชาติ Concordian International
- มหาวิทยาลัยหัวเฉียวเฉลิมพระเกียรติ
- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 1
- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 3 อินเตอร์
- โรงพยาบาลพริ้นซ์ สุวรรณภูมิ
- โรงพยาบาลศิรินครินทร์
- โรงพยาบาลไทยนครินทร์

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก
- ถนนบางนา - ตราด
- ทางพิเศษบูรพาวิถี
- สนามบินสุวรรณภูมิ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- สระว่ายน้ำ Sky Pool
- ฟิตเนส
- Function Room
- Wellness Service Room
- Laundry Service Room
- สวนสาธารณะ
- สนามบาสเก็ตบอล

จำนวนหลัง: 67 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง: 55 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 790 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5

ที่ตั้ง: ถนนนครอินทร์ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 50-2-23.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 10.14 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- The Walk ราชพฤกษ์
- Baan & Beyond ราชพฤกษ์
- The Crystal SB
- ตลาดพระราม 5
- โรงเรียนเด่นหล้าพระราม 5
- โรงพยาบาล หู ตา คอ จมูก
- โรงพยาบาลนนทบุรี 2
- กระทรวงสาธารณสุข

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนราชพฤกษ์
- ถนนนครอินทร์
- ถนนกาญจนาภิเษก
- ทางด่วนศรีรัช - วงแหวนรอบนอก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Co-Working Space
- ฟิตเนส
- Kids Room
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ
- Meeting Room
- สนามบาสเก็ตบอล
- Play Ground

จำนวนหลัง:

246 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 50 - 70 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 185 - 255 ตร.ม.)
- บ้านแฝด เนื้อที่ดินประมาณ 38 - 50 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 150 - 160 ตร.ม.)

ค่าส่วนกลาง:

35 บาท/ตร.ว.

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 2,100 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนเมษายน 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2564

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

THE PROUD OF YOURS



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ

ที่ตั้ง: ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาเทวะ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 18-1-92.60 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 9.24 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- สนามบินสุวรรณภูมิ
- Tesco Lotus บางนา
- Central Village สุวรรณภูมิ
- Paseo ลาดกระบัง
- Central บางนา
- โรงเรียนนานาชาติคอนคอร์เดีย
- โรงเรียนนานาชาติบางกอกพัฒนา

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนสุขาภิบาล 2
- ถนนพัฒนาการ
- ถนนกิ่งแก้ว
- ถนนกาญจนาภิเษก
- ถนนบางนา - ตราด
- ถนนลาดกระบัง
- ถนนร่มเกล้า
- ทางด่วนบูรพาวิถี

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- ฟิตเนส
- Co-Working Space
- Yoga Room
- Meeting Room
- สระว่ายน้ำ
- สวนสาธารณะ

จำนวนหลัง:

107 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว / ทาวน์โฮม

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 700 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2565

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น

ที่ตั้ง: ซอยนนทบุรี 20 ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี ตำบลบางกะสอ อำเภอเมืองนนทบุรี จังหวัดนนทบุรี
 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 12-1-19.30 ไร่
 ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 11.62 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้เคียงโครงการ:

- Central Plaza รัตนาธิเบศร์
- Big C รัตนาธิเบศร์
- สะพานพระนั่งเกล้า
- ศูนย์ราชการนนทบุรี
- ตลาดนกฮูก
- Central Plaza Wesgate
- สถานีรถไฟฟ้าแยกนนทบุรี 1

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนรัตนาธิเบศร์
- ถนนเลี้ยวเมืองนนทบุรี
- ถนนติวานนท์
- ทางพิเศษศรีรัช
- ถนนงามวงศ์วาน
- ถนนประชาราษฎร์

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Lobby
- สวนสาธารณะ
- สระว่ายน้ำ
- ฟิตเนส

จำนวนหลัง:

62 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

- บ้านเดี่ยว เนื้อที่ดินประมาณ 53 - 66 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 220 ตร.ม.)
- ทาวน์โฮม เนื้อที่ดินประมาณ 35 - 47 ตร.ว. (พื้นที่ใช้สอย 165 - 190 ตร.ม.)
-

ค่าส่วนกลาง:

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 550 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2565

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพฯกรีฑา

ที่ตั้ง: ถนนพัฒนาชนบท 3 แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 20-2-51.40 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 10.96 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------|
| - Paseo ลาดกระบัง | - สนามบินสุวรรณภูมิ | - มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต |
| - โรบินสัน ลาดกระบัง | - โรงเรียนเทพศิรินทร์ ร่มเกล้า | |
| - Big C ร่มเกล้า | - โรงเรียนสารสาสน์วิเทศร่มเกล้า อินเตอร์ | |
| - Airport Link สถานีลาดกระบัง | - สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง | |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| - ทางหลวงพิเศษหมายเลข 7 (มอเตอร์เวย์) | - ถนนเจ้าคุณทหาร | - ถนนกาญจนาภิเษก |
| - ถนนศรีนครินทร์-ร่มเกล้า | - ถนนลาดกระบัง | - ถนนพัฒนาการ |
| - ถนนร่มเกล้า | | |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--------------|--------------|--------------------|
| - Lobby | - สระว่ายน้ำ | - Co-Working Space |
| - สวนสาธารณะ | - ฟิตเนส | |

จำนวนหลัง: 96 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านเดี่ยว


ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 850 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2564

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565


สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



**GRAND
BRITANIA**
KHUKHOT STATION


**REVEAL YOUR
EXTRAORDINARY**

เริ่ม 7.79 – 10 ล้าน*




Burford

512 ตร.ว. 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ




Bourton

37.9 ตร.ว. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ




Bibury


40.8 ตร.ว. 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ




NEW STYLE, NEW LIFE!
รั้วเหล็กที่ระลึก
ใส่กับการ์ดเชิญ



NEW WAY, NEW LIFE!
พลัสวีดีโอ
ปีนการประหยัดค่าไฟฟ้า



NEW WORLD, NEW LIFE!
พลังงานสะอาด
เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



โครงการแกรนด์ บริตานีเย จุด สดชื่น

ที่ตั้ง: ตำบลคูคต อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 34-3-24.82 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 9.79 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- | | | |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------------|
| - Makro ลำลูกกา | - Lotus's คลอง 2 | - มหาวิทยาลัยกรุงเทพ |
| - Future Park รังสิต | - โรงเรียนฤทธิยะวรรณาลัย | - มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ |
| - Zpell รังสิต | - มหาวิทยาลัยเวสเทิร์น กรุงเทพ-วัชรพล | - โรงพยาบาลสินแพทย์ |
| - เซียร์รังสิต | - มหาวิทยาลัยรังสิต | - โรงพยาบาลภูมิพลอดุลยเดช |
| - Big C คลอง 4 | | |

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- | | | |
|----------------------|-------------------------------|-------------------|
| - ทางด่วนกาญจนาภิเษก | - ทางด่วนโทลล์เวย์ | - สนามบินดอนเมือง |
| - ทางด่วนฉลองรัช | - รถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีคูคต | |

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- | | | |
|--|-------------------|--------------------|
| - สระว่ายน้ำระบบเกลือ | - Co-Working Area | - Playground |
| - คลับเฮาส์ | - Kids Room | - Outdoor Fitness |
| - ฟิตเนส | - Hybrid Garden | - Basketball Court |
| - Night Gate ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชม. | | |

จำนวนหลัง: 186 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์: บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว

ค่าส่วนกลาง: -

มูลค่าโครงการ: ประมาณ 1,500 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย: ตั้งแต่เดือนกันยายน 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ: ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

สถานะโครงการ: อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



โครงการแกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม. 35

ที่ตั้ง: ถนนบางนา-ตราด กม.35 ตำบลบางบ่อ อำเภอบางบ่อ จังหวัดสมุทรปราการ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 73-3-56.00 ไร่

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 7.82 ล้านบาทต่อหลัง (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

จุดเด่นของโครงการ สถานที่สำคัญใกล้โครงการ:

- โลตัส บางบ่อ
- เมกาบางนา
- มาร์เก็ตวิลเลจ สุวรรณภูมิ
- เซ็นทรัล วิลเลจ สุวรรณภูมิ
- Siam Premium Outlets Bangkok
- โรงพยาบาลบางบ่อ
- โรงพยาบาล บางนา 2
- โรงพยาบาลรวมชัย
- โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 11
- โรงพยาบาลเซ็นทรัล ปาร์ค

ทำเลที่เป็นจุดเชื่อมต่อการเดินทาง:

- ถนนบางนา-ตราด กม. 35
- ทางด่วนบูรพาวิถี
- ถนนวงแหวนกาญจนาภิเษก

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ:

- Grand Club House
- สระว่ายน้ำระบบเกลือ
- Mini Golf
- สวนสาธารณะ
- ฟิตเนส
- กล้องวงจรปิด CCTV และระบบดูแลความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง
- สระว่ายน้ำ
- สนามเด็กเล่น

จำนวนหลัง:

394 หลัง

ลักษณะผลิตภัณฑ์:

บ้านเดี่ยว / บ้านแฝด

ค่าส่วนกลาง:

-

มูลค่าโครงการ:

ประมาณ 2,500 ล้านบาท

ระยะเวลาเสนอขาย:

ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2565

ระยะเวลาที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จ:

ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2565

สถานะโครงการ:

อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์



(4) โครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia)

- แนวคิด:** ออกแบบผลิตภัณฑ์สำหรับกลุ่มคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ เป็นของตัวเอง โดยพัฒนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวรี่ เน้นฟังก์ชันการอยู่อาศัยแบบครบวงจรสมัยใหม่ บนทำเลที่ตั้งติดถนนสายหลักในพื้นที่กรุงเทพฯ
- กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย:** ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นของตัวเอง ไม่ตามใคร ก้นสมัย มีฐานะมั่นคง โดยมีรายได้ต่อเดือน 500,000 บาท ขึ้นไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการภายใต้แบรนด์เบลกราเวีย (Belgravia) จำนวนทั้งสิ้น 1 โครงการ ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1 โครงการ ได้แก่

A woman is seated at a piano, playing. The background features a modern house with large windows and a decorative metal screen. The scene is set against a dark, moody sky with some foliage visible on the right.

ELLIS
360 SQ.M.

GROUND FLOOR

SECOND FLOOR

WILTON
400 SQ.M.

GROUND FLOOR

SECOND FLOOR

CHAPEL
500 SQ.M.

GROUND FLOOR

SECOND FLOOR

BELGRAVIA
THE HUB OF BANGKOK LIVING

โพลีโน้ต

- Mega & IKEA วนรณ 7 นก.
- Robinson Lifestyle ลานธรณี 8 นก.
- The Paseo Mall ลานธรณี 9 นก.
- Paradise Park 10 นก.
- Central วนรณ 10 นก.

สถานศึกษา

- ร.ร.นานาชาติโพธิ์นคร 5 นก.
- ร.ร.นานาชาติ พญา-วณิช (PAIS) 5 นก.
- โรงเรียนนานาชาติ ราฟเฟิล (Raffles) 9 นก.
- ร.ร.จรัญญูรักษ์ 9 นก.
- ร.ร.ทอสมนวิเศษมนตรี 10 นก.

โรงพยาบาล

- สว.ปิ่นเกล้า 5 นก.
- สว.จตุรัส 9 6 นก.
- สว.โสมนครินทร์ 6 นก.
- สว.รัตนบุรี 6 นก.
- สว.พริ้ง ธรรมบุญ 9 นก.

ที่ตั้ง: ถนนสุขุมวิท 2 แขวงประเวศ เขตประเวศ กรุงเทพฯ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย: 23-3-97.0 โร้

ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 28.00 ล้านบาท (ราคาเฉลี่ยของบ้านที่ขายแล้วทั้งหมดถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565)

| | | |
|----------------------|---|----------------------------------|
| - โรบินสัน ลาตกระบ้ง | - โรงเรียนนานาชาติ Verso International | - Paradise Park |
| - The Paseo | - โรงเรียนเตรียมอุดมศึกษาพัฒนาการ | - โรงพยาบาลสิรินธร |
| - เมกะ บางนา | - โรงเรียนนานาชาติ Bekeley International | - โรงพยาบาลจุฬารัตน์ 9 แอร์พอร์ต |
| - เซ็นทรัล บางนา | - โรงเรียนนานาชาติ Stamford International | - โรงพยาบาลวิภาวดี |
| - ซีกอน ศรีนครินทร์ | - โรงเรียนนานาชาติ Wellington College International | - โรงพยาบาลสมิติเวช ศรีนครินทร์ |

- ถนนอ่อนนุช
- ทางด่วนบูรพาวิถี
- สนามบินสุวรรณภูมิ
- ทางพิเศษศรีรัช
- รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงก์ สถานีลาดกระบัง

- Lounge
- Kids Room
- พัฒนาส
- สวนสาธารณะ
- Spa Room

55

สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

| โครงการ | แบรนด์ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | เดือน/ปี ที่เริ่มเปิด ขาย | การขาย | | | | การก่อสร้าง | | | | การโอนกรรมสิทธิ์ | | | |
|---|----------------|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------------|---|---|---|------------------------------------|-----------------------------------|------------------|-------------------------------------|------|---------|
| | | | | จำนวนหลังที่ขาย แล้ว | | จำนวนหลังคง เหลืออยู่ขาย | ร้อยละ ความคืบ หน้า การ ขาย | เดือน/ปี ที่ บ้านหลังแรก ก่อสร้างแล้ว เสร็จ และ/หรือ สามารถโอน กรรมสิทธิ์ได้ | เดือน/ปี ที่ คาดว่าจะ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ ทั้งโครงการ (1) | ร้อยละการ ก่อสร้าง แล้วเสร็จ | จำนวนหลังที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว | | จำนวนหลังคงเหลือ รอโอนกรรมสิทธิ์ | | |
| | | | | หลัง | ล้านบาท | | | | | | หลัง | ล้านบาท | | หลัง | ล้านบาท |
| โครงการที่ปิดแล้ว | | | | | | | | | | | | | | | |
| โครงการบริษัทเมย์ ศรีนครินทร์ | BRITANIA | 22-3-79.70 | พ.ย. 2560 | 149 | 867 | - | - | 100 | ร.ค. 2560 | | 100 | 149 | 867 | - | - |
| โครงการบริษัทเมย์ บางนา-กม.12 | BRITANIA | 39-2-84.70 | ร.ค. 2561 | 182 | 1,162 | - | - | 100 | มี.ค. 2562 | | 100 | 182 | 1,162 | - | - |
| รวมโครงการที่ปิดแล้ว | | | | 331 | 2,029 | 331 | 2,029 | | | | | 331 | 2,029 | | |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ | | | | | | | | | | | | | | | |
| โครงการบริษัทเมย์ เกาะกวน-บางนา | BRITANIA | 55-3-61.22 | ร.ค. 2561 | 472 | 1,900 | 342 | 1,508 | 79 | มี.ค. 2562 | ร.ค 2565 | 90.1 | 340 | 1,496 | 2 | 12 |
| โครงการบริษัทเมย์ วงแหวน-ห้วยทรายบุรี | BRITANIA | 31-2-69.00 | มี.ค. 2562 | 288 | 1,050 | 222 | 973 | 93 | มี.ย. 2562 | ร.ค 2565 | 82.8 | 218 | 956 | 4 | 17 |
| โครงการบริษัทเมย์ บางนา-สุวรรณภูมิ | BRITANIA | 99-0-02.00 | ต.ค. 2562 | 485 | 2,700 | 280 | 1,672 | 62 | ร.ค. 2562 | มี.ย 2567 | 68.4 | 277 | 1,654 | 3 | 18 |
| โครงการบริษัทเมย์ บางนา กม.42 | BRITANIA | 68-1-84.50 | พ.ย. 2562 | 492 | 1,850 | 410 | 1,562 | 84 | ร.ค. 2562 | ร.ค 2566 | 83.8 | 404 | 1,535 | 6 | 27 |
| โครงการบริษัทเมย์ คูคต สดชื่น | BRITANIA | 21-1-63.40 | ต.ค. 2562 | 138 | 880 | 132 | 820 | 93 | เม.ค. 2563 | มี.ค 2565 | 95.5 | 131 | 810 | 1 | 10 |
| โครงการเทรดด์ บริทเนีย วงแหวน-รามอินทรา | GRAND BRITANIA | 65-2-75.40 | มี.ค. 2563 | 278 | 1,900 | 148 | 1,210 | 64 | มี.ค. 2563 | ร.ค 2567 | 62.5 | 144 | 1,172 | 4 | 38 |
| โครงการบริษัทเมย์ สายไหม | BRITANIA | 36-2-11.90 | มี.ค. 2563 | 297 | 1,400 | 133 | 605 | 43 | มี.ค. 2563 | ร.ค 2567 | 58.2 | 130 | 585 | 3 | 20 |
| โครงการโปรตีน คูคต สดชื่น | BRIGHTON | 20-1-58.00 | ก.ย. 2563 | 224 | 750 | 132 | 511 | 68 | ก.พ. 2564 | ก.ย 2566 | 99.4 | 130 | 504 | 2 | 7 |
| โครงการเทรดด์ บริทเนีย บางนา กม.12 | GRAND BRITANIA | 17-3-22.30 | เม.ย. 2564 | 67 | 790 | 66 | 785 | 99 | มี.ค. 2564 | มี.ย 2565 | 89.4 | 65 | 771 | 1 | 14 |
| โครงการเทรดด์ บริทเนีย ราชพฤกษ์-พหลโยธิน 5 | GRAND BRITANIA | 50-2-23.00 | เม.ย. 2564 | 246 | 2,100 | 120 | 1,217 | 58 | มี.ค. 2564 | ก.ย 2566 | 66.2 | 117 | 1,188 | 3 | 29 |
| โครงการเบลกราวีเอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา-พหลโยธิน 9 | BELGRAVIA | 23-3-97.00 | ร.ค. 2563 | 65 | 1,800 | 36 | 1,008 | 56 | มี.ค. 2564 | มี.ย 2566 | 57.3 | 19 | 600 | 17 | 408 |
| โครงการโปรตีน บางนา กม.26 | BRIGHTON | 09-0-53.40 | ก.ย. 2563 | 99 | 350 | 63 | 219 | 63 | มี.ค. 2564 | ร.ค 2565 | 89.8 | 62 | 216 | 1 | 3 |
| โครงการโปรตีน อนาคต-สุขุมวิท | BRIGHTON | 23-1-50.90 | ก.พ. 2564 | 223 | 650 | 115 | 366 | 56 | มี.ค. 2564 | เม.ค. 2566 | 76.7 | 113 | 361 | 2 | 6 |
| โครงการเทรดด์ บริทเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ | GRAND BRITANIA | 18-1-92.60 | ร.ค. 2564 | 107 | 700 | 12 | 111 | 16 | มี.ค 2565 | ไตรมาส 4/2566 | 78.4 | 11 | 103 | 1 | 8 |

| โครงการ | แบบ | พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.) | เดือน/ปี ที่เริ่มเปิดขาย | การวาง | | | | การก่อสร้าง | | | | การโอนกรรมสิทธิ์ | | |
|---|----------------|--------------------------------|--------------------------|------------------|---------|---------------------|---------|-------------------------|---------------------|--|--|----------------------------|-------------------------------|---------|
| | | | | จำนวนหลังทั้งหมด | | จำนวนหลังที่ขายแล้ว | | ร้อยละความคืบหน้าการวาง | จำนวนหลังเหลือรอขาย | เดือน/ปี ที่บ้านหลังแรกก่อสร้างแล้วเสร็จสามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ | เดือน/ปี ที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ (1) | ร้อยละการก่อสร้างแล้วเสร็จ | จำนวนหลังที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว | |
| | | | | หลัง | ล้านบาท | หลัง | ล้านบาท | | | | | | หลัง | ล้านบาท |
| โครงการแกรนด์ บริทเนีย นนทบุรี สดชื่น | GRAND BRITANIA | 12-1-19.30 | ส.ค. 2564 | 62 | 550 | 13 | 151 | | 49 | มี.ค. 2565 | ไตรมาส 1/2566 | 84.6 | 9 | 93 |
| โครงการริทเนีย ดิวานท์-ราชพฤกษ์ | BRITANIA | 23-0-14.80 | ส.ค. 2564 | 122 | 700 | 12 | 79 | | 110 | ก.พ. 2565 | ไตรมาส 4/2567 | 69.2 | 11 | 73 |
| โครงการแกรนด์ บริทเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร | GRAND BRITANIA | 20-2-51.40 | ส.ค. 2564 | 96 | 850 | 22 | 241 | | 74 | ก.ค. 2565 | ไตรมาส 4/2566 | 74.1 | 22 | 241 |
| โครงการริทเนีย แพรกษา สดชื่น | BRITANIA | 25-3-81.50 | ส.ค. 2564 | 197 | 850 | 38 | 199 | | 159 | ก.พ. 2565 | ไตรมาส 4/2566 | 70.1 | 29 | 145 |
| โครงการโบสถ์ บังปรง | BRIGHTON | 20-2-25.20 | ส.ค. 2564 | 211 | 650 | 36 | 113 | | 175 | มี.ย. 2565 | ไตรมาส 2/2567 | 82.4 | 33 | 104 |
| โครงการริทเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ | BRITANIA | 19-3-17.30 | ก.พ. 2565 | 99 | 750 | 54 | 437 | | 45 | ก.พ. 2565 | ไตรมาส 1/2566 | 86.9 | 48 | 387 |
| โครงการริทเนีย อนาคต-พนาทอง ⁽³⁾ | BRITANIA | 73-1-79.30 | มี.ย. 2565 | 440 | 2,250 | 47 | 290 | | 393 | มี.ย. 2565 | ไตรมาส 4/2568 | 84.4 | 40 | 244 |
| โครงการริทเนีย วงแหวน-บันทูลา | GRAND BRITANIA | 34-2-86.20 | ส.ค. 2565 | 106 | 650 | 7 | 48 | | 99 | พ.ย. 2565 | ไตรมาส 4/2567 | 78.4 | 4 | 27 |
| โครงการริทเนีย โอบี นางนาท.17 ⁽³⁾ | BRITANIA | 47-1-48.50 | ส.ค. 2565 | 228 | 1,500 | 12 | 81 | | 216 | ก.ย. 2565 | ไตรมาส 4/2569 | 64.8 | 7 | 47 |
| โครงการริทเนีย ทาวน์ นางนาท.17 ⁽³⁾ | BRITANIA | 35-3-03.60 | ส.ค. 2565 | 352 | 1,100 | 21 | 69 | | 331 | ต.ค. 2565 | ไตรมาส 4/2569 | 57.3 | 16 | 50 |
| โครงการแกรนด์ บริทเนีย ภูเก็ต สดชื่น ⁽³⁾ | BRITANIA | 18-2-40.00 | ก.ย. 2565 | 186 | 1,500 | 8 | 78 | | 178 | ต.ค. 2565 | ไตรมาส 2/2566 | 89.1 | 7 | 69 |
| โครงการริทเนีย รอย | BRITANIA | 24-1-51.20 | พ.ย. 2565 | 222 | 1,100 | 13 | 88 | | 209 | พ.ย. 2565 | ไตรมาส 4/2568 | 46.3 | 4 | 26 |
| โครงการแกรนด์ บริทเนีย งานนาท.35 ⁽³⁾ | BRITANIA | 48-3-04.10 | พ.ย. 2565 | 394 | 2,500 | 4 | 31 | | 390 | ส.ค. 2565 | ไตรมาส 4/2569 | 53.2 | 2 | 15 |
| โครงการริทเนีย ยุคสุดท้าย | BRITANIA | 44-3-37.00 | ส.ค. 2565 | 122 | 650 | 4 | 30 | | 118 | ก.พ. 2566 | ไตรมาส 1/2570 | 12.1 | - | 4 |
| รวมโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ | | | | 6,318 | 34,420 | 2,502 | 14,502 | | 3,816 | | | | 2,393 | 13,472 |
| โครงการในอนาคต ⁽³⁾ | | | | | | | | | | | | | | |
| รวมโครงการทั้งหมด | | | | 6,649 | 36,449 | 2,833 | 16,531 | | 3,816 | | | | 2,724 | 15,501 |
| รวมโครงการทั้งหมด | | | | | | | | | | | | | | |
| รวมโครงการทั้งหมด | | | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ เป็นปริมาณการก่อสร้างแล้วเสร็จทั้งโครงการ ซึ่งอาจเปลี่ยนแปลงตามปัจจัยที่เกี่ยวกับข้อ เช่น ระยะเวลาในการขออนุญาตก่อสร้าง การส่งมอบงานของคู่ค้า เป็นต้น
⁽²⁾ โครงการในอนาคตเป็นโครงการที่จะเปิดขายในปี 2566 ซึ่งยังไม่มีการขออนุญาตดำเนินการขาย และอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการเพิ่มเติม โดยยังไม่เปิดโครงการจำนวน 20 โครงการ มูลค่าประมาณ 22,500 ล้านบาท
⁽³⁾ โครงการการดำรงกล่าวถึงลักษณะเป็นการร่วมทุนพัฒนาโครงการกับพันธมิตร

ขายโครงการประมาณ 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 จะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปกติภายในของบริษัทฯ ต่อไป

2. การตลาดและการแข่งขัน

(1) การทำการตลาดของผลิตภัณฑ์และการบริการที่สำคัญ

กลยุทธ์และนโยบายทางการตลาดและข้อได้เปรียบในการแข่งขันของบริษัทฯ

ทำเลที่ตั้งของโครงการ



บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับทำเลที่ตั้งของโครงการเป็นลำดับแรกในการพัฒนาโครงการทุกโครงการของบริษัทฯ เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการถือเป็นปัจจัยหลักที่สำคัญที่สุดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ทำเลที่ตั้งโครงการต้องใกล้เคียงแหล่งคมนาคมที่สำคัญ และเดินทางสะดวก โดยบริษัทฯ เลือกทำเลที่ตั้งโครงการในเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑลซึ่งเป็นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง ใกล้ทางด่วนหรือถนนสายหลัก ใกล้ระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ เพื่อความสะดวกในการเดินทางเข้าสู่แหล่งงานที่สำคัญในย่านศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพฯ รวมทั้งแวดล้อมด้วยสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน ได้แก่ โรงเรียน โรงพยาบาล และห้างสรรพสินค้าต่างๆ เป็นต้น

บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑล เช่น กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันออกบริเวณถนนบางนา กรุงเทพฯ ฝั่งตะวันตกบริเวณถนนราชพฤกษ์ ทวีวัฒนา สมุทรปราการ นครปฐม และปทุมธานี เป็นต้น อย่างไรก็ตาม นอกจากพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ และปริมณฑล แล้ว บริษัทฯ ยังมีแผนขยายการพัฒนาโครงการไปยังจังหวัดที่มีศักยภาพแห่งใหม่ เช่น จังหวัดฉะเชิงเทรา จังหวัดระยอง จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และจังหวัดชลบุรี ภาคตะวันออกเชิงเหนือ เช่น จังหวัดอุดรธานี และ จังหวัดขอนแก่น เป็นต้น ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูงแห่งหนึ่ง จากการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม เช่น การขยายเส้นทางถนนและทางด่วน และการขยายเส้นทางรถไฟ เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังให้ความสำคัญกับพื้นที่เขตนิคมอุตสาหกรรม โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เนื่องจากเป็นแหล่งงานคุณภาพสูงจากโรงงานอุตสาหกรรมซึ่งเน้นการผลิตเพื่อการส่งออกอันเป็นปัจจัยพื้นฐานของประเทศ ส่งผลให้พื้นที่ดังกล่าวมีแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มสูงขึ้น เช่น นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรม TFD นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด เป็นต้น โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ มีโครงการซึ่งตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) และใกล้เคียงกับนิคมอุตสาหกรรมจำนวน 13 โครงการ ดังนี้

| โครงการ | จังหวัด | นิคมอุตสาหกรรมที่อยู่ใกล้ |
|--|---------------|--|
| บริภาณีย์ บางนา สุวรรณภูมิ | สมุทรปราการ | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ |
| ไทรตัน บางนา กม.26 | สมุทรปราการ | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ |
| บริภาณีย์ บางนา กม.42 | ฉะเชิงเทรา | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร นิคมอุตสาหกรรม TFD |
| ไทรตัน อมตะ ศุภะปุระ | ชลบุรี | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร |
| ไทรตัน บางปะกง | ฉะเชิงเทรา | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรม TFD |
| บริภาณีย์ แพรกษา สดชื่น | สมุทรปราการ | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางปู นิคมอุตสาหกรรมแพรกษา |
| แกรนด์ บริภาณีย์ กม.35 | สมุทรปราการ | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ |
| เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 | กรุงเทพมหานคร | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโมปอลิส |
| แกรนด์ บริภาณีย์ สุวรรณภูมิ | สมุทรปราการ | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอัญธานี เจมโมปอลิส |
| บริภาณีย์ ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ | ปทุมธานี | <ul style="list-style-type: none"> สวนอุตสาหกรรมบางกะดี |
| บริภาณีย์ อมตะ – พานทอง | ชลบุรี | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร |
| บริภาณีย์ ระยอง | ระยอง | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด |
| บริภาณีย์ บางนา กม.39 | ฉะเชิงเทรา | <ul style="list-style-type: none"> นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ นิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรม TFD |

การออกแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์เฉพาะ (Unique Design)

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



การเจาะกลุ่มลูกค้าด้วยกลยุทธ์น่านน้ำสีน้ำเงิน (Blue Ocean Strategy)

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

จากกลยุทธ์ดังกล่าว บริษัทฯ จึงมุ่งเน้นการสร้างความแตกต่างทางด้านผลิตภัณฑ์ 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 รวมทั้งแนวโน้มการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้น เพื่อรองรับการขยายตัวของความเป็นเมือง เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน โรงพยาบาล เป็นต้น จะช่วยให้ความต้องการที่อยู่อาศัยรวมถึงราคาที่อยู่อาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น

นโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ: ภาครัฐมีแผนลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของประเทศอย่างต่อเนื่องในอนาคต ได้แก่ โครงการพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา โครงการก่อสร้างรถไฟความเร็วสูงเชื่อมต่อนานาชาติ 3 สนามบิน การพัฒนาโครงข่ายถนน เช่น โครงการพัฒนากองทางหลวงรอบนอกที่ 3 ถนนมอเตอร์เวย์ บางใหญ่ – กาญจนบุรี มอเตอร์เวย์ บางปะอิน – โคราซ การพัฒนาท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุดระยะที่ 3 เป็นต้น ทั้งนี้ นโยบายการลงทุนของภาครัฐดังกล่าวจะช่วยส่งเสริมการจ้างงาน เพิ่มความสะดวกสบายในการเดินทาง ส่งผลบริเวณโดยรอบโครงการลงทุนดังกล่าวมีความต้องการที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นโอกาสในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ในอนาคต

บริษัทฯ ประสบความสำเร็จจากกลยุทธ์ดังกล่าวเป็นอย่างมาก อันเห็นได้จากการตอบรับจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นอย่างดีจากโครงการที่ผ่านมา

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 ได้พัฒนาและออกแบบบ้านให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย รวมถึงพัฒนาการออกแบบเพื่อแก้ปัญหาต่างๆ จากการเรียนรู้อย่างต่อเนื่องจากประสบการณ์ของผู้พักอาศัย เช่น

- (1) การออกแบบครัวไทยบริเวณภายนอกบ้าน เพื่อจัดปัญหาเรื่องกลิ่นไม่พึงประสงค์ โดยลูกค้าสามารถเข้าอยู่อาศัยได้ทันทีโดยไม่ต้องก่อสร้างเพิ่มเติม
- (2) การออกแบบพื้นที่ชั้น 1 เป็นห้องนอนผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนประสงค์ได้ 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

การพัฒนาด้านนวัตกรรมโครงการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรภายใต้แนวคิด B Genius Mode

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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังเพิ่มความสมบูรณ์แบบของการอยู่อาศัยด้วยนวัตกรรมที่ตอบโจทย์รูปแบบการใช้ชีวิตของคนยุคใหม่ โดยบริษัทฯ มีนวัตกรรมโครงการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร ภายใต้แนวคิด B Genius Mode ดังนี้

B Smart Design

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความต้องการที่แท้จริงของผู้อยู่อาศัย โดยการออกแบบที่อยู่อาศัยที่คำนึงถึงลูกค้าเป็นศูนย์กลาง (Human - Centric Design) เช่น

- พื้นที่ใช้งานนอกประสงค์ (Multi-Purpose Space) ที่รองรับการใช้งานที่หลากหลาย ปรับเปลี่ยนตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย
- ครัวไทย (Thai Kitchen) แยกเป็นสัดส่วนที่เหมาะสมสำหรับผู้รักการทำอาหารในสังคมของคนไทย
- การออกแบบพื้นที่ทางลาดเข้าบ้านสำหรับผู้สูงอายุที่ต้องใช้รถเข็น
- พื้นเป็นแบบ stepless ระหว่างพื้นที่ภายในบ้าน และห้องน้ำ เพื่อความปลอดภัย และลดการเกิดอุบัติเหตุในการใช้งานของผู้สูงอายุ
- การออกแบบให้มีหน้าต่างขนาดใหญ่ (wide window) ย้ายช่องเปิด ให้ยกจากระดับพื้นในห้องประมาณ 20 cm. เพื่อสำหรับหากเกิดเหตุฉุกเฉินสามารถ พยายามผู้ป่วยได้ และยังเป็นเปิดมุมมองให้เห็นสวนหน้าบ้าน

B Smart Home Automation

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัยภายในบ้านผ่าน Application ด้วยการติดตั้งระบบ Smart Home Security ได้แก่

- ระบบกลอนประตูดิจิทัล (Digital Door Lock) ซึ่งจะช่วยให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอุ่นใจตลอด 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

B Smart Community

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

“Club Britania” จึงเป็นอีกหนึ่งหัวใจสำคัญที่ทำให้ “บ้านบริตานีย” เป็น “มากกว่าที่อยู่อาศัย” แต่เป็นสังคมของการ “sharing” ในคอมมูนิตีระดับคุณภาพ ที่เติมเต็มชีวิตของผู้อยู่อาศัยได้อย่างสมบูรณ์แบบ

B Smart Home Services

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

ทั้งนี้ ฝ่ายพัฒนารุขกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการวิจัย และการพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ใหม่ โดยฝ่ายพัฒนารุขกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์มีหน้าที่กำหนดรูปแบบ และออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเพื่อตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภค และภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เปลี่ยนแปลงตลอดเวลา รวมทั้งสร้างความพึงพอใจสูงสุดในการใช้ชีวิตด้านที่อยู่อาศัยกับผู้บริโภค

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

B Smart Technology

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับ Renewable Energy หรือ พลังงานหมุนเวียน ซึ่งเป็นแหล่งพลังงานทดแทนจากธรรมชาติที่ปลอดภัยและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม โดยได้นำเทคโนโลยีที่สามารถช่วยลดการใช้พลังงานที่ก่อมลพิษทางอากาศเข้ามาใช้ภายในโครงการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการส่งเสริมความยั่งยืน ได้แก่

- Solar Roof เป็นหนึ่งในพลังงานทางเลือกที่ไม่เกิดการเผาไหม้และไม่ปล่อยมลพิษทำลายสิ่งแวดล้อม สามารถลดการใช้ไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายของลูกบ้านได้ในระยะยาว
- การออกแบบให้มี EV Charger รองรับสำหรับลูกบ้านที่ใช้รถไฟฟ้า และมีจุดให้บริการในพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ

ลักษณะของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ก่อนการพัฒนาโครงการต่างๆ บริษัทฯ จะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยจะเริ่มพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว ซึ่งจะส่งผลให้โครงการของบริษัทฯ สามารถปิดการขายได้อย่างรวดเร็ว รวมไปถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้

ทั้งนี้ โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะสามารถแบ่งออกเป็น 4 แขนงหลัก ตามลักษณะรูปแบบของโครงการ และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่บริษัทฯ กำหนดกลยุทธ์ ดังนี้

| ชื่อแบรนด์โครงการ | กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย | ระดับรายได้ต่อเดือน (บาท / เดือน) |
|------------------------|---|-----------------------------------|
| BRIGHTON | กลุ่มคนรุ่นใหม่อายุเฉลี่ย 25 – 35 ปี หรือกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน (First Jobber) ที่มีความทันสมัย เข้าใจเทคโนโลยี ไม่ยึดติดและมองหาสิ่งใหม่ๆ ที่สามารถตอบโจทย์การชีวิตของตนเองได้ | 30,000 – 50,000 บาท ขึ้นไป |
| BRITANNIA | กลุ่มครอบครัวเริ่มต้น อายุเฉลี่ย 25 – 40 ปี เจ้าของกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่มองหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต และต้องการพื้นที่สำหรับทำกิจกรรมต่างๆตนเองชื่นชอบ โดยมีรายได้ต่อเดือน 50,000 – 130,000 บาท ขึ้นไป | 50,000 – 130,000 บาท ขึ้นไป |
| GRAND BRITANNIA | กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง อายุเฉลี่ย 30 – 45 ปี พนักงานบริษัทระดับบริหาร หรือเจ้าของกิจการขนาดกลางและขนาดใหญ่ ที่มองหาสิ่งต่างๆ ที่ช่วยเติมความสมบูรณ์แบบของชีวิต มองอนาคต ต้องการความสงบเพื่อการพักผ่อนกับครอบครัว | 130,000 – 500,000 บาท ขึ้นไป |
| BELGRAVIA | ผู้บริหารระดับสูง หรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ อายุเฉลี่ย 35 – 50 ปี ซึ่งเป็นคนรุ่นใหม่ที่ประสบความสำเร็จ มีความเป็นตัวของตัวเอง ไม่ตามใคร ทันสมัย มีฐานะมั่นคง | 500,000 บาท ขึ้นไป |

นอกเหนือจากที่บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยในเขตรอบนอกของกรุงเทพฯ และปริมณฑลแล้ว บริษัทฯ ยังได้มีการเจาะกลุ่มลูกค้าใหม่ๆ เพื่อเพิ่มโอกาสในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยจะมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าเป้าหมายประเภทพนักงานที่ทำงานอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ โดยเฉพาะพื้นที่ในโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ซึ่งต้องการที่พักอาศัยในทำเลที่เดินทางไปมาสะดวกระหว่างโรงงาน และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่ตอบสนองต่อการใช้ชีวิตที่ทันสมัย รวมทั้งกลุ่มนักธุรกิจชาวต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย ที่มองหาที่พักอาศัยที่ไม่วุ่นวาย มีความปลอดภัยสูง แต่ยังคงความสะดวกในการเดินทางเข้ามาทำงานภายในนิคมอุตสาหกรรม และอยู่ใกล้แหล่งอำนวยความสะดวกที่มีระดับอีกด้วย เช่น โครงการบริภาณีย์ บางนา สุวรรณภูมิ ซึ่งตั้งโครงการใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมนิคมอุตสาหกรรมบางพลี นิคมอุตสาหกรรมเวลโกรว์โดยนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าวมีพนักงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติจำนวนมาก เป็นต้น

| นิคมอุตสาหกรรม | จังหวัด | จำนวนพนักงาน (คน) | โครงการ | ระยะทางจากโครงการ (กิโลเมตร) |
|-------------------------|-------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| นิคมอุตสาหกรรมบางพลี | สมุทรปราการ | 13,731คน | บริภาณีย์ บางนา สุวรรณภูมิ | 7.3 |
| | | | แกรนด์ บริภาณีย์ กม.35 | 12.8 |
| | | | บริภาณีย์ บางนา กม.39 | 18.2 |
| นิคมอุตสาหกรรม เวลโกรว์ | สมุทรปราการ | 21,039 คน | บริภาณีย์ บางนา สุวรรณภูมิ | 10.5 |
| | | | ไบรตัน บางนา กม.26 | 10.9 |
| นิคมอุตสาหกรรมอมตะนคร | ชลบุรี | 68,609 คน | บริภาณีย์ บางนา กม.42 | 16.6 |
| | | | ไบรตัน อมตะ ศุภประยูร | 5.0 |
| | | | บริภาณีย์ อมตะ – พานทอง | 6.2 |
| นิคมอุตสาหกรรมมาบตาพุด | ระยอง | 5,321 คน | บริภาณีย์ ระยอง | 10.9 |

แหล่งข้อมูล: กรมโรงงานอุตสาหกรรม จาก <http://userdb.diw.go.th/factory/ieat.asp>

และในปี 2566 บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการไปยังพื้นที่ศักยภาพตามหัวเมืองในต่างจังหวัด ซึ่งมีการเติบโตของอุปสงค์เพิ่มเติม ได้แก่ จังหวัดอยุธยา จังหวัดขอนแก่น เป็นต้น

นโยบายการกำหนดราคา

บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายโดยพิจารณาจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ต้นทุนที่ดิน ราคาตลาด และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทฯ จะกำหนดราคาขายในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดขายโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดราคาขายของบ้านแต่ละหลังแตกต่างกัน โดยขึ้นอยู่กับตำแหน่งที่ตั้งของบ้าน ทัศนียภาพ ขนาดที่ดิน รวมถึงระยะเวลาในการเปิดการขายโครงการ ได้แก่ ช่วงเปิดขายใหม่ ช่วงปิดโครงการ เป็นต้น ซึ่งโดยทั่วไปราคาขายช่วงปิดโครงการ จะสูงกว่าราคาขายช่วงเปิดขายใหม่ อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีนโยบายกำหนดราคาขายของแต่ละโครงการที่สามารถแข่งขันได้เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการของผู้ประกอบการอื่นในทำเลที่ใกล้เคียงกัน โดยบริษัทฯ คำนึงถึงราคาขายต่อหลังที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า การออกแบบพื้นที่ที่เหมาะสมและความคุ้มค่ากับสิ่งที่ลูกค้าจะได้รับ รวมไปถึงการรักษาระดับกำไรของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมตามที่บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายไว้

การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทฯ มีทีมขายที่มีความเป็นมืออาชีพ มีประสิทธิภาพ และมีความรู้ความเข้าใจในตัวสินค้า รวมถึงความเกี่ยวข้องกับบอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี ทีมขายของบริษัทฯ จะรับรองลูกค้าทั้งที่เข้ามาแวะเยี่ยมชมโครงการที่สำนักงานขาย และบ้านตัวอย่าง ณ ที่ตั้งโครงการ รวมถึงทางโทรศัพท์ที่สามารถติดต่อสอบถามรายละเอียด หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีเว็บไซต์ www.britania.co.th และระบบเครือข่ายสังคมออนไลน์ที่บริษัทฯ สามารถใช้สื่อสารกับกลุ่มลูกค้าได้ อาทิ Facebook Line Instagram 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

(2) ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 1.4 (%YoY) ชะลอตัวลงจากการขยายตัวร้อยละ 4.6 ในไตรมาสที่สามของปี 2565 ด้านการใช้จ่าย การส่งออกบริการขยายตัวเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวในเกณฑ์ดี และการลงทุนภาครัฐกลับมาขยายตัว ขณะที่การส่งออกสินค้าและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคของรัฐบาลปรับตัวลดลง ด้านการผลิต สาขาเกษตรกรรมและสาขาก่อสร้างกลับมาขยายตัว สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งขายปลีกและการซ่อมฯ และสาขาขนส่งและสถานที่เก็บสินค้าขยายตัวในเกณฑ์ดีตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมปรับตัวลดลง เมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่สี่ของปี 2565 ลดลงจากไตรมาสที่สามของปี 2565 ร้อยละ 1.5 (%QoQ) รวมทั้งปี 2565 เศรษฐกิจไทยขยายตัวร้อยละ 2.6 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 1.5 ในปี 2564

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2566 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 2.7 - 3.7 โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว การขยายตัวของภาคเกษตรกรรมและภาคบริการ การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการขยายตัวในเกณฑ์ดี ของภาคเกษตร ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.2 ส่วนการลงทุนภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 2.1 และ ร้อยละ 2.7 ตามลำดับ และมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยคาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 2.5 - 3.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดมีแนวโน้มเกินดุลร้อยละ 1.5 ของ GDP (ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย)

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



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนหรือหนี้ครัวเรือนของประเทศไทย ณ สิ้นไตรมาส 3/2565 พบว่า หนี้สินครัวเรือนไทยมีจำนวน 14.90 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็น 86.8% ต่อจีดีพี เทียบกับไตรมาส 2/2565 ที่หนี้สินครัวเรือนไทยมีจำนวน 14.76 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็น 88.1% ต่อจีดีพี หรือมีจำนวนหนี้เพิ่มขึ้น 1.38 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็น 0.93% เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

ขณะเดียวกัน หากเทียบหนี้สินครัวเรือนไทยในช่วงไตรมาส 3/2565 กับช่วงเดียวกันของปีก่อน คือ ไตรมาส 3/2564 ที่หนี้สินครัวเรือนไทยมีจำนวน 14.34 ล้านล้านบาทหรือคิดเป็นสัดส่วน 89.6% ต่อจีดีพี พบว่าหนี้สินครัวเรือนในช่วงไตรมาส 3/2565 เพิ่มขึ้น 3.94% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณารายละเอียดหนี้สินครัวเรือนในช่วงไตรมาส 3/2565 พบว่า ยอดเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ มีจำนวน 6.36 ล้านล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2/2565 ที่มีจำนวน 6.31 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.93 หมื่นล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.78% ส่วนยอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเฉพาะกิจที่รับฝากเงิน มีจำนวน 4.18 ล้านล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2/2565 ที่มีจำนวน 4.14 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.1 หมื่นล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.99%

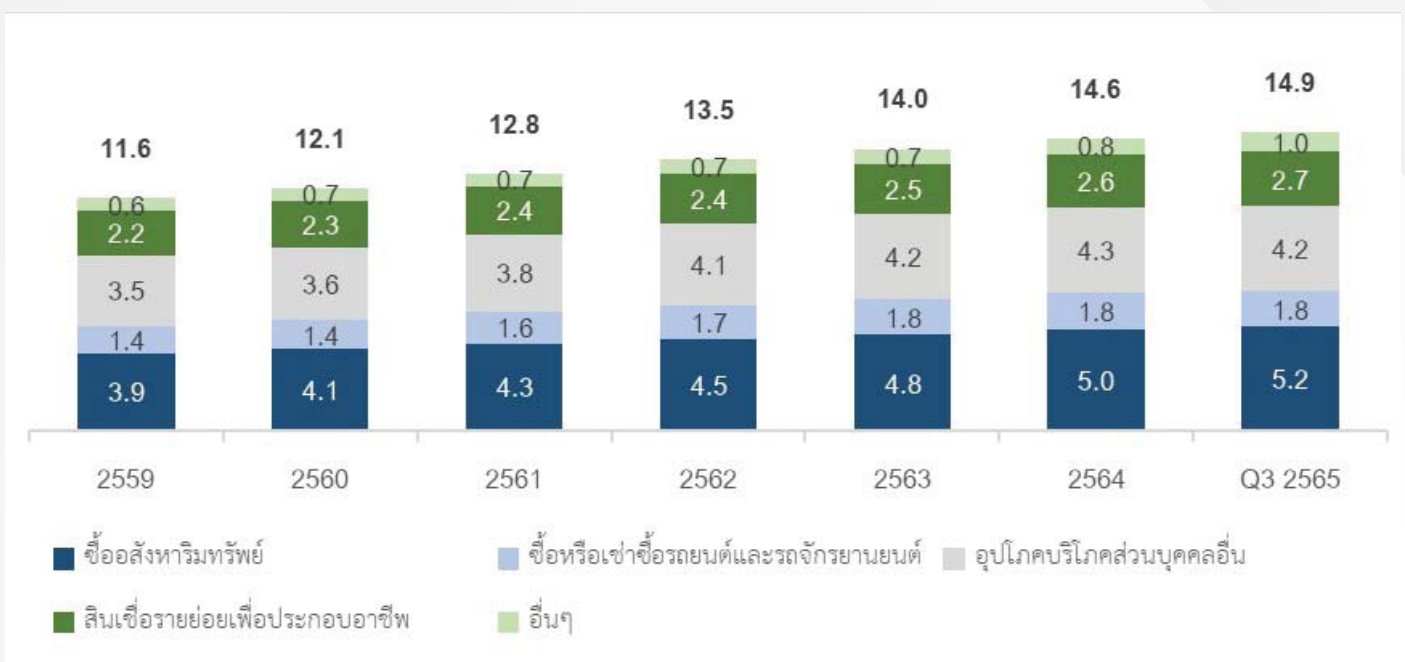
ขณะที่ยอดเงินกู้ยืมจากสหกรณ์ออมทรัพย์ มีจำนวน 2.20 ล้านล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2/2565 ที่มีจำนวน 2.19 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.64 หมื่นล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.75% และยอดเงินกู้ยืมจากบริษัทบัตรเครดิต ลิซซิ่ง และสินเชื่อส่วนบุคคล มีจำนวน 1.65 ล้านล้านบาท เทียบกับไตรมาส 2/2565 ที่มีจำนวน 1.62 ล้านล้านบาท เพิ่มขึ้น 2.77 หมื่นล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 0.75% และมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ขณะที่สัดส่วนหนี้เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนต่อ GDP มีอัตราสูงขึ้น เนื่องจาก GDP ยังไม่ปรับตัวขึ้นมากเมื่อเทียบกับเงินให้กู้ยืมภาคครัวเรือน หนี้สินครัวเรือนส่วนใหญ่มีพฤติกรรมในการสร้างหนี้สำหรับนำมาใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคเป็นสำคัญ เช่น สินเชื่อเพื่อการซื้อสังหาริมทรัพย์, สินเชื่อรายย่อยเพื่อการประกอบอาชีพ และสินเชื่อเพื่อการซื้อหรือเช่าซื้อรถยนต์และจักรยานยนต์ เป็นต้น

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



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

แผนภูมิ 3: เงินให้กู้ยืมแก่ภาคครัวเรือนจำแนกตามวัตถุประสงค์ (ล้านล้านบาท)



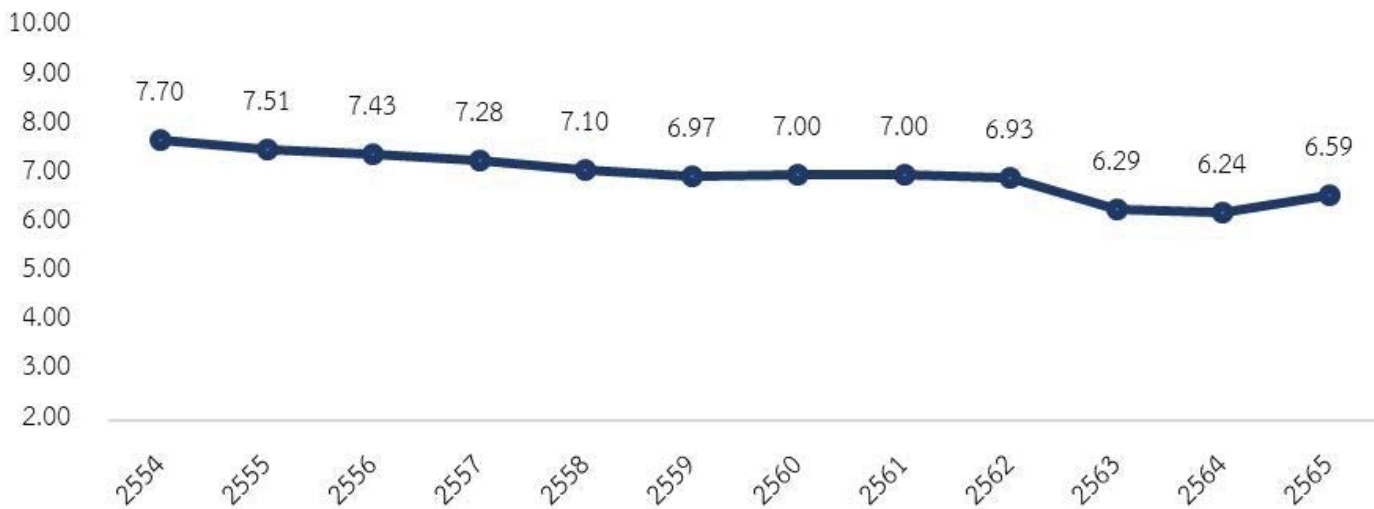
ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ประกอบด้วย สินเชื่อเพื่อการศึกษา สินเชื่อเพื่อการอุปโภคบริโภคอื่น และสินเชื่อบัตรเครดิตและสินเชื่อส่วนบุคคลภายใต้การกำกับของธนาคารแห่งประเทศไทย

⁽²⁾ ประกอบด้วย เงินให้กู้ยืมเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์และเงินให้กู้ยืมที่ไม่สามารถจำแนกวัตถุประสงค์ได้

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2566 คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี จากร้อยละ 1.25 เป็นร้อยละ 1.50 ต่อปี โดยให้มีผลทันที เนื่องจากเศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและการบริโภคภาคเอกชนจะได้รับแรงส่งต่อเนื่องจากการกลับมาของนักท่องเที่ยวจีน ขณะที่การส่งออกสินค้าชะลอตัวในปีนี้ แต่จะกลับมาขยายตัวดีขึ้นในปี 2567 ตามแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวขึ้น ด้านอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มลดลง แต่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัวในระดับสูง และมีความเสี่ยงเพิ่มขึ้นจากแรงกดดันเงินเฟ้อด้านอุปสงค์ตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ คณะกรรมการฯ เห็นว่าการทยอยปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายอย่างต่อเนื่องเป็นแนวทางการดำเนินนโยบายที่สอดคล้องกับแนวโน้มการฟื้นตัวของเศรษฐกิจและเงินเฟ้อ จึงเห็นควรให้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 0.25 ต่อปี ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทยเท่ากับร้อยละ 6.5893 ต่อปี

แผนภูมิ 4: อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR) โดยเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์จดทะเบียนในประเทศไทย (ร้อยละ)



ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565

ที่ผ่านมา ธนาคารแห่งประเทศไทย (สปท.) ได้มีการติดตามสภาวะตลาดสินเชื่อบ้านอย่างต่อเนื่อง และเริ่มพบว่าตัวเลขหนี้เสีย (NPL) มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในขณะเดียวกันก็พบว่ามีผู้กู้จำนวนหนึ่งที่กู้ซื้อบ้านหลายหลังพร้อมๆ กัน ซึ่งเกิดจากการที่ธนาคารพาณิชย์มีการหย่อนมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อบ้านลงเพื่อการแข่งขัน ส่งผลให้คนสามารถกู้เงินซื้อบ้านหลายหลังพร้อมกันได้ง่ายขึ้น นำไปสู่การเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์และการบิดเบือนของราคาบ้าน กล่าวคือ ราคาบ้านเพิ่มสูงขึ้นเนื่องจากอุปสงค์เทียม ไม่ใช่ความต้องการซื้อบ้านเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยจริง ซึ่งหากปล่อยให้อยู่ในสภาวะเช่นนี้ไปเรื่อยๆ อาจจะทำให้ภาวะฟองสบู่แตกและส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวมได้ ดังนั้น สปท. จึงได้ออกหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่ออื่นที่เกี่ยวข้องกับที่อยู่อาศัย (หรือเรียกว่า “มาตรการ LTV”) โดย LTV นั้นย่อมาจากคำเต็มว่า loan-to-value ratio หมายถึง อัตราส่วนสินเชื่อต่อราคาบ้าน โดยหลักการของมาตรการ LTV คือ การกำหนดเงินค่านับต่ำของการกู้สินเชื่อใหม่และสินเชื่อรีไฟแนนซ์ให้เข้มขึ้นเพื่อที่จะสะท้อนความเสี่ยงได้ดีขึ้น สำหรับการผ่อนบ้านพร้อมกัน 2 หลังขึ้นไป หรือบ้านมีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป ดังนั้นมาตรการ LTV จึงส่งผลกระทบต่อคนที่ผ่อนบ้าน 2 หลังพร้อมๆ กันหรือกู้ซื้อบ้านที่ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไปเท่านั้น

สรุปการวางเงินค่างตามมาตรการ LTV ดังนี้

| ราคาบ้าน | จำนวนสัญญา | การวางค่างนี้ขั้นต่ำ |
|--------------------|--------------------------|--|
| ไม่เกิน 10 ล้านบาท | สัญญาที่หลังแรก | กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน และกู้เพิ่มได้ 10% สำหรับซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย |
| | สัญญาที่หลังที่ 2 | 10% หากผ่อนสัญญาแรกแล้ว 2 ปีขึ้นไป หรือ 20% หากผ่อนสัญญาแรกไม่ถึง 2 ปี |
| | สัญญาที่หลังที่ 3 ขึ้นไป | 30% |
| 10 ล้านบาทขึ้นไป | สัญญาที่หลังแรก | 10% |
| | สัญญาที่หลังที่ 2 | 20% |
| | สัญญาที่หลังที่ 3 ขึ้นไป | 30% |

ทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ปรับมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ Loan-to-Value: LTV เพื่อช่วยให้ประชาชนกู้บ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้นและช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย โดยในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ว่าจะยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกันสำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซมหรือต่อเติม ซึ่งในส่วนนี้เมื่อกลายเป็นหนี้ที่มีบ้านเป็นหลักประกันจะมีดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าการกู้แบบไม่มีหลักประกัน อย่างไรก็ตาม ทาง ธปท. ยังไม่ยกเลิกเพดาน LTV สำหรับการกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 เพราะจากข้อมูลพบว่ามากกว่าครึ่งของผู้ซื้ออาคารชุด 2 หลังพร้อมกันมีระยะห่างระหว่างการกู้สัญญาที่ 1 และสัญญาที่ 2 ไม่ถึง 1 ปี สะท้อนว่าเป็นการกู้เพื่อเก็งกำไรมากกว่าเพื่ออยู่อาศัยจริง

นอกจากนี้ รัฐบาลมีมาตรการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน ที่ไม่สามารถประกอบกิจกรรมทางเศรษฐกิจได้ตามปกติ ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งหนึ่งในมาตรการช่วยเหลือคือ “ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง” ปี 2566 โดยรัฐบาลเห็นชอบมาตรการลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองสำหรับกรมที่ดิน ประกอบด้วย 1) การลดภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปีภาษี 2566 ในอัตราร้อยละ 15 สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง และ 2) การลดทั้งค่าธรรมเนียมการโอนและการจำนองสำหรับกรมที่ดิน โดยลดค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 1 และลดค่าธรรมเนียมการจดจำนองอสังหาริมทรัพย์ จากเดิมร้อยละ 1 เหลือร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นที่ดินพร้อมอาคาร ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือที่ดินดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยทางราชการหรือองค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย โดยราคาซื้อขายไม่เกิน 3 ล้านบาท และวงเงินจำนองไม่เกิน 3 ล้านบาท โดยต้องเป็นการโอนและจดจำนองในคราวเดียวกัน จึงจะได้ลดค่าธรรมเนียมการจำนองด้วย ซึ่งมาตรการดังกล่าวให้มีผลบังคับใช้จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ภาวะตลาดที่อยู่อาศัย

ศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทย (Krungthai COMPASS) ประเมินมูลค่าตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลปี 2565 มีมูลค่า 6.04 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.3% YoY ก่อนเร่งตัวขึ้นอีก 4.2% YoY ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักมาจาก 1) การฟื้นตัวของเศรษฐกิจไทย 2) การกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ ประกอบกับ 3) มีโอกาสที่ภาครัฐจะขยายมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาฯ ทั้งมาตรการผ่อนปรนเกณฑ์ LTV และมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอน-จำนองออกไปอีก 1 ปี จากเดิมที่จะสิ้นสุดลงปลายเดือน ธ.ค. 2565 ที่จะถึงนี้ อย่างไรก็ดี ยังคงต้องจับตาด้านดอกเบี้ยขาขึ้น และต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่ในระดับสูงอย่างใกล้ชิด เนื่องจากทั้ง 2 ปัจจัยจะส่งผลโดยตรงต่อการซื้อของผู้บริโภค และความสามารถในการทำกำไรของผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในระยะ 1-2 ปีนี้

มูลค่าตลาดที่อยู่อาศัย: ในปี 2565 คาดว่ามูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะเพิ่มขึ้น 3.3% YoY คิดเป็นมูลค่า 6.04 แสนล้านบาท โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก 1) การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย และ 2) มาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ทั้งการผ่อนปรน LTV และการลดค่าธรรมเนียมโอน-จำนอง โดย ที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรร อาทิ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ที่สามารถตอบโจทย์การ WFH ได้ดีกว่าคอนโดมิเนียมยังคงได้รับการตอบรับที่ดีจากผู้บริโภคสะท้อนจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ในครั้งแรกของปี 2565 ที่ขยายตัวสูงถึง 7.2% ทั้งนี้ สำหรับมาตรการกระตุ้นอสังหาฯ ทั้ง

การผ่อนปรน LTV ให้ ผู้กู้ทุกสัญญาสามารถกู้ได้เต็ม 100% และการลดค่าธรรมเนียมโอน-จำนองให้เหลือรายการละ 0.01 % สำหรับที่อยู่อาศัยไม่เกิน 3 ล้านบาท กระทรวงการคลังและธปท. กำลังหารือถึงความเป็นไปได้ที่จะต่ออายุถึง 2 มาตรการต่อไปอีก 1 ปี จากที่จะสิ้นสุดลงปลายเดือน ธ.ค. 2565 เป็นปลายปี 2566 แทน

สำหรับปี 2566 คาดว่าสภาพเศรษฐกิจไทยที่เติบโตต่อเนื่อง และการกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติจากสถานการณ์การเดินทางระหว่างประเทศที่เริ่มกลับเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้นจะส่งผลให้มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลขยายตัวในอัตราเร่งขึ้นที่ 4.2% YoY คิดเป็นมูลค่า 6.3 แสนล้านบาท โดย นอกจากเศรษฐกิจไทยที่เติบโตต่อเนื่องซึ่งถือเป็นปัจจัยบวกต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคไทยแล้ว การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้มากขึ้นจาก 8.9 ล้านคนในปี 2565 ขึ้นมาอยู่ที่ 21.3 ล้านคน จะเป็นปัจจัยบวกให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยในไทยของชาวต่างชาติเติบโตตาม โดยเฉพาะจากชาวจีนซึ่งคิดเป็นครึ่งหนึ่งของกำลังซื้อต่างชาติทั้งหมดนั้นยังคงให้ความสนใจในภาคอสังหาฯ ไทย สะท้อนจากข้อมูลของ Juwai.com เว็บไซต์ซื้อขายอสังหาฯ ในต่างประเทศที่ใหญ่ที่สุดของจีน ที่ชี้ว่าอสังหาฯ ไทยยังได้รับการค้นหาและมีคำสั่งซื้ออยู่ใน 3-4 อันดับแรกอย่างต่อเนื่อง

อย่างไรก็ตาม ปี 2566 กลับพบปัจจัยลบที่ส่งผลกระทบต่อตลาดในหลายด้าน จึงคาดการณ์ว่า ในปี 2566 ดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในหมวดที่อยู่อาศัย มีแนวโน้มที่จะปรับตัวลงจากปี 2565 เล็กน้อยอยู่ที่ 90.2 จุด หรือลดลงประมาณร้อยละ -1.6 สำหรับกรณีฐาน (Base Case) และหากมีปัจจัยบวกที่ดีกว่าที่คาดไว้ อาจจะมีการขยายตัวได้ถึงร้อยละ 8.2 (Best Case) แต่หากมีปัจจัยที่ส่งผลกระทบรุนแรงกว่าที่คาดไว้ อาจจะติดลบได้ถึงร้อยละ -11.5 (Worst Case) (ที่มา: ศูนย์วิจัย ธนาคารกรุงไทย Krungthai COMPASS) โดยรายละเอียดปัจจัยสนับสนุนการเติบโตของตลาดที่อยู่อาศัยที่สำคัญสามารถสรุปได้ดังนี้

1. การขยายตัวของความเป็นเมือง ในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

1. กฎหมายและข้อกำหนดผังเมือง: การขยายเขตพื้นที่ปลดล็อกข้อกำหนดผังเมืองให้มีการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยหรือพาณิชยกรรมมากขึ้นจากบริเวณที่กำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อเป็นพื้นที่สีเขียวหรือการเกษตรกรรมเท่านั้น
2. การขยายขอบเขตของโครงข่ายระบบขนส่งมวลชนในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล: เมื่อการเดินทางจากรอบนอกกรุงเทพฯ สะดวกขึ้น ส่งผลให้การอยู่อาศัยบริเวณรอบนอกกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น จากปัจจัยด้านราคาต่อหน่วย ที่อยู่อาศัยในใจกลางกรุงเทพฯ มีแนวโน้มสูงขึ้น
3. สถานที่สำคัญบริเวณชานเมือง: การมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ระดับ Regional Mall อยู่บริเวณรอบๆ กรุงเทพฯ ที่สามารถรองรับการใช้บริการจากลูกค้าได้เป็นวงกว้าง อีกทั้งยังมีมหาวิทยาลัยชั้นนำที่มีวิทยาเขตขนาดใหญ่อยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบของกรุงเทพฯ ส่งผลให้มีการกระจายตัวของแหล่งการศึกษาไปยังพื้นที่รอบนอก ซึ่งเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลให้การขยายตัวของเมืองขยายตัวออกไปมากยิ่งขึ้น

2. การพัฒนาของระบบคมนาคมที่สำคัญของประเทศ

1. โครงการก่อสร้างและพัฒนาสนามบินใหม่: โครงการพัฒนาท่าอากาศยานดอนเมืองระยะที่ 3 โครงการพัฒนาอาคารผู้โดยสารท่าอากาศยานสุวรรณภูมิ เฟส 2 และแผนการพัฒนาสนามบินอู่ตะเภา
2. โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อมต่อนานาชาติ 3 สนามบิน: แผนพัฒนาระบบรถไฟฟ้าไปยังพื้นที่ EEC รองรับการพัฒนาขยายตัวทางเศรษฐกิจในด้านอุตสาหกรรมในเขตพื้นที่ตะวันออกของประเทศ
3. การพัฒนาโครงข่ายถนน ส่วนต่อขยายจากกรุงเทพฯ: การพัฒนาโครงข่ายถนนให้มีความสะดวกสบาย และรวดเร็วมากขึ้น จะส่งผลให้การพัฒนาเมืองขยายออกไปชานเมืองมากยิ่งขึ้น เช่น โครงการพัฒนานถนนวงแหวนรอบนอกรอบที่ 3 ถนนมอเตอร์เวย์ บางใหญ่ – กาญจนบุรี และมอเตอร์เวย์ บางปะอิน – โคราซ

3. การพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC)

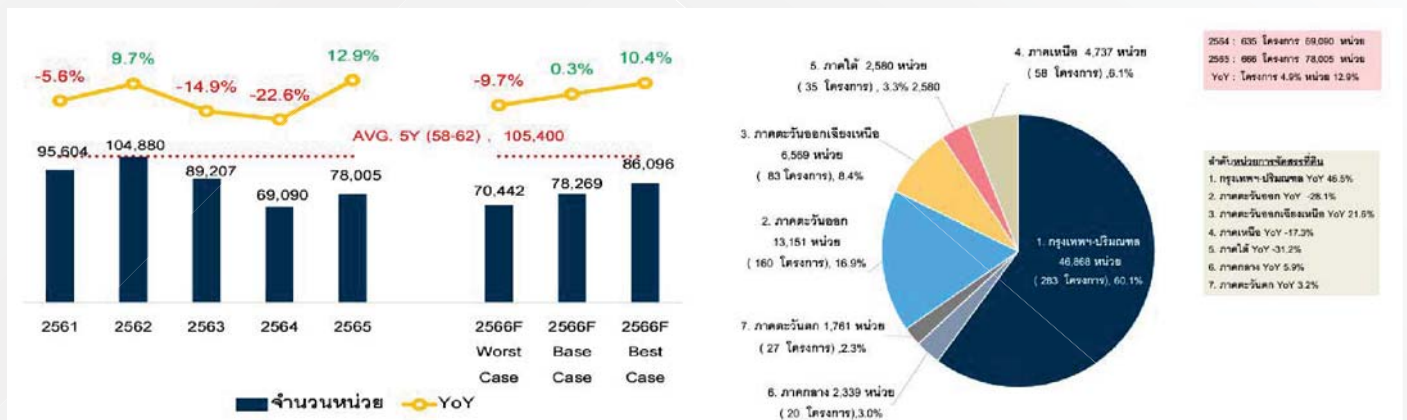
1. การพัฒนาระบบโครงข่ายคมนาคม และระบบสาธารณูปโภค: เพื่อรองรับภาคอุตสาหกรรมและการขยายตัวของเมืองมากขึ้น อาทิ การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูง การพัฒนาสนามบินอู่ตะเภาและเมืองการบินภาคตะวันออก ท่าเรือแหลมฉบังระยะที่ 3 ท่าเรืออุตสาหกรรมมาบตาพุด ระยะที่ 3 เป็นต้น
2. ส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรมเป้าหมาย 12 ประเภท: อุตสาหกรรมยานยนต์สมัยใหม่ อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมการบิน และโลจิสติกส์ เป็นต้น
3. การพัฒนาชุมชน: เสริมสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชน การสร้างความเข้าใจกับหน่วยงานส่วนกลาง รวมถึงสถาบันการศึกษาในพื้นที่

อุปทานตลาดที่อยู่อาศัย

ในไตรมาส 4 ปี 2565 มีโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ รวมจำนวน 149 โครงการ 17,693 หน่วย จำนวนโครงการลดลงร้อยละ -2.6 แต่จำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 ซึ่งจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นการเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่แล้ว

สำหรับภาพรวมปี 2565 ทั้งปี การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีจำนวนรวม 666 โครงการ 78,005 หน่วย ซึ่งเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วย ร้อยละ 4.9 และ 12.9 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2564 และยังคงมีจำนวนหน่วยที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศน้อยกว่าค่าเฉลี่ย 5 ปี ก่อนเกิดวิกฤตการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

แผนภูมิ 5: การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2565

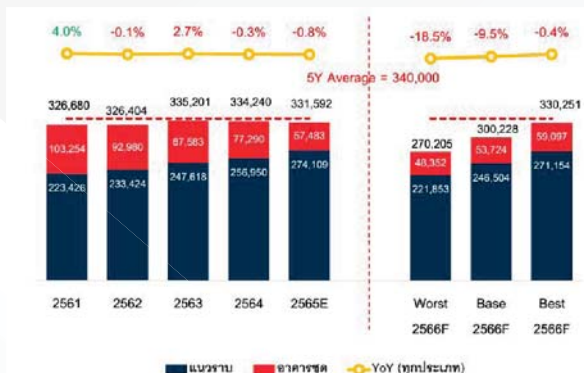


ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

สำหรับการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 มีจำนวนประมาณ 77,831 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 เมื่อแบ่งตามประเภทที่อยู่อาศัย พบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบและอาคารชุดได้รับอนุญาตก่อสร้างลดลง โดยที่อยู่อาศัยแนวราบได้รับอนุญาตก่อสร้างจำนวน 66,861 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 และอาคารชุดมีจำนวน 10,970 หน่วย ลดลงร้อยละ -41.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564

แผนภูมิ 6: จำนวนการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 - 2565 (หน่วย)

| ประเภทที่อยู่อาศัย (Property Type) | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ที่อยู่อาศัยแนวราบ (Condo/Apartment) | 208,825 | 205,692 | 223,426 | 233,424 | 247,618 | 256,950 | 274,109 |
| ที่อยู่อาศัยแนวสูง (High-rise) | 141,270 | 108,146 | 103,254 | 92,980 | 87,583 | 77,290 | 57,483 |
| รวม (Total) | 350,095 | 313,838 | 326,680 | 326,404 | 335,201 | 334,240 | 331,592 |
| % YoY | -3.0% | -10.4% | 4.1% | -0.1% | 2.7% | -0.3% | -0.8% |



ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยสรุปแล้ว ภาพรวมปี 2565 ทั้งปี มีการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ประมาณการว่าจะมีจำนวน 331,592 หน่วย ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับปี 2564 ที่จำนวน 334,240 หน่วย เมื่อพิจารณาเป็นรายภาค พบว่า การออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ ลดลงในภาคตะวันออก เฉียงเหนือและภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคกลาง เพิ่มขึ้น ส่วนการออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารชุด มีจำนวนเพิ่มขึ้นภาคเหนือ ภาคตะวันออก และภาคตะวันตก ส่วนในพื้นที่กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ภาคใต้ ภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคกลาง ลดลง

แผนภูมิ 7: Supply ที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ปี 2565

| ปี | ที่อยู่อาศัยแนวราบ | | | | ที่อยู่อาศัยแนวสูง | รวมทั้งสิ้น |
|-------|--------------------|------------|----------|--------|--------------------|-------------|
| | บ้านเดี่ยว | บ้านเดี่ยว | ทาวน์โฮม | รวม | | |
| 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 | 29,974 | 2,619 | 15,337 | 47,930 | 60,917 | 108,847 |
| 2564 | 28,423 | 3,247 | 12,880 | 44,550 | 33,748 | 78,298 |
| 2565 | 29,696 | 3,614 | 12,028 | 45,338 | 37,404 | 82,742 |
| % YoY | 4.5% | 11.3% | -6.6% | 1.8% | 10.8% | 5.7% |

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

อุปสงค์ ตลาดที่อยู่อาศัย

จากข้อมูลเบื้องต้น ในช่วงไตรมาส 4 ปี 2565 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ จำนวนประมาณ 110,210 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 309,830 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่า ร้อยละ 12.0 และร้อยละ 16.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 ซึ่งจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สี่ และมูลค่าเพิ่มขึ้นต่อเนื่องเป็นไตรมาสที่สาม

จากข้อมูลเบื้องต้น ในปี 2565 ทั้งปีมีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวนประมาณ 392,858 หน่วย และมีมูลค่าประมาณ 1,065,008 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนหน่วยและมูลค่าร้อยละ 14.3 และ 12.8 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบมีการโอนจำนวน 285,731 หน่วย เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 12.6 มีมูลค่า 776,523 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ -11.0 และอาคารชุด มีการโอนจำนวน 107,127 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 19.2 และมีมูลค่า 288,485 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 13.3

แผนภูมิ 8: จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 - 2565 (หน่วย)

| ประเภทที่อยู่อาศัย | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ที่อยู่อาศัยแนวราบ | 206,472 | 206,984 | 260,081 | 262,523 | 236,158 | 175,657 | 285,731 |
| ที่อยู่อาศัยแนวสูง | 122,323 | 108,119 | 133,680 | 129,441 | 122,338 | 89,836 | 107,127 |
| รวม | 328,795 | 315,103 | 393,761 | 391,964 | 358,496 | 265,493 | 392,858 |
| % YoY | -12.3% | -4.2% | 25.0% | -0.5% | -8.5% | -25.9% | 14.3% |

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิ 9: มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2559 - 2565 (ล้านบาท)

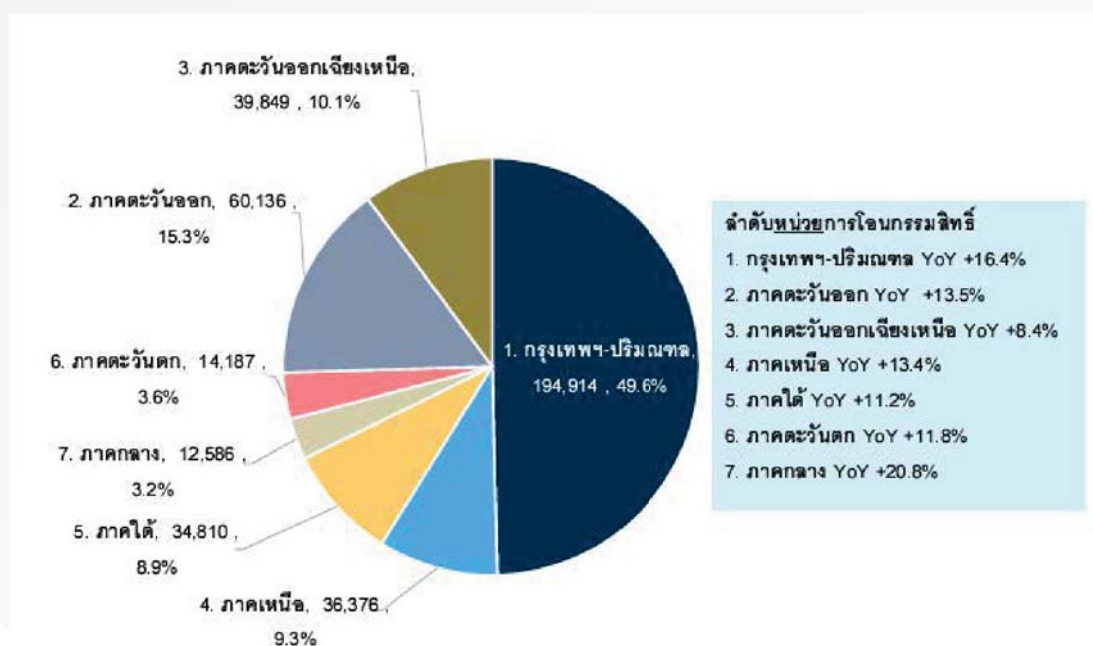
| ประเภทที่อยู่อาศัย | 2559 | 2560 | 2561 | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| ที่อยู่อาศัยแนวราบ | 440,521 | 415,507 | 583,176 | 603,927 | 616,939 | 548,813 | 776,523 |
| ที่อยู่อาศัยแนวสูง | 257,196 | 258,608 | 352,114 | 326,824 | 311,437 | 253,907 | 288,485 |
| รวม | 697,718 | 674,114 | 935,290 | 930,751 | 928,376 | 802,720 | 1,065,008 |
| % YoY | -7.0% | -3.4% | 38.7% | -0.5% | -0.3% | -13.5% | 12.8% |

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์เป็นรายภาค พบว่ากรุงเทพฯ - ปริมณฑล มีการโอนกรรมสิทธิ์มากที่สุด จำนวน 194,914 หน่วย ขยายตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 16.4 มีมูลค่าการโอน 661,587 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.2 ภาคตะวันออก มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 60,136 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.5 และมีมูลค่า 138,058 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 17.4 ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 39,849 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และมีมูลค่า 68,869 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 ภาคเหนือ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 36,376 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.4 และมีมูลค่า 67,327 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.1 ภาคใต้ มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 34,810 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และมีมูลค่า 77,294 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.5 ภาคตะวันตก มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 14,187 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.8 และมีมูลค่า 29,893 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 8.8 ภาคกลาง มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 12,586 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 20.8 และมีมูลค่า 21,980 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.2

เมื่อพิจารณารายจังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 10 อันดับแรก ในปี 2565 ซึ่งมีสัดส่วนจำนวนหน่วยรวมกันร้อยละ 67.4 ของจำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมด และมีสัดส่วนมูลค่ารวมกันร้อยละ 78.5 มีรายละเอียดตามลำดับ ดังนี้ กรุงเทพฯ ปทุมธานี จังหวัดชลบุรี จังหวัดนนทบุรี จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดปทุมธานี จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดระยอง จังหวัดภูเก็ต จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดสมุทรสาคร

แผนภูมิ 10: สัดส่วนจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ตามภูมิภาคในปี 2565



ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์

นอกจากนี้ หากพิจารณาการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคาในภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม – กันยายน) พบว่า ระดับราคาที่มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสูงสุด 3 อันดับแรก ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันมากถึงร้อยละ 61.6 ได้แก่ ระดับราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาท ระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาท และระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 ร้อยละ 19.9 และร้อยละ 18.0 ของมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั้งหมดใน 9 เดือนแรกของปี 2565ตามลำดับ

แผนภูมิ 11: มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแยกตามระดับราคา

| ระดับราคา | 9M/2565 ^P | | | YOY | | | สัดส่วน | | |
|----------------------|----------------------|----------------|----------------|---------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | แนวราบ | แนวสูง | รวม | แนวราบ | แนวสูง | รวม | แนวราบ | แนวสูง | รวม |
| <1.00 ลบ. | 29,751 | 10,312 | 40,063 | 20.30% | 36.00% | 24.00% | 5.3% | 5.3% | 5.3% |
| 1.01 – 1.50 ลบ. | 36,815 | 11,509 | 48,324 | 21.20% | 36.70% | 24.60% | 6.6% | 5.9% | 6.4% |
| 1.51 – 2.00 ลบ. | 55,755 | 17,944 | 73,699 | 9.70% | -4.00% | 6.00% | 10.0% | 9.2% | 9.8% |
| 2.01 – 3.00 ลบ. | 134,406 | 43,776 | 178,182 | 19.80% | 21.20% | 20.20% | 24.0% | 22.3% | 23.6% |
| 3.01 – 5.00 ลบ. | 110,657 | 39,980 | 150,637 | 1.70% | 14.30% | 4.80% | 19.8% | 20.4% | 19.9% |
| 5.01 – 7.50 ลบ. | 65,902 | 21,456 | 87,358 | 10.90% | -11.70% | 4.30% | 11.8% | 10.9% | 11.6% |
| 7.51 – 10.00 ลบ. | 29,398 | 11,398 | 40,796 | 11.40% | -15.40% | 2.30% | 5.3% | 5.8% | 5.4% |
| >10.00 ลบ. | 96,515 | 39,604 | 136,119 | 16.20% | 1.80% | 11.60% | 17.3% | 20.2% | 18.0% |
| รวมทั่วประเทศ | 559,199 | 195,979 | 755,178 | 12.80% | 7.40% | 11.30% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

ที่มา: REIC ธนาคารอาคารสงเคราะห์
หมายเหตุ: ^P หมายถึง ตัวเลขเบื้องต้น

การแข่งขันที่อยู่อาศัยแนวราบ

การแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบมีคู่แข่งหลายราย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วยผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีทำเลใกล้เคียงกับบริษัทฯ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องด้วยการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใช้เงินลงทุนสูง และใช้ระยะเวลาในการพัฒนา อีกทั้งผู้ประกอบการต้องทำความเข้าใจกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการใช้ชีวิตของลูกค้ามากที่สุด ทั้งในด้านคุณภาพ พื้นที่ใช้สอย ความสะดวกสบาย และความปลอดภัย

หากพิจารณาสภาพการแข่งขันในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบ บริษัทฯ เชื่อว่าทำเลที่ตั้งของโครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง เนื่องจากตั้งอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วนต่อขยายของชุมชนเมืองจากเขตกรุงเทพฯ – ปริมณฑล ตามแนวขยายตัวของระบบโครงข่ายการคมนาคมขนส่ง และระบบขนส่งมวลชนที่ขยายตัวจากกรุงเทพฯ ในทุกทิศทาง ตั้งอยู่ใกล้จุดเชื่อมต่อซึ่งสามารถเข้าถึงถนนหลัก หรือทางด่วนที่สำคัญ รวมทั้งทุกโครงการของบริษัทฯ จะเน้นการออกแบบที่มีเอกลักษณ์เฉพาะให้เหมาะกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายแต่ละโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------|-------------------|---|--|
| แบรนด์โบรตัน | ทาวน์โฮม/ บ้านแฝด | โครงการ โบรตัน คูคต สเตชัน (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>สิริพลัส ริงไซด์-คลอง 2 บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.9-2.9 ล้านบาท)</p> <p>indy ริงไซด์-คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.3-2.9 ล้านบาท)</p> <p>โลโอ ลำลูกกา-คลอง 2 บริษัท ละลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.5-3.1 ล้านบาท)</p> <p>Golden Town พลโยธิน-ลำลูกกา บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1-2.9 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ โบรตัน บางนา กม.26 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>อนาสีริ บางนา บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)</p> <p>วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท)</p> <p>โลโอ บลิซซ์ เทพารักษ์-บางบ่อ บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.3 ล้านบาท)</p> <p>ชวนชื่น ทาวน์ วิลเลจ บางนา บริษัท บันคเฑาะว์การ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.6 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|--------------------|-------------------------------|--|---|
| แบรนด์โบรตัน (ต่อ) | ทาวน์โฮม/ บ้านแฝด (ต่อ) | โครงการ โบรตัน อมตะ ศุภประยูร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | โครงการ แฟมิลี ซิตี้ พานทอง บริษัท โลฟ แอนด์ สลัฟวี่ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.8 ล้านบาท) The Hyde Ville พานทอง บริษัท แพลน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.6 ล้านบาท) ประภัสสร อมตะ-ศุภประยูร บริษัท ประภัสสรพร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.0 ล้านบาท) วิลล่า โคโม พานทอง-อมตะ บริษัท บ้านอยู่สบาย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.4 ล้านบาท) |
| | | โครงการ โบรตัน บางปะกง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | มายกรีน ท่าसान บริษัท โอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.75 ล้านบาท) ศิวาลัย บางสมิคร บริษัท จักรพรรดิ ศิวาลัย จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.39 ล้านบาท) |
| แบรนด์ บริทานีย์ | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม | โครงการ บริทานีย์ เมกะทาวน์ บางนา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | วิลลาจิโอ ศรีนครินทร์ บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0 ล้านบาท) พฤกษาวิลส์ บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท) เอเวอร์ซิตี บริษัท เอเวอร์ซิตี จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.9 ล้านบาท) วิลลาจจิโอ 2 ศรีนครินทร์-บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.19 ล้านบาท) ศุภาลัย วิลส์ บางนา-ศรีนครินทร์ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.32 ล้านบาท) แกรนด์โอ บางนา กม.5 บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.77 ล้านบาท) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------------|-------------------------------------|--|--|
| แบรนด์ บริทานีย์ (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทานีย์ วงแหวน หทัยราษฎร์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>พลีโน่ รามอินทรา จตุโชติ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท)</p> <p>เวิร์ฟ สายไหม บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.3 ล้านบาท)</p> <p>แกรนด์ พลีโน่ วงแหวน รามอินทรา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.9 ล้านบาท)</p> <p>ฮาบีเกีย ออบิต หทัยราษฎร์ บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.4 ล้านบาท)</p> <p>เดอะเพลนท์ วงแหวน ลำลูกกา คลอง 5 บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ บริทานีย์ บางนา สุวรรณภูมิ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>อนาสีริ บางนา บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3 ล้านบาท)</p> <p>เฟฟ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)</p> <p>บุราลีริ บางนา บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.4 ล้านบาท)</p> <p>วี คอมพาวน์ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.9 ล้านบาท)</p> <p>สราญลีริ บางนา บริษัท แสตนลิตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.99 ล้านบาท)</p> <p>ชวนชื่น โฟร์ม วิลเลจ บางนา กม.29 บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.29 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------------|-------------------------------------|---|---|
| แบรนด์ บริทานีย์ (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทานีย์ คูคต สเตชัน (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>โครงการอนาสีริ รังสิต-คลอง 2 บริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)</p> <p>แลนซ์โอคริป ลำลูกกา-คลอง 2 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.3-5.6 ล้านบาท)</p> <p>วิลลาจีโอ รังสิต-คลอง 2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.6 ล้านบาท)</p> <p>เวนิว โพล์ รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8 ล้านบาท)</p> <p>กัสสร คอนมือง - ฐปะเทมีย์ บริษัท พุกษา เรย์ลอสเตก จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9 ล้านบาท)</p> <p>เอโกล วงแหวน-ลำลูกกา บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.8 ล้านบาท)</p> <p>เวนิว ไอดี พหลโยธิน - รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.95 ล้านบาท)</p> <p>ลลิล ทาวน์ แลนซ์โอ คริป ลำลูกกา-คลอง 2 บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.4 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ บริทานีย์ บางนา กม. 42 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>มายกรีน@ท่าเสา-อาน (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.1 ล้านบาท)</p> <p>มายกรีน@เวลโกรว์ (My Green) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 1.5 ล้านบาท)</p> <p>มารวย รีเวอร์ไซด์ บริษัท มารวย เรย์ลอสเตก จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.4 ล้านบาท)</p> <p>Pave มอเตอร์เวย์ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.5 ล้านบาท)</p> <p>M Village บริษัท มณีนคร พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------------|--|--|--|
| แบรนด์ บริทาเนีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทาเนีย สายไหม (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | ศุภาลัย พรีเมียม พลอยอิน 54/1 บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0-5.0 ล้านบาท) Pleno พลอยอิน 54/1 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.8 ล้านบาท) เวิร์ฟ สายไหม-พลอยอิน บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0-5.0 ล้านบาท) คาซ่า ซิตี้ วัชรพล เพิ่มสิน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.0-4.0 ล้านบาท) Grande Pleno วัชรพล-สุภาภิบาล 5 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.0-5.0 ล้านบาท) |
| | | โครงการ บริทาเนีย ดิวนนท์-ราชพฤกษ์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | Centro ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.29-9 ล้านบาท) Centro ชัยพฤกษ์ - 345 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5-8 ล้านบาท) เวนิว ดิวนนท์-รังสิต บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7.39 ล้านบาท) สราญสิริ ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.85 ล้านบาท) อนาสิริ กรุงเทพ - ปทุมธานี บริษัท แสตนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.69-6 ล้านบาท) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------------|--|--|---|
| แบรนด์ บริทานีย์ (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทานีย์ ราชพฤกษ์ - นครินทร์ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>Anya ราชพฤกษ์-นครินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.85- 8.49 ล้านบาท)</p> <p>มันทนา ราชพฤกษ์ นครินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8 - 18 ล้านบาท)</p> <p>เดอะ ซิตี้ ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 10.25-18 ล้านบาท)</p> <p>เซนโธร (ราชพฤกษ์ 2) บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.99-11.0 ล้านบาท)</p> <p>คาซ่า แกรนด์ (ราชพฤกษ์-พระราม5) บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 8.29-16 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ บริทานีย์ แพรกษา สดชื่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>INDY ศรีนครินทร์-แพรกษา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 2.75 ล้านบาท)</p> <p>PLENO ศรีนครินทร์-เทพารักษ์ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 2.59 ล้านบาท)</p> <p>GOLDEN TOWN 2 ศรีนครินทร์-สุขุมวิท บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3 ล้านบาท)</p> <p>VILLAGIO บางนา – เทพารักษ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 3.99 ล้านบาท)</p> <p>AREST แพรกษา บริษัท รสีกา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 5.39 ล้านบาท)</p> <p>Le Neo Prime แพรกษา – เทพารักษ์ บริษัท น้อมบุญ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.34 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------------|--|--|---|
| แบรนด์ บริทานีย์ (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทานีย์ อมตะ พานทอง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | เดอะแกรนด์ กรีนเนอรี่โฮม บริษัท เอ-เวสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 2.38- 3.34 ล้านบาท) |
| | | | ดาร์วิน แกรนด์ วิลเลจ บริษัท ลิงค์ทาวน์โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3 - 4 ล้านบาท) |
| | | | อีสทาวน์ ชลบุรี-อมตะนคร บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ (ราคาเฉลี่ย 1.69-2.29 ล้านบาท) |
| | | | ไลโอ บลิสซ์ ชลบุรี-อมตะนคร บริษัท สลิค พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 1.79-2.79 ล้านบาท) |
| | | โครงการ บริทานีย์ วงแหวน ปิ่นเกล้า (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | มิตติ ชัยพฤกษ์ วงแหวน บริษัท สัมมากร จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.99 ล้านบาท) |
| | | | บ้านกลางเมือง ดี อิตซ์ ปิ่นเกล้า-บรมฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 6.99-9.00 ล้านบาท) |
| | | | อินนิซิโอ 4 ปิ่นเกล้า-วงแหวน บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.59-5.69 ล้านบาท) |
| | | | |
| | | โครงการ บริทานีย์ โฮม กม.17 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | บ้านริมสวน ชินเนอร์ บริษัท สวนหลวงบ้านและที่ดิน จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6-10 ล้านบาท) |
| | | โครงการ บริทานีย์ ทาวน์ กม.17 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.3 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | THE TRUST สุวรรณภูมิ-เทพารักษ์ บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.2-6.2 ล้านบาท) |
| | | | ศุภาลัย พาร์ควิลล์ บางนา-เทพารักษ์ บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 4.7-7.0 ล้านบาท) |
| | | | Villaggio บางนา – เทพารักษ์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.8-7.0 ล้านบาท) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|---------------------------|--|---|---|
| แบรนด์ บริทานีย์ (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม (ต่อ) | โครงการ บริทานีย์ ระยอง (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | Zenbura บายพาส 36-ระยอง บริษัท วานา เรียลตี้ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.99 ล้านบาท) ศุภาลัย พรีเมียม ระยอง บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.31 ล้านบาท) ดี โอคอน มาบตาพุด บริษัท โฮม แอนด์ แอสเสท (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.69 ล้านบาท) |
| | | โครงการ บริทานีย์ อุดรธานี (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.5 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | สวัสดี อุดรธานี บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 4.40 ล้านบาท) อภิกวณ อุดรธานี บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 3.99 ล้านบาท) ศุภาลัย ไพร์ม อุดรธานี บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้นต่อหลัง 4.16 ล้านบาท) |
| แบรนด์แกรนด์ บริทานีย์ | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด | โครงการ แกรนด์ บริทานีย์ วงแหวนรามอินทรา (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | 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) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|---------------------------------|------------------------------|--|---|
| แบรนด์แกรนด์ บริกาเนีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด (ต่อ) | โครงการ แกรนด์บริกาเนียบางนาท. 12 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.9 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>นิรติ บางนา บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.5-10.0 ล้านบาท)</p> <p>มื่นทนา บางนา-วงแหวน บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 12.0-25.0 ล้านบาท)</p> <p>มื่นทนา อ่อนนุช-วงแหวน 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.0-25.0 ล้านบาท)</p> <p>บางกอก บลูสโรวาร์ด ศรีนครินทร์-บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.0-13.0 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.1 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>ชีวารมย์ บริษัท ชีวากัย จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท)</p> <p>เศรษฐสิริ พระราม 5 บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 16.0 ล้านบาท)</p> <p>Anya ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.4 ล้านบาท)</p> <p>The City สะพานเจษฎาภิดินทร์ฯ บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 19.5 ล้านบาท)</p> <p>The City ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 15.0 ล้านบาท)</p> <p>แอริ พระราม 5 บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.5 ล้านบาท)</p> <p>Centro สวนผัก 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10.0 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|---------------------------------|------------------------------|--|---|
| แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด (ต่อ) | โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย สุวรรณภูมิ (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.2 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | SENSE บางนา – สุวรรณภูมิ บริษัท เรียวเอสเสก ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ย 4.29-7.15 ล้านบาท) โกลเด้น นีโอ 2 บางนา-กิ่งแก้ว บริษัท เพรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59-8.69 ล้านบาท) Anya บางนา-รามคำแหง2 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.89-8 ล้านบาท) |
| | | โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.6 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | Perfect Place รัตนาธิเบศร์ สถานีโทรมา บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99-14 ล้านบาท) อนาบูทิ ธนาธานีเทค สะพานมหาเจษฎาบดินทรานุสรณ์-ราชพฤกษ์ บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.59 ล้านบาท) Centro สะพานมหาเจษฎาบดินทร์ฯ 2 บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.49 - 11.99 ล้านบาท) Venue Flow พระราม 5 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 9.99-15 ล้านบาท) มณฑนา ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8-18 ล้านบาท) Anya ราชพฤกษ์ นครอินทร์ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 5.85- 8.49 ล้านบาท) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|--------------------------------|------------------------------|--|--|
| แบรนด์แกรนด์ บริทานีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด (ต่อ) | โครงการ แกรนด์ บริทานีย บางนา กม.35 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>วิคทอเรีย การ์เดน วิลส์ มอเตอร์เวย์ บริษัท แพทโก้ แพลตินัม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 3.19 ล้านบาท)</p> <p>มายกรีน @บางสมิคร บริษัท ไอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-3.3 ล้านบาท)</p> <p>เอ็ม วิลเลจ บางปะกง บริษัท มณีนรินทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.84-2.93 ล้านบาท)</p> <p>บุราสิริ บางนา บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.65-14.36 ล้านบาท)</p> <p>เพพ บางนา บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.59-6.99 ล้านบาท)</p> <p>ชวนชื่น ไพร่ม วิลเลจ บางนา บริษัท เน้นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 4.09-5.99 ล้านบาท)</p> <p>เทพสิริ วิลล่า บางปะกง บริษัท ศรีเทพไทยพัฒนา จำกัด (ราคาเฉลี่ย 3.3-4.7 ล้านบาท)</p> |
| | | โครงการ แกรนด์ บริทานีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | <p>The City พระราม 9 – रामคำแหง บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 14 - 25 ล้านบาท)</p> <p>Golden Neo พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร บริษัท เพชรชอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 – 8.69 ล้านบาท)</p> <p>Centro พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร บริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.9 – 15 ล้านบาท)</p> <p>มิ้นटना มอเตอร์เวย์-กรุงเทพมหานครตัดใหม่ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.99 – 20 ล้านบาท)</p> <p>สีวลี ศรีนครินทร์-ร่มเกล้า บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 6.49 – 15 ล้านบาท)</p> <p>The Palm กรุงเทพมหานคร-วอหวน บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 12 – 20 ล้านบาท)</p> |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|---------------------------------|------------------------------|--|---|
| แบรนด์แกรนด์ บริทาเนีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว/ บ้านแฝด (ต่อ) | โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾ (ต่อ) | Perfect Place พระราม 9 -กรุงเทพมหานคร บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท) Venue พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 7 – 15 ล้านบาท) Bangkok Boulevard พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ย 12 – 25 ล้านบาท) Casa Ville รามคำแหง – วงแหวน 2 บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7-12 ล้านบาท) |
| | | โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 9.8 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | เดอะ แพลนท์ ซิมพลีส พลอยอิน-สายไหม บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 2.99 – 8.0 ล้านบาท) บ้านลิลล์ รามอินทรา – วัชรพล บริษัท ลิลล์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 4 – 8 ล้านบาท) โนเบิล เทเบิล คันไซ วัชรพล บริษัท โนเบิลดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเริ่มต้น 5.3 ล้านบาท) |
| แบรนด์เบลกราวี | บ้านเดี่ยว | โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ/ พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 28.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾ | Grand Bangkok Boulevard บางนา อ่อนนุช บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) Baan Issara บางนา บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 40.0-60.0 ล้านบาท) Perfect Master Piece สุขุมวิท77 พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) VIVE บางนา บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 25.0-40.0 ล้านบาท) The Grand Lux บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท) Two Grande Monaco บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ โฮม จำกัด (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 18.0-40.0 ล้านบาท) |

| แบรนด์ของบริษัทฯ | ลักษณะผลิตภัณฑ์ | โครงการของบริษัทฯ | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|-------------------------|------------------|--|--|
| แบรนด์ เบลกราเวีย (ต่อ) | บ้านเดี่ยว (ต่อ) | โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ/พูลวิลล่า บางนา พระราม 9 (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 28.0 ล้านบาท) ⁽¹⁾ (ต่อ) | Grand Bangkok Boulevard East พระราม 9 บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 29.0-40.0 ล้านบาท) มินทนา อ่อนนุช วงแหวน 5 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) (ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.0-25.0 ล้านบาท) |

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ราคาเฉลี่ยของบ้านต่อหลังที่ขายแล้วทั้งหมด ณ 31 ธันวาคม 2565

(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

(1) การจัดซื้อที่ดิน

ในการจัดหาที่ดินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์นั้น เมื่อได้รายละเอียดของที่ดินเบื้องต้น บริษัทฯ จะกำหนดรูปแบบโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง ศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นพร้อมทั้งตรวจสอบข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทฯ พิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ และเห็นว่ามีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการแล้ว บริษัทฯ จะพิจารณาที่ดินอย่างน้อย 2 แปลง เพื่อเปรียบเทียบการใช้ประโยชน์ของที่ดิน และเพื่อต่อรองราคาซื้อที่ดิน โดยนโยบายการซื้อที่ดินของบริษัทฯ จะเป็นการซื้อแล้วพัฒนาทันทีโดยคำนึงถึงความต่อเนื่องในการพัฒนาโครงการในทุกๆ รอบของการพัฒนาโครงการประมาณ 1 - 2 ปี ของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะไม่ซื้อที่ดินเพื่อเก็บสะสมไว้รอการพัฒนา เนื่องจากไม่ต้องการมีภาระต้นทุนการถือครองที่ดินโดยไม่จำเป็น และเพื่อลดความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายการใช้ที่ดินในอนาคต เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีความศักยภาพสูงในการพัฒนา และราคาอยู่ในระดับที่ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง ทั้งนี้ การจัดหาที่ดินของบริษัทฯ มีทั้งการจัดหาที่ดินโดยบริษัทฯ เอง และผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยในกรณีที่มีการใช้นายหน้าค้าที่ดิน การจ่ายค่าคอมมิชชั่นขึ้นอยู่กับผลการเจรจาซื้อขายที่ดินว่าฝ่ายใดจะเป็นผู้รับผิดชอบ ซึ่งโดยทั่วไปผู้ขายเป็นผู้จ่ายค่านายหน้า

(2) การขออนุญาตจัดสรร และการขออนุญาตก่อสร้าง

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับการโอนกรรมสิทธิ์ซื้อที่ดิน และการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการแล้ว บริษัทฯ จะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและขออนุญาตก่อสร้าง โดยฝ่ายประสานงานราชการมีหน้าที่ประสานงานและการดำเนินการกับหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทฯ มีบุคลากรที่มีประสบการณ์ของบริษัทฯ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องกฎหมาย ข้อกำหนดท้องถิ่น ข้อบังคับต่างๆ และประกาศที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรและการขออนุญาตก่อสร้างเป็นอย่างดี

(3) การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้าง รวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

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

บริษัทฯ มีหน่วยงานภายในเพื่อทำหน้าที่จัดหาวัสดุก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยฝ่ายวางแผน และบริหารงานก่อสร้างของบริษัทฯ จะทำหน้าที่ในการกำหนดคุณภาพและมาตรฐานของวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในโครงการ ทำการประเมินและคำนวณราคากลางค่าวัสดุก่อสร้างที่จะต้องใช้งบประมาณเบื้องต้นแล้วจึงเสนอให้คณะกรรมการจัดซื้อและจัดจ้าง พิจารณานอมนัด โดยราคากลางในการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างจะอ้างอิงจากราคามาตรฐานและภายใต้งบประมาณที่ได้รับการอนุมัติจากนั้นเมื่อโครงการเริ่มก่อสร้างจึงจะทำการสั่งซื้อตามความต้องการใช้ในแต่ละครั้งผ่านฝ่ายจัดซื้อโดยฝ่ายจัดซื้อจะดำเนินการจัดซื้อภายใต้ราคากลางและงบประมาณที่กำหนด ซึ่งรวมถึงการตรวจสอบราคา การต่อรองราคา จัดทำรายงานการเปรียบเทียบราคา (แล้วแต่กรณี) และแบบใบเสนอราคาจากผู้ขายหรือผู้ให้บริการ เพื่อเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติของบริษัทฯ เพื่อทำการคัดเลือกผู้ขายหรือผู้ให้บริการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองสำหรับวัสดุประเภทงานตกแต่งเป็นส่วนใหญ่ เช่น สุกงบท ฝ้าไม้ เป็นต้น และผู้รับเหมางานจะเป็นผู้จัดซื้อวัสดุ

ก่อสร้างเองประเภทวัสดุสิ้นเปลืองเป็นหลัก เช่น เหล็ก ปูน เป็นต้น ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและกำหนดคุณภาพตามนโยบายของบริษัทฯ โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีการติดต่อจัดซื้อจัดจ้างผู้รับเหมาและผู้ขายวัสดุก่อสร้างหลายรายเพื่อให้สามารถมีอำนาจต่อรองและบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง การจัดซื้อวัสดุก่อสร้างจึงเป็นไปตามแผนการก่อสร้างของแต่ละโครงการ ดังนั้น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างของบริษัทฯ จึงแปรผันไปตามราคาตลาดในแต่ละช่วงเวลาการก่อสร้างของแต่ละโครงการ

ผู้รับเหมา มีการรับประกันผลงานโดยเฉลี่ยเป็นระยะเวลา 1 - 5 ปี แล้วแต่กรณี (ยกตัวอย่างเช่น 1 ปี สำหรับงานที่ไม่ใช้งานโครงสร้าง และ 5 ปี สำหรับงานโครงสร้าง) โดยบริษัทฯ จะหักเงินมัดจำการรับประกันผลงาน (Retention) ไว้ตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา และผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง รวมถึงอุปกรณ์ตกแต่งอื่นๆ มีการรับประกันแตกต่างกันตามประเภทของสินค้า ซึ่งเป็นการรับประกันต่อเนื่องไปถึงลูกค้าของบริษัทฯ ด้วย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า กระเบื้องหลังคา รับประกันงานรื้อซึม เป็นต้น

(4) การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

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

(5) บริการหลังการขาย

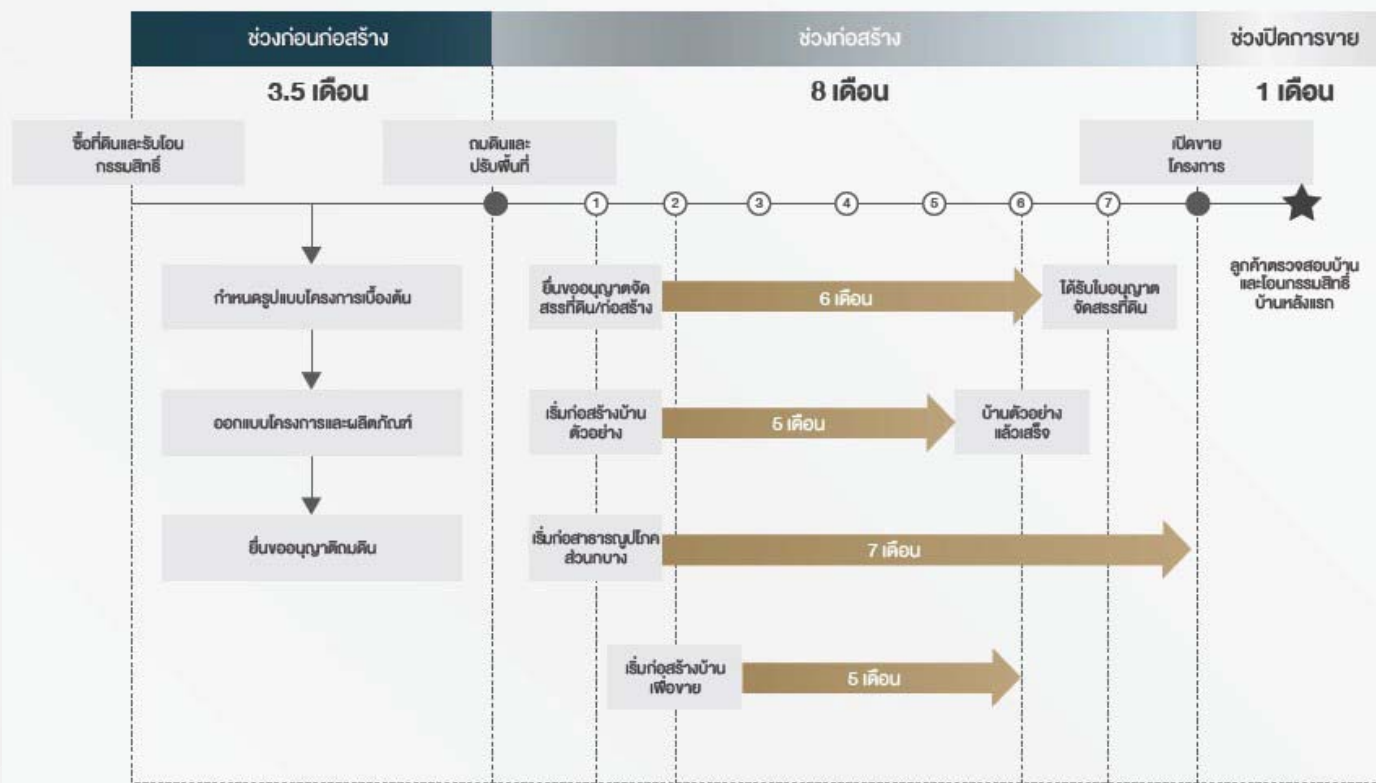
ฝ่ายบริการหลังการขายของบริษัทฯ มีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการโดยมีการให้บริการแก่สินทรัพย์ 2 ประเภท คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และอสังหาริมทรัพย์ส่วนกลาง โดยการให้บริการของฝ่ายบริการหลังการขายครอบคลุมตั้งแต่การดูแลอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างการรับประกัน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

(6) การบริหารงานก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยจึงได้ดำเนินการมอบหมายให้ฝ่ายกฎหมายและนิติกรรมทำหน้าที่เป็นผู้ดำเนินงานและผู้ประสานงานสำหรับงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิเช่น การจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ การเรียกเก็บ “ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง” จากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางของผู้อยู่อาศัยให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและพระราชบัญญัติอาคารชุดข้อบังคับและระเบียบของนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการในอนาคต

(7) ขั้นตอนและระยะเวลาในการศึกษาและพัฒนาโครงการ

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



(8) กฎหมายที่เกี่ยวข้องและใบอนุญาตที่สำคัญ

ในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ บริษัทฯ มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนต้องได้รับอนุญาตหรือความเห็นชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

8.1 การจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม (“พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน”) คือ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ซึ่งการจัดสรรที่ดินจะต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนการดำเนินการ พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน เป็นกฎหมายที่กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดย พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป และยังได้กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อกำหนดที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน ซึ่งรวมถึงมีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วย

ในการจัดการและดูแลรักษาสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ นั้น พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและจะพ้นจากหน้าที่ดังกล่าวเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกจัดตั้งขึ้นนั้นจะรับโอนหน้าที่ในการจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

8.2 การก่อสร้างอาคาร

ในการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรร รวมถึงอาคารสาธารณะประเภทต่างๆ 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 จะต้องได้รับใบอนุญาตก่อสร้างอาคารก่อนการดำเนินการก่อสร้างอาคารบ้านจัดสรรและอาคารสาธารณะประเภทต่างๆ นอกจากนี้ การก่อสร้างอาคารยังอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามกฎหมายอื่นๆ ซึ่งจะต้องพิจารณาควบคู่กันด้วย เช่น กฎหมายสิ่งแวดล้อม และกฎหมายผังเมือง เป็นต้น

8.3 การก่อสร้างอาคารในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศ

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

8.4 การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง

การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยนั้น บริษัทฯ จะต้องพิจารณาข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินในแต่ละบริเวณตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งขึ้นอยู่กับแต่ละบริเวณที่ผังเมืองรวมได้จำแนกไว้ โดยทั่วไปผังเมืองรวมจะมีผลใช้บังคับภายหลังจากที่ได้มีการประกาศเป็นกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ทั้งนี้ ผังเมืองรวมจะกำหนดข้อห้ามและข้อจำกัดการใช้ประโยชน์ที่ดินของแต่ละบริเวณ ซึ่งบริษัทฯ จะต้องพิจารณาก่อนการดำเนินโครงการ หรือยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัวอย่างเช่น ในบางพื้นที่มีข้อห้ามดำเนินการกิจการบางประเภท (เช่น โรงงาน อาคารพาณิชย์บางประเภท โรงแรม เป็นต้น) หรือห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด (เช่น อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารสูง ตึกแถว บ้านแถว เป็นต้น) โดยเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะเป็นผู้รับผิดชอบการควบคุม การอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือการประกอบกิจการให้เป็นไปตามผังเมืองรวม ดังนั้น โดยทั่วไปผู้ที่ประสงค์จะใช้ที่ดินในการประกอบกิจการหรือก่อสร้างอาคารจะต้องพิจารณาประเด็นสำคัญดังต่อไปนี้:

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

8.5 การจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ในกรณีที่บริษัทฯ มีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต โดยทำการจัดสรรที่ดินที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือดำเนินการโครงการซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ บริษัทฯ จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 และที่แก้ไขเพิ่มเติม รวมถึงระเบียบที่เกี่ยวข้องที่กำหนดให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ จะต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมและต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม ในชั้นการยื่นขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้นด้วย ทั้งนี้ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีการดำเนินการใดที่เข้าหลักเกณฑ์ซึ่งต้องจัดทำรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

1. สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายการ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|--|---|------------------|--|
| 1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 9,047.40 | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินบางส่วน |
| 2. เงินมัดจำค่าที่ดิน | 733.97 | - | - |
| 3. สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 21.09 | สิทธิการเช่า | ไม่มี |
| 4. อุปกรณ์ | 14.58 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| 5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.67 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| รวม | 9,817.71 | | |

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ได้แก่ ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน เพื่อขายในโครงการต่างๆ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 9,047.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.15 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

| ชื่อ | ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ | ประเภททรัพย์สิน | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------|--|------------------|---|
| โครงการ บริกาเนีย เมกะทาวน์-บางนา | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 300.80 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ บริกาเนีย วงแหวน-หทัยราษฎร์ | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 140.81 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 43.78 ลบ. |
| โครงการ บริกาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ | บจก. ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 475.63 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ บริกาเนีย ภูเก็ต สดชื่น | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 44.38 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ บริกาเนีย บางนา กม.42 | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 221.51 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |

| ชื่อ | ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ | ประเภททรัพย์สิน | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | การผูกพัน |
|--|---------------------------------|------------------------------------|--|------------------|--|
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ วงแหวน-รามอินทรา | บจก. บริภาณีย์ วงแหวน รามอินทรา | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 493.70 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 493.70 ลบ. |
| โครงการ บริภาณีย์ สายไหม | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 421.46 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 421.46 ลบ. |
| โครงการ ไบรตัน ภูเก็ต สเตชั่น | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 198.90 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26 | บจก. สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 91.40 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 | บจก. เบลกราวี บางนา | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 552.28 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 552.28 ลบ. |
| โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขุมปุระ | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 176.49 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ บางนา กม.12 | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 14.19 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 7.23 ลบ. |
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ ราชพฤกษ์-พระราม 5 | บจก. เบลกราวี ราชพฤกษ์ | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 582.42 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 582.42 ลบ. |
| โครงการ บริภาณีย์ ตีवानนท์-ราชพฤกษ์ | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 331.89 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 331.89 ลบ. |
| โครงการ บริภาณีย์ แพรงษา สเตชั่น | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 312.84 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 312.84 ลบ. |
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ บางนา-สุวรรณภูมิ | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 417.27 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 417.27 ลบ. |
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ นนทบุรี สเตชั่น | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 300.25 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 300.25 ลบ. |
| โครงการ แกรนด์ บริภาณีย์ พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 372.61 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 372.61 ลบ. |

| ชื่อ | ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ | ประเภททรัพย์สิน | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | การผูกพัน |
|---|--------------------------------|------------------------------------|--|------------------|--|
| โครงการ โบรตัน บางปะกง | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 268.18 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 268.18 ลบ. |
| โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 208.18 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 208.18 ลบ. |
| โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 316.68 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 316.68 ลบ. |
| โครงการ บริทาเนีย ระยอง | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 393.08 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 393.08 ลบ. |
| โครงการ บริทาเนีย อุดรเดช | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บ้านพักอาศัย และงานระหว่างก่อสร้าง | 195.67 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 195.67 ลบ. |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต1 | | | 2,216.78 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 2,216.51 ลบ. |
| รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | 9,047.40 | | |

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ ประกอบด้วยค่าที่ดิน ค่ารั้งที่ดิน ค่าปรับปรุงที่ดิน ค่าออกแบบ และค่าพัฒนาสาธารณูปโภคสำหรับโครงการที่จะเปิดในปี 2566

2. เงินมัดจำค่าที่ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดินสำหรับโครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 733.97 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.48 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

3. สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ จำนวน 1 แห่ง คือ รายการเช่าสำนักงานอาคารกิริชทาวเวอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 21.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.21 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

4. อุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอุปกรณ์ ได้แก่ เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 14.58 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.15 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ได้แก่ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัทฯ เท่ากับ 0.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าอื่นที่เกี่ยวข้อง

(1) สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน (อาคารกรีฑาหัวเวอร์ แอท ไบเทค บางนา)

บริษัทฯ ในฐานะผู้เช่า ได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน ชั้น 21 อาคารกรีฑาหัวเวอร์ 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 ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลสำโรงเหนืออำเภอเมือง จังหวัดสมุทรปราการ กับ บริษัท ออร์จิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่า เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีระยะเวลาเช่า 3 ปี โดยจะครบกำหนดในวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ในสัญญาดังกล่าวนั้น หากบริษัทฯ และบริษัทย่อย ไม่แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้ให้เช่าทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน คู่สัญญาตกลงให้สัญญาเช่าดังกล่าวมีผลใช้บังคับต่อไปอีก 1 ปี โดยให้มีเงื่อนไขและข้อตกลงตามเดิม เว้นแต่คู่สัญญาจะมีการตกลงเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขแห่งข้อสัญญาเป็นประการอื่นเป็น ลายลักษณ์อักษร

3. สัญญากรรมธรมภ์ประกันภัย

บริษัทฯ จะพิจารณาจัดทำประกันภัยเพื่อคุ้มครองความเสียหายของโครงการสำหรับโครงการที่มีเงื่อนไขกำหนดในสัญญาเงินกู้โดยรายละเอียดกรรมธรมภ์ประกันภัยของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง

| โครงการ | ประเภทของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรรมธรมภ์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกันภัย | ระยะเวลาประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|--|--------------------|--|--------------|---|-------------------------|------------------------|
| 1. โครงการ บริทาเนีย เมกะทาว์น บางนา | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์โฮม 2 ชั้น Type A ทาวน์โฮม 2 ชั้น Type B และบ้านแฝด 2 ชั้น) | บริษัทฯ | ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ตามการผูกพัน | 20 ธ.ค. 65 – 20 ธ.ค. 66 | 72.0 |
| 2. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์ | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 94 หลัง | บริษัทฯ | บริษัทฯ และธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) | 7 ธ.ค.65 – 7 ธ.ค.66 | 73.45 |
| 3. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42 | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 16 หลัง | บริษัทฯ | บริษัทฯ | 10 พ.ย.65 – 10 พ.ย.66 | 15.37 |
| 4. โครงการ บริทาเนีย คูคต สดชื่น | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก) จำนวน 8 หลัง | บริษัทฯ | บริษัทฯ | 7 ธ.ค.65 – 7 ธ.ค.66 | 8.50 |
| 5. โครงการ บริทาเนีย สายไหม | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น) | บริษัทฯ | ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) ตามการผูกพัน | 24 ธ.ค. 65 – 24 ธ.ค.66 | 78.0 |

| โครงการ | ประเภท ของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลา ประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|--|--|--|---|---------------------------------|----------------------------|---|
| 6. โครงการ แกรนด์ บริหานีย์ สุวรรณภูมิ | ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u> งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้งวัสดุที่ จะนำไปประกอบเป็นส่วนหนึ่งของงาน จำนวน 107 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองความเสียหาย ของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จาก อุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อื่นไม่อาจคาด หมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และ ข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สิน นั้นต้องได้รับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยน ใหม่</p> <p><u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบบุคคล ภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหาย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอา ประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกาย หรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกอื่นเนื่องจาก อุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือ ความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคล ภายนอก อันเนื่องจากอุบัติเหตุซึ่ง เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกัน โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับ การปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้ เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติด กันกับสถานที่ดังกล่าว</p> | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 20 ก.ค. 64 – 20 พ.ค. 66 | <u>ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 312.5</u> <u>ส่วนที่ 3: 10.0</u> |
| 7. โครงการ แกรนด์ บริหานีย์ พระราม 9- กรุงเทพกรีฑา | ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u> งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้งวัสดุที่ จะนำไปประกอบเป็นส่วนหนึ่งของงาน จำนวน 96 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองความเสียหาย ของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จาก อุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อื่นไม่อาจคาด หมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และ ข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สิน นั้นต้องได้รับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยน ใหม่</p> | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 1 ธ.ค. 65 – 1 ธ.ค. 66 | <u>ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 541.3</u> <u>ส่วนที่ 3: 10.0</u> |

| โครงการ | ประเภท ของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลา ประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|--|--|--|---|---------------------------------|--------------------------|---|
| 7. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9- กรุงเทพกรีธา (ต่อ) | | <u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบบุคคล ภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกาย หรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกอันเนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องจากอุบัติเหตุซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติดกับกับสถานที่ดังกล่าว | | | | |
| 8. โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น | ประกันภัย ความเสียหาย ทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u> งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้งวัสดุที่จะนำไปประกอบเป็นส่วนหนึ่งของงาน จำนวน 197 หลั <u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จากอุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อันไม่อาจคาดหมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินนั้นต้องได้รับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยนใหม่ <u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบบุคคล ภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอาประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกาย หรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกอันเนื่องจากอุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อันเนื่องจากอุบัติเหตุซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติดกับกับสถานที่ดังกล่าว | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 1 ร.ค. 65 – 1 ร.ค. 66 | <u>ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 463.9</u> <u>ส่วนที่ 3: 10.0</u> |

| โครงการ | ประเภท ของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลา ประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|--|--|---|---|---------------------------------|----------------------------|---|
| 9. โครงการ โบรตัน คูคต สเตชั่น | ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <p><u>ส่วนที่ 1: งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา</u> งานถาวรและชั่วคราว รวมทั้งวัสดุที่ จะนำไปประกอบเป็นส่วนหนึ่งของงาน จำนวน 224 หลัง</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองความเสียหาย ของทรัพย์สินที่เอาประกันภัย จาก อุบัติเหตุหรือเหตุการณ์อื่นไม่อาจคาด หมายได้ หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ ได้ระบุไว้ในข้อยกเว้นเฉพาะส่วน และ ข้อยกเว้นทั่วไป จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สิน นั้นต้องได้รับการซ่อมแซมหรือเปลี่ยน ใหม่</p> <p><u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดชอบบุคคล ภายนอก</u> คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหาย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกซึ่งผู้เอา ประกันภัยต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย สำหรับ (ก) การบาดเจ็บทางร่างกาย หรือการเสียชีวิตหรือความเจ็บป่วย อันเกิดแก่บุคคลภายนอกอื่นเนื่องจาก อุบัติเหตุ และ (ข) ความสูญเสียหรือ ความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคล ภายนอก อันเนื่องมาจากอุบัติเหตุซึ่ง เกิดขึ้นในระหว่างระยะเวลาเอาประกัน โดยมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับ การปฏิบัติงานตามสัญญาว่าจ้างที่ได้ เอาประกันภัยไว้ และเกิดขึ้น ณ สถานที่ ที่ทำการก่อสร้างหรือในบริเวณที่ติด กับกับสถานที่ดังกล่าว</p> | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) | 5 ต.ค. 63 – 5 ต.ค. 66 | ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 220.39 ส่วนที่ 3: 10.0 |
| 10. โครงการ โบรตัน อมตะ ศูนย์ประชุม | ประกันภัย ความเสี่ยง ภัยทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <p><u>ส่วนที่ 1: อาคารและงานวิศวกรรม โยธา</u> (งานก่อสร้างบ้านจำนวน 223 ยูนิต) - ทาวโฮม 2 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต - งานก่อสร้างอาคาร Club House - งานก่อสร้างซุ้มประตูป้อมยาม - ระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ</p> <p><u>ส่วนที่ 2: การติดตั้งเครื่องจักร</u> ส่วนที่ 1 และ 2 คุ้มครองเกี่ยวกับงาน ตามสัญญา ต่อความสูญเสียหรือเสียหาย ใด ๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งเป็นผลสืบเนื่อง มาจากอุบัติเหตุ (Accident or Unforeseen) เช่น เพลิงไหม้ ไฟฟ้า ภัยระเบิด น้ำท่วม แผ่นดินไหว พายุ การกระทำอันมีเจตนาร้าย การ โจรกรรม และภัยธรรมชาติอื่น ๆ ที่ มิได้ระบุเป็นข้อยกเว้นไว้ในกรมธรรม์</p> | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย | 18 ม.ค. 64 – 18 ก.ค. 66 | ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 61.21 ส่วนที่ 3: 5.0 |

| โครงการ | ประเภท ของประกันภัย | รายละเอียดสิทธิประโยชน์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลา ประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|---|--|--|---|--|------------------------------|--|
| 10. โครงการ โบรคเกอร์ อมตะ ศุภประยูร (ต่อ) | | <u>ส่วนที่ 3: ความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก</u> คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมาย ต่อบุคคลภายนอก สำหรับการบาดเจ็บ หรือเสียชีวิต หรือความเสียหาย ต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก อัน เนื่องมาจากการกระทำของผู้ เอาประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับงานตาม สัญญา และเกิดขึ้น ณ สถานที่ทำการ ก่อสร้างหรือในบริเวณใกล้เคียงกับ สถานที่ดังกล่าว | | | | |
| 11. โครงการ บริหานิคม สวนนก - ราชพฤกษ์ | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้าน แฝด 2 ชั้น และบ้านเดี่ยว 2 ชั้น) | บริษัทฯ | ธนาคารเกียรตินาคิน ภัทร จำกัด (มหาชน) ตามการผูกพัน | 11 ม.ค. 65 - 11 ม.ค. 66 | 75.0 |
| 12. โครงการ บริหานิคม โฮม บางนา กม.17 | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้าน แฝด 2 ชั้น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น และสโสร) | บริษัทฯ | ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) | 10 มี.ค. 65 - 10 มี.ค. 66 | 327.78 |
| 13. โครงการ บริหานิคม ทาวน์ บางนา กม.17 | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก ทาวน์ โฮม หน้ากว้าง 5.50 เมตร ทาวน์โฮม หน้ากว้าง 8.00 เมตร และสโสร) | บริษัทฯ | ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) | 10 มี.ค. 65 - 10 มี.ค. 66 | 311.17 |
| 14. โครงการแกรนด์ บริหานิคม คูคต สเตชั่น | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก บ้าน แฝด 175 ตร.ม. บ้านแฝด 160 ตร.ม. บ้านเดี่ยว 200 ม. และสโสร) | บริษัทฯ | ธนาคาร ยูไอบี จำกัด (มหาชน) | 29 เม.ย. 65 - 29 เม.ย. 66 | 314.14 |
| 15. โครงการบริหานิคม อุดรธานี | ประกันความ เสี่ยงทุกชนิด ของผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <u>ส่วนที่ 1 : งานก่อสร้างและงาน วิศวกรรมโยธา และส่วนที่ 2 การติดตั้ง เครื่อง</u> คุ้มครองความเสียหายจากอุบัติเหตุ หรือเหตุการณ์อันไม่คาดหมายได้ (Accidental or Unforeseen) หรือ ด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุใน ข้อกำหนดกรมธรรม์ เช่น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, การทรุดตัวของ พื้นดิน, แผ่นดินถล่ม, การพังทลาย, ความเสียหายจากน้ำ, การโจรกรรม จำนวนเงินจำกัดความคุ้มครอง ภัยน้ำท่วม จำกัดจำนวนเงิน ไม่เกิน 10,000,000 บาท ต่ออุบัติเหตุแต่ละ ครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | 30 มี.ย. 65 - 15 มี.ย. 68 | <u>ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 215.53 ส่วนที่ 3: 10.0</u> |
| | | <u>ส่วนที่ 3 ความรับผิดต่อบุคคล ภายนอก</u> ให้ความคุ้มครองต่อความรับผิดตาม กฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทฯ จะให้ความคุ้มครองไปถึงการบาดเจ็บ หรือเสียชีวิต หรือความเสียหายต่อ ทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็น ผลจากการกระทำของผู้เอาประกันภัย ที่เกี่ยวข้องกับงานตามสัญญาและได้ เกิดขึ้นภายในและบริเวณใกล้เคียงกับ สถานที่ปฏิบัติงานที่ระบุไว้ในสัญญา | | | | |

| โครงการ | ประเภท ของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลา ประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|--|--|--|---|-------------------------------|----------------------------|--|
| 16. โครงการบริหานีย ระยอง | ประกันภัย ความเสียหาย ทุกชนิดของ ผู้รับเหมา ก่อสร้าง | <p><u>ส่วนที่ 1 งานก่อสร้างและวิศวกรรมโยธา และส่วนที่ 2 การติดตั้งเครื่องจักร</u></p> <p>คุ้มครองความเสียหายจากอุบัติเหตุ และเหตุการณ์อันไม่คาดหมายได้ (Accidental or Unforeseen) หรือด้วยสาเหตุใดก็ตามที่ไม่ได้ระบุในข้อยกเว้นกรมธรรม์ เช่น ไฟไหม้, ฟ้าผ่า, ภัยระเบิด, การทรุดตัวของพื้นดิน, แผ่นดินถล่ม, การพังทลาย, ความเสียหายจากน้ำ, การโจรกรรม</p> <p><u>จำนวนเงินจำกัดความคุ้มครอง</u></p> <p>- ภัยลมพายุ (รวมพายุเฮอริเคน, พายุหมุนไซโคลน), ภัยแผ่นดินไหวหรือภูเขาไฟระเบิดหรือคลื่นใต้น้ำ หรือสึนามิ และภัยลูกเห็บ จำกัดจำนวนเงินรวมกันทุกภัยไม่เกิน 100,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุ แต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p>- ภัยน้ำท่วม จำกัดจำนวนเงินไม่เกิน 40,000,000 บาทต่ออุบัติเหตุแต่ละครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย</p> <p><u>ส่วนที่ 3 ความรับผิดชอบบุคคลภายนอก</u></p> <p>ให้ความคุ้มครองต่อความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งบริษัทจะให้ความคุ้มครองไปถึงการบาดเจ็บหรือเสียชีวิต หรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกซึ่งเป็นผลจากการกระทำของผู้เอาประกันภัยที่เกี่ยวข้องกับงานตามสัญญาและได้เกิดขึ้นภายในและบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ปฏิบัติงานที่ระบุไว้ในสัญญา</p> | บริษัทฯ และ/หรือ ผู้รับเหมา หลัก และ/ หรือ ผู้รับ เหมาช่วง รายอื่นๆ | ธนาคารอิสลามแห่ง ประเทศไทย | 19 ส.ค. 65 – 19 ส.ค. 66 | <u>ส่วนที่ 1 และ ส่วนที่ 2: 426.41 ส่วนที่ 3: 10.0</u> |
| 17. โครงการ โบรตัน บางนา กม.26 | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคาร 45 หลัง) | บริษัทฯ | บริษัทฯ | 7 ต.ค. 65 – 7 ต.ค. 66 | 38.28 |
| 18. โครงการ บริหานีย บางนา-สุวรรณภูมิ | ประกันอัคคีภัย | สิ่งปลูกสร้าง (ไม่รวมฐานราก อาคาร 239 หลัง) | บริษัทฯ | บริษัทฯ | 7 ต.ค. 65 – 7 ต.ค. 66 | 266 |

(2) บริเวณที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

| ทรัพย์สิน | ประเภทของประกันภัย | รายละเอียดสินทรัพย์ที่เอาประกันภัย/กรมธรรม์ | ผู้เอาประกัน | ผู้รับประกัน | ระยะเวลาประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) |
|---------------------|--|--|--------------|--------------|-------------------------|---|
| 1. สำนักงานอาคารทรี | ประกันภัยความเสียหายทรัพย์สิน (Accidental Damage (Property) Insurance) | สิ่งปลูกสร้างตัวอาคาร (ไม่รวมฐานราก) รวมถึงส่วนต่อเติมปรับปรุงอาคาร ทรัพย์สินต่าง ๆ ที่มีมาพร้อมกับการก่อสร้าง สิ่งติดตั้งถาวร และทรัพย์สินอื่น ๆ ซึ่งเก็บและติดตั้งภายในและภายนอกสิ่งปลูกสร้าง หรืออยู่ในความดูแลของเจ้าของในในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน ค้ำครองความเสียหายจากสาเหตุภัยธรรมชาติ การประทุ การนัดหยุดงาน จลาจล หรือการกระทำที่มีเจตนาร้าย (ยกเว้นเพื่อผลทางการเมือง ศาสนา หรือลัทธินิยม) และภัยต่าง ๆ ที่มีอาจคาดถึงจากปัจจัยภายนอก รวมถึงการลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยการโจรกรรมต่อตัวอาคาร (ไม่รวมชิงทรัพย์หรือปล้นทรัพย์) และภัยอื่น ๆ ที่ไม่ได้ระบุเป็นข้อยกเว้นในกรมธรรม์ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตามข้อตกลงในกรมธรรม์ | บริษัทฯ | - | 1 มิ.ย. 64 – 1 มิ.ย. 65 | 16.1 |
| 2. สำนักงานอาคารทรี | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก | บริษัทประกันภัยจะชดเชยค่าสินไหมทดแทนในนามของบริษัทฯ สำหรับ 1. ความรับผิดตามกฎหมายของบริษัทฯ สำหรับอุบัติเหตุต่อความบาดเจ็บทางร่างกาย การสูญเสียชีวิต และความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอกอันเกิดจากความบกพร่องของสถานที่เอาประกันภัย หรือความประมาทเลินเล่อของบริษัทฯ หรือลูกจ้างของบริษัทฯ ในสถานที่เอาประกันภัย 2. ค่าใช้จ่าย ค่าธรรมเนียมในการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนซึ่งบริษัทฯ ต้องชดเชยให้กับผู้เรียกร้อง ด้วยความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัทประกันภัย ประกันภัยยังมีการขยายความคุ้มครองตามเงื่อนไขพิเศษที่ระบุไว้ในกรมธรรม์เช่นประกันภัยความรับผิดจากการปนเปื้อนพิษ เป็นต้น | บริษัทฯ | - | 1 มิ.ย. 64 – 1 มิ.ย. 65 | ไม่เกิน 10 ล้านบาทต่อครั้งและตลอดระยะเวลาเอาประกันภัย |
| รวม | | | | | | 26.1 |

4. เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีการลงทุนในบริษัทย่อย 9 บริษัท สรุปดังต่อไปนี้

| บริษัทย่อย | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ) | มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ วันที่ 31 ธ.ค. 65 (ลบ.) |
|--|---------------------------------|--------------------------|---|
| 1. บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรย์ลอสเตก จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 30.00 |
| 2. บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 15.00 |
| 3. บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| 4. บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| 5. บริษัท บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 50.00 |
| 6. บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| 7. บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| 8. บริษัท บริกาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| 9. บริษัท บริกาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด | พัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 100.0 | 1.00 |
| รวม | | | 101.00 |

5. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทฯ มีนโยบายที่จะลงทุนในบริษัทที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ (Synergy) ให้กับบริษัทฯ เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ และเพื่อให้บริษัทฯ บรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมอาจพิจารณาการลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติมหากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพการเติบโตหรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือ การอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (แล้วแต่กรณี) ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนในบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องในการกำกับดูแลและบริหารกิจการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้น บริษัทฯ จะแต่งตั้งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยบุคคลดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติและประสบการณ์ที่เหมาะสมในการบริหารกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมนั้นๆ ในสัดส่วนที่เหมาะสม ทั้งนี้ ตัวแทนของบริษัทฯ ดังกล่าวมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และนำเสนอผลประกอบการรวมทั้งข้อเสนอแนะเกี่ยวกับนโยบายการดำเนินธุรกิจต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม เพื่อให้เป็นไปในทิศทางที่เหมาะสม และสร้างประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีบ้านที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้อนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด จำนวน 109 หลัง จาก 28 โครงการ คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,030 ล้านบาท

| โครงการ | บ้านทั้งหมด | | บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย | | บ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้าง | | บ้านที่โอนแล้วสะสม | | บ้านที่จองและทำสัญญาแล้ว | | บ้านคงเหลือขาย | | |
|--|--------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(ก) (ล้านบาท) | ร้อยละคงเหลือขาย ^(ข) |
| 1. โครงการบริการนัย เมาทาวน - บ้านนา | 472 | 1,900 | 342 | 1,508 | 130 | 392 | 340 | 1,496 | 2 | 12 | 130 | 392 | 20.64 |
| 2. โครงการบริการนัย วงแหวน - ห้วยราชบุรี | 288 | 1,050 | 222 | 973 | 66 | 77 | 218 | 956 | 4 | 17 | 66 | 77 | 7.35 |
| 3. โครงการบริการนัย บ้านนา - สุพรรณบุรี | 485 | 2,700 | 280 | 1,672 | 205 | 1,028 | 277 | 1,654 | 3 | 18 | 205 | 1,028 | 38.08 |
| 4. โครงการบริการนัย บ้านนา กม.42 | 492 | 1,850 | 410 | 1,562 | 82 | 288 | 404 | 1,535 | 6 | 27 | 82 | 288 | 15.59 |
| 5. โครงการบริการนัย ดุคต สดชื่น | 138 | 880 | 132 | 820 | 6 | 60 | 131 | 810 | 1 | 10 | 6 | 60 | 6.80 |
| 6. โครงการเทรดด์ บริการนัย วงแหวน - ราชอินทรา | 278 | 1,900 | 148 | 1,210 | 130 | 690 | 144 | 1,172 | 4 | 38 | 130 | 690 | 36.30 |
| 7. โครงการบริการนัย สายไหม | 297 | 1,400 | 133 | 605 | 164 | 795 | 130 | 585 | 3 | 20 | 164 | 795 | 56.78 |
| 8. โครงการเทรดด์ บ้านนา ดุคต สดชื่น | 224 | 750 | 132 | 511 | 92 | 239 | 130 | 504 | 2 | 7 | 92 | 239 | 31.86 |
| 9. โครงการเทรดด์ บริการนัย บ้านนา กม.12 | 67 | 790 | 66 | 785 | 1 | 5 | 65 | 771 | 1 | 14 | 1 | 5 | 0.66 |
| 10. โครงการเทรดด์ บริการนัย ราชพฤกษ์ - พระราม 5 | 246 | 2,100 | 120 | 1,217 | 126 | 883 | 117 | 1,188 | 3 | 29 | 126 | 883 | 42.07 |
| 11. โครงการเบลลาเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บ้านนา - พระราม 9 | 65 | 1,800 | 36 | 1,008 | 29 | 792 | 19 | 600 | 17 | 408 | 29 | 792 | 44.00 |
| 12. โครงการเทรดด์ บ้านนา กม.26 | 99 | 350 | 63 | 219 | 36 | 131 | 62 | 216 | 1 | 3 | 36 | 131 | 37.49 |
| 13. โครงการเทรดด์ อนาคต - ศุภประยูร | 223 | 650 | 115 | 366 | 108 | 284 | 113 | 361 | 2 | 6 | 108 | 284 | 43.67 |
| 14. โครงการเทรดด์ บริการนัย บ้านนา - สุพรรณบุรี | 107 | 700 | 12 | 111 | 95 | 589 | 11 | 103 | 1 | 8 | 95 | 589 | 84.16 |
| 15. โครงการเทรดด์ บริการนัย นนทบุรี สดชื่น | 62 | 550 | 13 | 151 | 49 | 399 | 9 | 93 | 4 | 58 | 49 | 399 | 72.54 |
| 16. โครงการบริการนัย ดิوانนท์-ราชพฤกษ์ | 122 | 700 | 12 | 79 | 110 | 621 | 11 | 73 | 1 | 6 | 110 | 621 | 88.65 |
| 17. โครงการเทรดด์ บริการนัย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร | 96 | 850 | 22 | 241 | 74 | 609 | 22 | 241 | 0 | 0 | 74 | 609 | 71.63 |
| 18. โครงการบริการนัย เพชรเกษม สดชื่น | 197 | 850 | 38 | 199 | 159 | 651 | 29 | 145 | 9 | 54 | 159 | 651 | 76.57 |

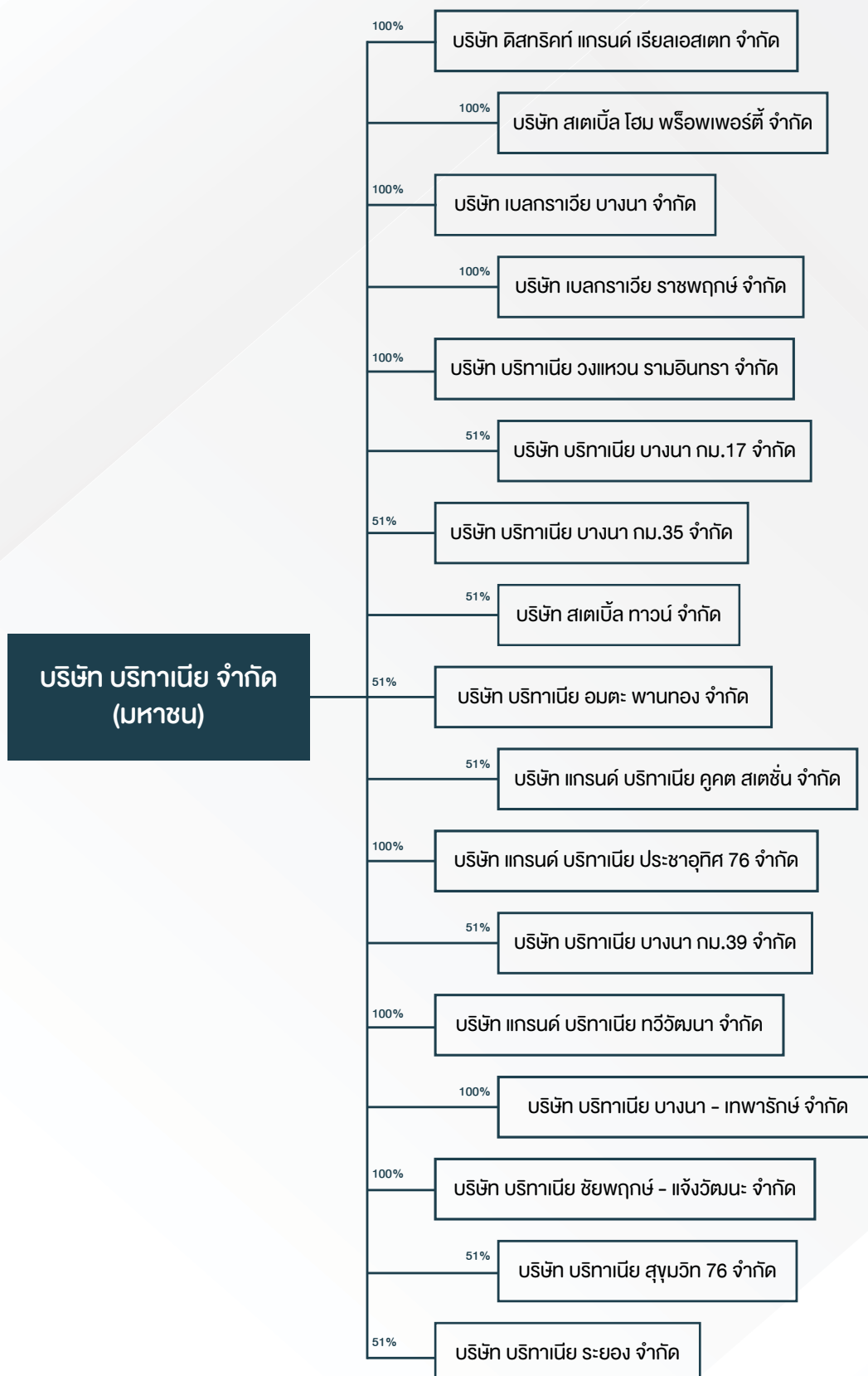
| โครงการ | บ้านกึ่งหมด | | บ้านที่สร้างเสร็จพร้อมขาย | | บ้านที่อยู่ระหว่างการพัฒนา/ก่อสร้าง | | บ้านที่โอนแล้วสะสม | | บ้านที่จองและทำสัญญาแล้ว | | บ้านคงเหลือขาย | | |
|--|--------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๑) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๒) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๒) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๒) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๒) (ล้านบาท) | จำนวน (หลัง) | มูลค่า ^(๒) (ล้านบาท) | ร้อยละคงเหลือขาย ^(๑) |
| 19. โครงการโปรตีน บางปะกง | 211 | 650 | 36 | 113 | 175 | 537 | 33 | 104 | 3 | 9 | 175 | 537 | 82.67 |
| 20. โครงการบริการน้ย ราชพฤกษ์ - นครินทร์ | 99 | 750 | 54 | 437 | 45 | 313 | 48 | 387 | 6 | 50 | 45 | 313 | 41.73 |
| 21. โครงการบริการน้ย ยอนตะ-พนาทอง | 440 | 2,250 | 47 | 290 | 393 | 1,960 | 40 | 244 | 7 | 46 | 393 | 1,960 | 87.10 |
| 22. โครงการบริการน้ย งวงแหวน-บันเกล้า | 106 | 650 | 7 | 48 | 99 | 602 | 4 | 27 | 3 | 21 | 99 | 602 | 92.61 |
| 23. โครงการบริการน้ย โขม บางนา กม.17 | 228 | 1,500 | 12 | 81 | 216 | 1,419 | 7 | 47 | 5 | 34 | 216 | 1,419 | 94.60 |
| 24. โครงการบริการน้ย กวามัน บางนา กม.17 | 352 | 1,100 | 21 | 69 | 331 | 1,031 | 16 | 50 | 5 | 19 | 331 | 1,031 | 93.74 |
| 25. โครงการเทรดด์ บริการน้ย ดุสิต สดชื่น | 186 | 1,500 | 8 | 78 | 178 | 1,422 | 7 | 69 | 1 | 9 | 178 | 1,422 | 94.78 |
| 26. โครงการบริการน้ย ระยอง | 222 | 1,100 | 13 | 88 | 209 | 1,012 | 4 | 26 | 9 | 62 | 209 | 1,012 | 92.01 |
| 27. โครงการเทรดด์ บริการน้ย บางนา กม.35 | 394 | 2,500 | 4 | 31 | 390 | 2,469 | 2 | 15 | 2 | 16 | 390 | 2,469 | 98.75 |
| 28. โครงการบริการน้ย อุดรธานี | 122 | 650 | 4 | 30 | 118 | 620 | - | - | 4 | 30 | 118 | 620 | 95.40 |
| รวม | 6,318 | 34,420 | 2,502 | 14,502 | 3,816 | 19,918 | 2,393 | 13,472 | 109 | 1,030 | 3,816 | 19,918 | 57.87% |

หมายเหตุ: ^(๑) ร้อยละมูลค่าบ้านคงเหลือขายต่อมูลค่าบ้านทั้งหมด
^(๒) แสดงมูลค่าตามราคาขายเฉลี่ยของบ้านตามมูลค่าโครงการ

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย 17 แห่ง ดังนี้



| ชื่อบริษัท | ลักษณะการประกอบธุรกิจ | ปีที่จัดตั้ง | สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ) ⁽¹⁾ |
|--|----------------------------------|---------------------|---|
| 1. บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวลอสเตก จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2562 ⁽²⁾ | 100.00 |
| 2. บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2562 ⁽²⁾ | 100.00 |
| 3. บริษัท เบลกราวี๋ย บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2562 ⁽²⁾ | 100.00 |
| 4. บริษัท เบลกราวี๋ย ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2562 | 100.00 |
| 5. บริษัท บริภาณีย์ วงแหวน รามอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2562 | 100.00 |
| 6. บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.17 จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2564 | 51.00 |
| 7. บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.35 จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2564 | 51.00 |
| 8. บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2564 | 51.00 |
| 9. บริษัท บริภาณีย์ อมตะ พานทอง จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2564 | 51.00 |
| 10. บริษัท แกรนด์ บริภาณีย์ คูคต สดชื่น จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 51.00 |
| 11. บริษัท แกรนด์ บริภาณีย์ ประชาอุทิศ 76 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 100.00 |
| 12. บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.39 จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 51.00 |
| 13. บริษัท แกรนด์ บริภาณีย์ ทวีวัฒนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 100.00 |
| 14. บริษัท บริภาณีย์ บางนา - เทพารักษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 100.00 |
| 15. บริษัท บริภาณีย์ ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 100.00 |
| 16. บริษัท บริภาณีย์ สุขุมวิท 76 จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 51.00 |
| 17. บริษัท บริภาณีย์ ระยอง จำกัด ⁽³⁾ | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทแนวราบ | 2565 | 51.00 |

หมายเหตุ: ⁽¹⁾ สัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

⁽²⁾ ปีที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติ

⁽³⁾ เงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทฯ มีนโยบายการจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อจัดเตรียมโครงสร้างการถือหุ้นให้พร้อมสำหรับโอกาสในการจัดหาผู้สนใจร่วมลงทุนในแต่ละโครงการ ซึ่งการจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับลงทุนในแต่ละโครงการจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น มูลค่าและขนาดของโครงการ ท่าเลที่ตั้งของโครงการ และความสนใจของผู้ที่จะมาร่วมลงทุนในแต่ละช่วงเวลา เป็นต้น ทั้งนี้ หากโครงการมีความน่าสนใจจากปัจจัยที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทฯ จะพิจารณาจัดตั้งบริษัทย่อยสำหรับการลงทุนในโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยแนวราบ 1 โครงการต่อ 1 บริษัทย่อย

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

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

[illegible][illegible]

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่ม ORI ซึ่งเป็นกลุ่มบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจร โดย ORI มุ่งเน้นที่จะเป็นผู้นำในการเข้าพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลศักยภาพใหม่ๆ ซึ่งมีแนวโน้มการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยสูง และมีความเป็นไปได้ในการแข่งขัน เช่น ทำเลแนวรถไฟฟ้า ส่วนต่อขยาย และย่านอุตสาหกรรม โดยนอกจากธุรกิจพัฒนาโครงการอาคารชุด ORI ได้ดำเนินการขยายธุรกิจไปยังตลาดบ้านจัดสรรซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทฯ และธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างรายได้ต่อเนื่อง (Recurring Income) เช่น โรงแรม อพาร์ทเมนต์ สำนักงานเพื่อเช่า พื้นที่เช่าเพื่อการพาณิชย์ ซึ่งดำเนินงานโดยบริษัทในเครือของ ORI พอสรุปได้ดังแผนภาพที่ 1



แผนภาพที่ 1 แสดงโครงสร้างการถือหุ้นบริษัทในเครือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

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

เพื่อกำหนดขอบเขตทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และ ORI ให้มีความชัดเจน และเพื่อป้องกันการดำเนินธุรกิจที่อาจมีผลประโยชน์ขัดแย้งกันในอนาคต เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ และ ORI ได้เข้าทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกัน โดยสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจจะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่บริษัทฯ ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

(1) บริษัทฯ ตกลงว่าตลอดระยะเวลาที่สัญญาจะมีผลบังคับ บริษัทฯ จะประกอบธุรกิจได้เฉพาะธุรกิจที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ เท่านั้น และจะดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย ทั้งนี้ “ธุรกิจหลัก” ของบริษัทฯ นั้น หมายถึง (ก) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ทาวน์เฮ้าส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน ทั้งนี้ ต้องไม่มีลักษณะเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด และ (ข) โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mix-use ที่มีส่วนประกอบหลักเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบ ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกิจที่สนับสนุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ เช่น คอมมูนิตีตี้มอลล์ หรือห้างสรรพสินค้าที่ตั้งอยู่ในพื้นที่เดียวกัน หรือใกล้เคียงกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ

(2) ORI ตกลงว่าจะไม่ประกอบธุรกิจประเภทที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ และจะดำเนินการใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อให้บริษัทในกลุ่ม ORI ดำเนินการตามข้อตกลงในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจด้วย ทั้งนี้ “บริษัทในกลุ่ม ORI” หมายถึง บริษัทที่ ORI มีอำนาจควบคุมกิจการ โดยไม่รวมถึงบริษัทฯ และบริษัทในกลุ่มของบริษัทฯ

(3) สัญญาดังฉบับนี้จะสิ้นสุดลงเมื่อ (ก) บริษัทฯ ไม่ได้มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และไม่มีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย ถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 10 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดในบริษัทฯ หรือ (ข) ORI ไม่ได้มีอำนาจควบคุมกิจการในบริษัทฯ

(4) การแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญของสัญญาจะกระทำต่อเมื่อมีการตกลงเป็นลายลักษณ์อักษรระหว่างคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องต่อไป โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสียในการพิจารณาอนุมัติวาระดังกล่าวในที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(5) ในกรณีที่มิชอบพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาดังฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงว่าจะเจรจาเพื่อยุติข้อพิพาท ข้อขัดแย้ง หรือข้อเรียกร้องดังกล่าวร่วมกัน ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้รับการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรจากคู่สัญญาอีกฝ่าย หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถหาข้อยุติร่วมกันภายในระยะเวลาดังกล่าวได้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะสามารถฟ้องคดีต่อศาลที่มีเขตอำนาจได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจในหัวข้อ 2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หัวข้อย่อย 2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว)

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

(ก) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัทเกินกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทนั้น
(ข) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่นใด
(ค) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่หนึ่งกรรมการขึ้นทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

⁽²⁾ ทั้งนี้ คำว่า “ผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อย” หมายถึง ผู้ถือหุ้นสามัญที่ได้เป็นบุคคลดังต่อไปนี้

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

1. บุคคลที่มีสิทธิออกเสียงไม่ต่ำกว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละยี่สิบห้าของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ
2. บุคคลที่สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ ได้
3. บุคคลที่สามารถควบคุมผู้ซึ่งมีมติชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย การจัดการ หรือการดำเนินงานของบริษัทฯ
4. บุคคลที่สามารถควบคุมการดำเนินงานในบริษัทฯ หรือมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ยิ่งกรรมการหรือผู้บริหาร รวมทั้งบุคคลที่มีตำแหน่งซึ่งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลดังกล่าวของบริษัทฯ

1.3.4 รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

โครงสร้างรายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่ | จำนวนหุ้นที่ถือ | ร้อยละ |
|---|--------------------|----------------|
| 1. บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 599,999,940 | 70.36% |
| 2. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด | 20,672,861 | 2.42% |
| 3. นางอารดา จรุงเอก | 19,921,391 | 2.34% |
| 4. นายพีระพงศ์ จรุงเอก | 17,674,522 | 2.07% |
| 5. นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล | 15,189,200 | 1.78% |
| 6. บริษัท กุญชรพิศ จำกัด | 8,710,830 | 1.02% |
| 7. นายสมพงษ์ ชลคดีดำรงกุล โดย บล.ดาโอ | 7,093,617 | 0.83% |
| 8. นายทิวา ชินธาดาวงศ์ | 4,054,948 | 0.48% |
| 9. นายวุฒิชัย โรจนมิ่งกลางกรณ์ | 3,450,500 | 0.40% |
| 10. บริษัท โลฟัส (ไทยแลนด์) จำกัด | 2,555,400 | 0.30% |
| ผู้ถือหุ้นอื่น | 153,481,991 | 18.00% |
| รวม | 852,805,200 | 100.00% |

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

หมายเหตุ: - ผู้ถือหุ้นในลำดับที่ 1 คือ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทฯ จัดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมบนพื้นที่ที่มีความสะดวกในการเดินทาง อันได้แก่ ทำเลตาม
 แนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลใกล้ทางด่วน เป็นต้น รวมทั้งธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ผู้ถือหุ้นในลำดับที่ 3, 4 และ 6 ถือหุ้นจำนวน 46,306,743 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.43 ของจำนวนหุ้นชำระแล้ว

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนจดทะเบียนชำระแล้ว

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

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

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 230,200,000 หุ้น (สองร้อยสามสิบล้านสองแสนหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์) 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 (ห้าสิบบatangค์) เพื่อเสนอขายแก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI โดยเป็นการเสนอขายที่ราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญตามข้อ 1

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

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

ทั้งนี้ การจัดสรรหุ้นตามข้อ 2 - 4 เป็นการเสนอขายในคราวเดียวกันที่ โดยการจัดสรรหุ้นตามข้อ 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 (สี่ร้อยยี่สิบแปดล้านห้าแสนเจ็ดหมื่นบาทถ้วน) เป็นหุ้นสามัญจำนวน 857,140,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatangค์)

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

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

| รายละเอียดของการเสนอขาย | ข้อมูล |
|--|--|
| ชื่อหลักทรัพย์ | ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทฯ (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ”) |
| ผู้ออกหลักทรัพย์ | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) |
| วัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ | <p>1. เพื่อเสริมสร้างกำลังใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ มีส่วนร่วมในความสำเร็จที่ผ่านมาของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ และเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน มีส่วนร่วมในการเป็นเจ้าของ</p> <p>2. เพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจและตอบแทนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ให้มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัทฯ บริษัทย่อยของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น</p> <p>3. สร้างแรงจูงใจให้กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่มีผลงานโดดเด่นและที่คาดหวังให้ทำงานร่วมกับบริษัทฯ ต่อไปในระยะยาวเพื่อการบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจ</p> |
| ประเภทและชนิดของใบสำคัญแสดงสิทธิ | ระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือไม่ได้ เว้นแต่โอนตามเงื่อนไขในการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ |
| จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกและเสนอขาย | ไม่เกิน 4,490,000 หน่วย (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหน่วย) |
| จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิ | ไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 0.75 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของBR1ภายหลังการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้และก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) จำนวน 600,000,000 หุ้น (หกร้อยล้านหุ้น) โดย BR1 จะเสนอขายหุ้นรองรับนี้ให้แก่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิให้แล้วเสร็จตามอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ |
| 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>ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญที่ออกใหม่ของ บริษัทฯ ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก และเมื่อครบระยะเวลาทุกๆ 6 เดือนนับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก เว้นแต่ในกรณีที่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานดังกล่าวไม่สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ตามที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ “วันกำหนดการใช้สิทธิ” คือ ในวันทำการสุดท้ายของทุกๆ 6 เดือนที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้</p> <p>“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก” คือ วันที่ 30 กันยายน 2565 หรือ 31 มีนาคม 2566 (แล้วแต่วันใดจะถึงก่อน ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย อาจกำหนดเปลี่ยนแปลงวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรกต่อไปตามความเหมาะสม</p> <p>“วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย” จะตรงกับระยะเวลา 5 วันทำการก่อนครบกำหนดเดือนที่ 30 นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก</p> |

| รายละเอียดของการเสนอขาย | ข้อมูล | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-----------------------------|-----------|---|-----------|----|-----------|----|-----------|----|-----------|----|------------|
| ระยะเวลาการใช้สิทธิ (ต่อ) | <p>เมื่อครบกำหนดระยะเวลา (เดือนที่) นับแต่วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก ใช้สิทธิได้ไม่เกิน (ร้อยละของจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร)</p> <table> <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> </table> <p>ใบสำคัญแสดงสิทธิที่เหลือจากการใช้สิทธิหรือไม่ถูกใช้สิทธิในวัน กำหนดการใช้สิทธิใด ๆ สามารถสะสมเพื่อนำไปใช้สิทธิได้ในวันกำหนดการใช้สิทธิครั้งต่อไป ได้ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ แต่หากครบกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิแล้ว ใบสำคัญแสดงสิทธิใดๆ ที่ไม่ถูกใช้สิทธิจะถูกยกเลิกและสิ้นผลไป</p> <p>“วันทำการ” หมายถึง วันทำการของบริษัทฯ</p> | วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก | ร้อยละ 10 | 6 | ร้อยละ 25 | 12 | ร้อยละ 40 | 18 | ร้อยละ 60 | 24 | ร้อยละ 80 | 30 | ร้อยละ 100 |
| วันกำหนดการใช้สิทธิครั้งแรก | ร้อยละ 10 | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ร้อยละ 25 | | | | | | | | | | | | |
| 12 | ร้อยละ 40 | | | | | | | | | | | | |
| 18 | ร้อยละ 60 | | | | | | | | | | | | |
| 24 | ร้อยละ 80 | | | | | | | | | | | | |
| 30 | ร้อยละ 100 | | | | | | | | | | | | |
| เหตุในการต้องออกหุ้นใหม่เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิ | เมื่อมีการดำเนินการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งเป็นเหตุการณ์ที่กำหนดไว้ตามประกาศประกาศ กจ. 34/2551 | | | | | | | | | | | | |
| รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรร | <p>รายชื่อกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร ลำดับ รายชื่อ ตำแหน่ง จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)</p> <ol style="list-style-type: none"> นายเมธา จันทรแจ่มจริส ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ ไม่เกิน 110,000 นายนิวัติ ลมุนพันธ์ กรรมการ ไม่เกิน 73,000 นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ไม่เกิน 73,000 ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ ไม่เกิน 73,000 นายดลชัย บุญยรัตเวช กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ ไม่เกิน 73,000 นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ไม่เกิน 367,000^{1/} <p>หมายเหตุ : ^{1/} นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant นอกจากนี้ กรรมการที่ดำรงตำแหน่งผู้บริหาร และ/หรือ พนักงาน จะไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับตำแหน่งอื่นนอกเหนือจากกรรมการอีก</p> | | | | | | | | | | | | |
| รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน ที่ได้รับการจัดสรรและจำนวนที่ได้รับการจัดสรรเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิตามโครงการ ESOP Warrant | <p>รายชื่อผู้บริหาร และ/หรือพนักงาน ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิและจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร</p> <p>ลำดับ รายชื่อ ตำแหน่ง จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (หน่วย)</p> <ol style="list-style-type: none"> นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ กรรมการบริหาร/ประธานอำนวยการ ไม่เกิน 276,000^{1/} <p>หมายเหตุ : ^{1/} นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant</p> | | | | | | | | | | | | |
| สิทธิและประโยชน์อย่างอื่นนอกจากสิทธิและประโยชน์ตามปกติของหุ้นสามัญ | ไม่มี | | | | | | | | | | | | |
| ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ | บริษัทฯ จะไม่นำใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | | | | | | | | | | | | |
| ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ | บริษัทฯ จะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่ออกในครั้งนี้ไปจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย | | | | | | | | | | | | |

หมายเหตุ : ^{1/} ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติให้ออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (ESOP) และนับมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และหรือพนักงานของ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (ESOP Warrant) และนับมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ให้แก่นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (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 ราชานามของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ วันที่และรายละเอียดการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิแก่บุคคลดังกล่าว และการกำหนด การแก้ไขเปลี่ยนแปลง หรือเพิ่มเติมรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ และการดำเนินการใด ๆ ที่จำเป็นและเกี่ยวเนื่องกับโครงการ ESOP Warrant และการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้ มีอำนาจในการพิจารณาอนุมัติหรือแก้ไขตามที่เห็นสมควร และมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ หรือบุคคลที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัทฯ หรือประธานอำนวยการของบริษัทฯ มอบหมาย เป็นผู้ มีอำนาจในการจัดทำข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ รวมทั้ง มีอำนาจในการกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม หลักเกณฑ์ ข้อกำหนด เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับหุ้นสามัญดังกล่าว ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิและการนำหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิเข้าจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และดำเนินการจดทะเบียน ยื่นเอกสาร ติดต่อ ลงนามเอกสารใดๆ กับหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมาย และประกาศของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

1.5.2 ตราสารหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีตราสารหนี้ประเภทหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด คิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 1,500 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

| สัญลักษณ์ | ขนาดที่ออก (ล้านบาท) | ยอดคงค้าง (ล้านบาท) | วันที่ออก | วันที่ครบกำหนด | อายุตราสาร | อัตราดอกเบี้ย |
|-----------|-------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|------------|---------------|
| BRI24NA | 505.10 | 505.10 | 22 พฤศจิกายน 2565 | 22 พฤศจิกายน 2567 | 2 ปี | 4.00% |
| BRI25NA | 994.90 | 994.90 | 22 พฤศจิกายน 2565 | 22 พฤศจิกายน 2568 | 3 ปี | 4.70% |

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

1.6.1 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

คณะกรรมการบริษัทฯ อาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ มีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการบริษัทฯ รายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง ในอัตรารวมแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหักหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทฯ กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เงื่อนไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

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

การจ่ายเงินปันผลสำหรับการดำเนินงานประจำปี 2565

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น สำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2565 ในอัตราหุ้นละ 0.721 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 614,872,549.20 บาท โดยเงินปันผลนี้จะจ่ายและบันทึกบัญชีภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2566 มีรายละเอียดดังนี้

| รายละเอียดการจ่ายเงินปันผล | ปี 2565 |
|---|------------------|
| 1. จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว (หุ้น) | 852,650,000 |
| 2. จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้ว รวมกับจำนวนหุ้นเพิ่มจากการใช้สิทธิ ESOP (หุ้น) | 852,805,200 |
| 3. เงินปันผลจ่ายอัตราต่อหุ้น (บาท/หุ้น) | 0.721 |
| 3.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท/หุ้น) | - |
| 3.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท/หุ้น) | 0.721 |
| 4. รวมเป็นเงินปันผลจ่ายทั้งสิ้น (บาท) | 614,872,549.20 |
| 4.1 เงินปันผลระหว่างกาล (บาท) | - |
| 4.2 เงินปันผลส่วนที่เหลือ (บาท) | 614,872,549.20 |
| 5. กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปีงบการเงินเฉพาะกิจการ | 1,536,515,774.07 |
| 6. อัตราการจ่ายเงินปันผลเมื่อเทียบกับกำไรสุทธิสำหรับปีงบการเงินเฉพาะกิจการ (ร้อยละ) | 40.02 |

1.6.2 นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในการประชุมคราวต่อไป

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยจะพิจารณารายการจ่ายเงินปันผลเพื่อผลประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นเป็นหลักโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย กระแสเงินสด และการผูกพันตามสัญญา (เช่น การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม) การสำรองเงินไว้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน แผนการลงทุนในอนาคตรวมทั้งการขยายธุรกิจ สภาพตลาด รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามที่คณะกรรมการของบริษัทย่อยพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

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



02 ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตระหนักถึงความสำคัญและความจำเป็นที่ต้องนำระบบบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานสากลมาใช้ในการบริหาร โดยมุ่งหวังให้บริษัทและบริษัทย่อยให้ความสำคัญกับบริหารความเสี่ยงเพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อการดำเนินธุรกิจว่าการดำเนินธุรกิจ รวมถึง มีภาพลักษณ์ที่ดีและพัฒนาการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยให้เป็นไปในแนวทางเดียวกันทั่วทั้งองค์กร โดยการรับรู้ ตระหนักและเข้าใจถึงโอกาสและความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงต่างๆ ทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ ด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงกำหนดวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม 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) กำหนดให้การบริหารความเสี่ยงเป็นความรับผิดชอบของพนักงานทุกระดับที่ต้องตระหนักถึงความเสี่ยงที่มีในการปฏิบัติงานในหน่วยงานของตนเองและองค์กร โดยให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในด้านต่างๆ ให้อยู่ในระดับที่เพียงพอและเหมาะสม
- 2) ให้มีกระบวนการบริหารความเสี่ยงองค์กรที่เป็นไปตามมาตรฐานที่ดีตามแนวปฏิบัติสากล เพื่อให้เกิดการบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบกับการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างมีประสิทธิภาพ เกิดการพัฒนาและมีการปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรในทิศทางเดียวกันโดยนำระบบการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจการวางแผนกลยุทธ์ แผนงานและการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการมุ่งเน้นให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมาย วิสัยทัศน์ พันธกิจ และกลยุทธ์ที่กำหนดไว้เพื่อสร้างความเป็นเลิศในการปฏิบัติงานและสร้างความเชื่อมั่นของผู้เกี่ยวข้อง
- 3) มีการกำหนดแนวทางป้องกันและบรรเทาความเสี่ยงจากการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น รวมถึงการติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- 4) ส่งเสริมและพัฒนาการนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทและบริษัทย่อย และสนับสนุนให้บุคลากรทุกระดับสามารถเข้าถึงแหล่งข้อมูลข่าวสารการบริหารความเสี่ยงอย่างทั่วถึงตลอดจนการจัดระบบการรายงานการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการจัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำหนดรายละเอียดขั้นตอนการบริหารความเสี่ยง หน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง ประเภทความเสี่ยงและเกณฑ์ประเมินระดับความเสี่ยง ทั้งนี้เพื่อให้ทุกหน่วยงานมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงอย่างชัดเจน และบริษัทฯ ได้เปิดเผยคู่มือการบริหารความเสี่ยงไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ

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/สายธุรกิจที่สอดคล้องและเป็นไปในทิศทางเดียวกับ วิสัยทัศน์ พันธกิจขององค์กร นโยบายและเป้าหมายหลัก รวมถึงการกำหนดแผนบริหารความเสี่ยงจะต้องสอดคล้องและสนับสนุนกับวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง

2) **ระบุความเสี่ยง:** การรวมประเด็นความเสี่ยงสำคัญที่ทำให้ผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ที่กำหนดไว้ เพื่อนำมาจัดทำภาพรวมความเสี่ยงขององค์กร (Corporate Risk Profile) ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้มีความเป็นไปได้ที่จะเกิดขึ้นในอนาคตหรือเป็นเหตุการณ์ที่ทำให้องค์กรสูญเสียโอกาสในการดำเนินธุรกิจ โดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก (เช่น สภาพเศรษฐกิจ สังคม การแข่งขัน เป็นต้น) ที่ส่งผลกระทบต่อเป้าหมายขององค์กร

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

Risk Map – Risk Assessment Risk Map และการจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง

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

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

4) ประเมินความเสี่ยง: เป็นการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินความเสี่ยง (ในขั้นตอนที่ 2 ระดับความเสี่ยง) เพื่อนำมาประเมินความเสี่ยงตามเกณฑ์ที่กำหนด

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

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

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท: มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย ทิศทางกลยุทธ์ของบริษัทฯ และกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล เพื่อให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยง และปลูกฝังจนเป็นวัฒนธรรมองค์กร

คณะกรรมการตรวจสอบ: มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการสอบทานระบบรายงานทางการเงินและบัญชี การกำกับดูแลกิจการที่ดี ระบบการควบคุมภายใน ระบบการตรวจสอบภายใน และระบบบริหารความเสี่ยง รวมถึงนโยบายและมาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานสากล ข้อกำหนด และกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสมและเพียงพอ และรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท

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

คณะจัดการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร: มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการจัดให้มีระบบบริหารความเสี่ยงตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการกำหนด พิจารณากำหนดกลยุทธ์และกำหนดให้มีการจัดทำและติดตามแผนบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรให้ครอบคลุมความเสี่ยงที่สำคัญ ทั้งทางด้านการดำเนินธุรกิจและความเสี่ยงด้านความยั่งยืน (ESG Risks) กำหนดและมอบหมายผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners) พิจารณาและกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เพื่อนำเสนอของอนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท สื่อสารและพัฒนาวัฒนธรรมองค์กรที่ตระหนักถึงความเสี่ยง รวมทั้งทบทวนความเหมาะสมของระบบและมาตรการต่างๆ เช่น มาตรการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้เหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ ข้อบังคับระเบียบปฏิบัติและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owners): มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการประเมินและวิเคราะห์ความเสี่ยง กำหนดมาตรการ/กิจกรรมที่ใช้ในการจัดการความเสี่ยง วิเคราะห์ Cost – Benefit ของแต่ละทางเลือก ติดตามผลการประเมินความเสี่ยง และนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารและ/หรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน่วยงานบริหารความเสี่ยง / หน่วยงานรับผิดชอบด้านความยั่งยืน: มีหน้าที่ความรับผิดชอบในการพัฒนาระบบบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล ให้คำแนะนำ ปกป้อง และจัดอบรมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยง ติดตาม และสื่อสารแนวโน้มในอนาคตที่จะส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ และ ประเด็นความเสี่ยงด้าน ESG ที่อาจส่งผลต่อการดำเนินธุรกิจทั้งในระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว รวมทั้งประสานงาน และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงจาก Risk Owners และผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อจัดทำรายงานความเสี่ยงเสนอฝ่ายจัดการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการตรวจสอบและ/หรือคณะกรรมการบริษัท ตามที่ได้รับมอบหมาย รวมทั้งสนับสนุนการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

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

ประเภทความเสี่ยง

บริษัทฯ ได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ได้ดังนี้

- 1) ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk):** เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและนำไปปฏิบัติไม่เหมาะสม หรือไม่สามารถปฏิบัติได้จริง หรือการขาดแคลนทรัพยากรสำคัญในการขับเคลื่อนแผนกลยุทธ์ให้สำเร็จ เป็นต้น
- 2) ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ (Operational Risk):** เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกระบวนการปฏิบัติงานที่ส่งผลต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงานของธุรกิจ ทำให้ไม่สามารถบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3) ความเสี่ยงทางการเงิน (Financial Risk):** เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเงิน เช่น ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นจาก Counterparty เป็นต้น

4) ความเสี่ยงทางด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ (Compliance Risk): เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับหรือมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่ปฏิบัติงานตามนโยบายและวิธีการปฏิบัติงานที่องค์กรกำหนดขึ้น

5) ความเสี่ยงทางด้านเทคโนโลยี (Technology Risks): เป็นความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยีสารสนเทศ สื่อสังคมออนไลน์ รวมทั้งการเปลี่ยนแปลงเทคโนโลยีดิจิทัล (Digital Transformation) ซึ่งมีผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจ ความเสี่ยงทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศนี้ให้หมายความรวมถึงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่องค์กรใช้ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจที่สำคัญซึ่งไม่ตอบสนองความต้องการทางธุรกิจด้วย

6) ความเสี่ยงทางด้านการทุจริตคอร์รัปชัน: เป็นความเสี่ยงที่เกิดจากกระทำใดๆ เพื่อแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบด้วยกฎหมาย โดยการให้ หรือ รับสินบน ไม่ว่าจะเงิน สิ่งของ การช่วยเหลือทางการเงิน การบริจาคเพื่อการกุศล ค่าบริการต้อนรับ หรือค่าใช้จ่ายอื่น โดยการเสนอให้ สัญญาว่าจะให้ ให้คำมั่น เรียกร้อง ให้หรือรับซึ่งเงิน หรือประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมแก่เจ้าหน้าที่รัฐ หน่วยงานของรัฐ เอกชนหรือผู้มีหน้าที่ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้หน่วยงานหรือบุคคลดังกล่าวกระทำหรือยกเว้นการปฏิบัติหน้าที่โดยมิชอบ

2.2 ปัจจัยเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัททั้งในปัจจุบันและที่อาจเกิดขึ้นใหม่ (emerging risk)

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ที่ดินในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยาว เนื่องจากที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการมีอยู่อย่างจำกัด และด้วยสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ทำให้ผู้ประกอบการส่วนใหญ่เน้นพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมากกว่า การพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียม จึงทำให้การซื้อที่ดินในทำเลชานเมืองหรือทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ มีการแข่งขันสูงขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งอาจจะส่งผลให้บริษัทฯ และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ต้องจัดซื้อที่ดินในราคาที่สูงขึ้น ขณะที่การปรับราคาขายบ้านค่อนข้างจำกัดในสถานการณ์ปัจจุบัน จึงอาจจะส่งผลกระทบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตรวม จำนวน 20 โครงการ สำหรับพัฒนาในช่วง 1-2 ปี ข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีนโยบายถือครองทรัพย์สินหรือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนา แต่บริษัทฯ จะใช้วิธีวางแผนในการจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ (1-2 ปี) บริษัทฯ จะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ รวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินดังกล่าวแล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้ถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่จะเป็นที่ดินที่บริษัทฯ เล็งเห็นว่ามีความเหมาะสมในการพัฒนา 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 ผลิตภัณฑ์ และการบริการ เพื่อเพิ่มมูลค่าให้โครงการและรักษาอัตราการกำไรให้ได้ตามเป้าหมายต่อไป รวมทั้งการจัดหาที่ดินผ่านนายหน้า (broker) ซึ่งบริษัทฯ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายรายทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้

2. ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว

ตามที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) นั้น ธุรกิจหลักของบริษัทฯ ได้แก่ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ทาวน์เฮาส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน รวมทั้งการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mix-use ที่มีส่วนประกอบหลักเป็นที่อยู่อาศัยแนวราบเท่านั้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล เกิดภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายแข่งขันในพื้นที่ดังกล่าว รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น คอนโดมิเนียม

เป็นต้น ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทฯ ไม่ได้พัฒนาตามข้อตกลงที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจดังกล่าว หรือในกรณีที่มีการแก้ไขสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจดังกล่าวไม่ได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทฯ ได้ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดไม่ว่าจะเป็นการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ทั้งในเรื่องของรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่น่าเสนอ ท่าเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคายางต่อหลัง ภาวะตลาด ความต้องการของผู้ซื้อ เงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนา และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน และเมื่อเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบอย่างสม่ำเสมอ

3. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย

ภายหลังวิกฤติเศรษฐกิจ ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่ได้มีการนำกลยุทธ์การสร้างบ้านเสร็จก่อนขายออกมาใช้เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับผู้บริโภค ทั้งนี้ บริษัทฯ เองมีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จก่อนขายเช่นกัน ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าส่วนหนึ่งในการก่อสร้างบ้านซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และ/หรือ เมื่อมีการก่อสร้างบ้านแล้วเสร็จ แบบบ้านที่บริษัทฯ เสนอขายอาจจะไม่ตรงกับความต้องการของผู้บริโภคเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมแล้วนั้น อาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการทยอยการก่อสร้างบ้านโดยแบ่งเป็นโซน เฉลี่ยที่ 4 – 8 โซนต่อโครงการซึ่งโดยทั่วไปบริษัทฯ จะมีสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายประมาณ 1.5 – 2.0 เท่าของจำนวนบ้านที่คาดว่าจะขายได้ และสามารถปรับเปลี่ยนตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการขาย และมีการกำหนดระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างบ้านให้เป็นไปตามแผนงาน อีกทั้งยังมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่งมีวงเงินที่สามารถเบิกใช้ในงานก่อสร้างก่อนเริ่มเปิดขายโครงการ (Prebuilt) ได้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาข้อมูลผู้บริโภคในแต่ละขั้นตอน ตั้งแต่การวิเคราะห์ข้อมูลจากภาพรวมของตลาดที่แข่งขันในทำเลที่ตั้งดังกล่าว ภาพรวมและพฤติกรรมของผู้บริโภคในปัจจุบัน ไปจนถึงการวิเคราะห์ข้อมูลจากลูกค้าที่ให้ความสนใจ และเข้าเยี่ยมชมโครงการ จากการสอบถามถึงความต้องการด้านต่างๆ เช่น ดีไซน์ พื้นที่ใช้สอย ฟังก์ชัน ท่าเลที่ตั้ง สิ่งอำนวยความสะดวก รวมไปถึงราคายาง เพื่อวางแผนงานก่อสร้างและแผนการขายในแต่ละโครงการได้อย่างเหมาะสม

4. ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น

ต้นทุนการก่อสร้างของบริษัทฯ ประกอบด้วยต้นทุนราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรง เป็นหลัก ทั้งนี้ ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างของประเทศ (Construction Materials Price Index หรือ CMI) เฉลี่ยตั้งแต่ปี 2561 – 2565 เท่ากับ 101.7, 100.4, 98.7, 106.6 และ 112.8 ตามลำดับ ข้อมูลดัชนีเดือนธันวาคม 2565 เท่ากับ 119.4 เทียบกับเดือนธันวาคม 2564 สูงขึ้นร้อยละ 3.6 (YoY) เป็นผลจากดัชนีราคาที่สูงขึ้นในทุกหมวด โดยเฉพาะหมวดสินค้าที่สำคัญที่เป็นวัสดุหลักในการก่อสร้าง อาทิ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดซีเมนต์ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต ที่ได้รับผลกระทบจากต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้น จากราคาวัตถุดิบและราคาพลังงานที่สูงกว่าปีที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างทั้งปี 2565 สูงขึ้นร้อยละ 5.7 เนื่องจากต้นทุนที่ปรับสูงขึ้นกว่าปีที่ผ่านมาทั้งจากราคาพลังงานและราคาวัตถุดิบที่ได้รับผลกระทบจากราคาพลังงานและความผันผวนของค่าเงินบาท ประกอบกับความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในโครงการลงทุน โครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐที่ดำเนินการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้เป็นไปตามแผนงานและแผนการใช้เงินที่กำหนดไว้

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง เฉลี่ยทั้งปี 2565 ขยายตัวร้อยละ 5.7 ตามราคาพลังงานในตลาดโลกที่ปรับตัวสูงขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อน จากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์และการลดกำลังการผลิตของผู้ผลิตรายสำคัญของโลก ประกอบกับการสูงขึ้นของค่าแรง การทยอยปรับขึ้นค่ากระแสไฟฟ้า และอัตราดอกเบี้ย ตลอดจนเงินบาทที่อ่อนค่าเมื่อเทียบกับปีที่ผ่านมา และปัญหาน้ำท่วมในช่วงปลายไตรมาสที่ 3 และต้นไตรมาสที่ 4 ส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนการผลิต และค่าขนส่งอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม ความต้องการใช้เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กโลกที่ชะลอตัวตามเศรษฐกิจของประเทศสำคัญ จากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง รวมถึงจีนที่ประสบปัญหาในภาคอสังหาริมทรัพย์และการใช้มาตรการ ส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์จากเหล็ก และดัชนีวัสดุก่อสร้างโดยรวมของไทยชะลอตัวในช่วงครึ่งปีหลัง

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง ปี 2566 มีแนวโน้มขยายตัวในระดับที่ใกล้เคียงกับปี 2565 จากอุปสงค์ในประเทศที่มีแนวโน้มดีขึ้นจาก การท่องเที่ยว การบริโภค การลงทุนภาคเอกชน และการลงทุนด้านโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐ อาทิ โครงการก่อสร้างและซ่อมแซมเส้นทางคมนาคม สะพาน และอ่างเก็บน้ำ รวมทั้งกิจกรรมทางเศรษฐกิจของจีนที่จะเริ่มกลับมาเป็นปกติจากนโยบายเปิดประเทศ จะส่งผลต่อความต้องการ และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ โดยเฉพาะเหล็กและผลิตภัณฑ์ และน้ำมัน ขณะที่สถานการณ์อุปทานพลังงานที่ยังไม่แน่นอนจากปัญหาภูมิรัฐศาสตร์ การปรับขึ้นค่ากระแสไฟฟ้า การปรับขึ้นค่าแรงทั้งระบบ และการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทยยังเป็นปัจจัยที่ส่งผลให้ต้นทุนการผลิตเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม การชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก ความกังวลต่อสถานการณ์การระบาดของโควิด19 ในประเทศต่างๆ ตลอดจนการทยอยลดนโยบายส่งเสริมภาคอสังหาริมทรัพย์ของภาครัฐ อาทิ การไม่ต่อมาตรการ LTV (Loan To Value) อาจมีส่วนกดดันความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างในประเทศ และส่งผลให้ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างขยายตัวน้อยกว่าที่ควรจะเป็น (แหล่งที่มาข้อมูล: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์)

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีการบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างโดยการสร้างพันธมิตรที่ติดกับคู่ค้าต่างๆ ได้แก่ ผู้รับเหมา/ผู้จัดจำหน่ายวัสดุก่อสร้าง ทำให้คู่ค้าสามารถวางแผนปริมาณงานสำหรับโครงการในระยะยาว และช่วยบริหารต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับต้นทุนค่าแรงการก่อสร้าง มากกว่าร้อยละ 90.0 ของงานก่อสร้างของบริษัทฯ ใช้เทคโนโลยีขั้นสูงสำเร็จรูป ทำให้ความต้องการแรงงานก่อสร้างไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับงานก่อสร้างรูปแบบปกติ 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 จะสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสม และอยู่ในระดับงบประมาณที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ รวมทั้งสามารถรักษาอัตรากำไรได้ตามที่ประมาณการไว้

5. ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง

ในการดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทฯ จะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอก ซึ่งบริษัทฯ ไม่ได้มีการจ้างแรงงานก่อสร้างเองโดยตรง โดยจะวางแผนงานร่วมกันกับผู้รับเหมา บริษัทฯ อาจเผชิญกับความเสี่ยงกรณีที่ผู้รับเหมาก่อสร้างส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้เกินตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ตลอดจนหากผู้รับเหมาก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนด ในสัญญา เป็นต้น บริษัทฯ อาจต้องไปดำเนินการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาซ่อมแซมแก้ไขงานหรือจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติตามสัญญา ทำให้ บริษัทฯ ไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อการค้าเงินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมานั้น แม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้หากผู้รับเหมารายดังกล่าวไม่ได้ปฏิบัติตามขอบเขตความรับผิดชอบตามที่กำหนดในสัญญา แต่หากกรณีที่ความเสียหายซึ่งไม่ได้เกิดจากความผิดของผู้รับเหมาก่อสร้าง บริษัทฯ อาจไม่สามารถเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้รับเหมาได้

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

6. ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และแรงงานฝีมือ

ในปัจจุบัน อุตสาหกรรมการก่อสร้างประสบปัญหาการขาดแคลนแรงงาน จากปัจจัยด้านการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งผลกระทบจากการระบาดของโรค COVID-19 ที่ส่งผลต่อแรงงานต่างชาติดังกล่าวที่มีการเดินทางกลับประเทศ รวมไปถึงกฎหมายแรงงานต่างด้าวที่มีความเข้มงวดมากขึ้น อาจจะเป็นผลทำให้แรงงานไม่เพียงพอ และทำให้การก่อสร้างโครงการล่าช้าออกไปกว่าแผนการที่กำหนด ซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีนโยบายป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว ด้วยการวางแผนการว่าจ้างผู้รับเหมาและแรงงานให้เหมาะสมกับการดำเนินการก่อสร้าง การจ่ายค่าแรงให้เหมาะสมตามภาวะตลาด การกำหนดเกณฑ์เบื้องต้นในการรับงาน (pre-qualify) และการประเมินหลังเสร็จงาน อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีการสร้างพันธมิตรกับผู้รับเหมารายที่มีคุณภาพ เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการขยายการพัฒนาโครงการในอนาคต

7. ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,029 ล้านบาท โดยมีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 28 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 34,420 ล้านบาท และโครงการในอนาคต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 25,000 ล้านบาท รายละเอียดตามตารางด้านล่าง

| โครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | |
|--|----------------------------|---|-----------------------|---|-----------------------|
| | | การขาย | การโอน ⁽¹⁾ | การขาย | การโอน ⁽¹⁾ |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ | | | | | |
| 1. โครงการบริทานีย์ เมกะทาวน์ - บางนา | 1,900 | 68.7 | 67.3 | 79.4 | 78.7 |
| 2. โครงการบริทานีย์ วงแหวน - หทัยราษฎร์ | 1,050 | 57.4 | 55.4 | 92.7 | 91.1 |
| 3. โครงการบริทานีย์ บางนา - สุวรรณภูมิ | 2,700 | 39.5 | 38.4 | 61.9 | 61.3 |
| 4. โครงการบริทานีย์ บางนา กม.42 | 1,850 | 74.0 | 65.6 | 84.4 | 83.0 |
| 5. โครงการบริทานีย์ คูคต สดชื่น | 880 | 78.0 | 75.6 | 93.2 | 92.1 |
| 6. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ วงแหวน - รามอินทรา | 1,900 | 23.8 | 22.9 | 63.7 | 61.7 |
| 7. โครงการบริทานีย์ สายไหม | 1,400 | 29.8 | 28.0 | 43.2 | 41.8 |
| 8. โครงการโบรตัน คูคต สดชื่น | 750 | 38.1 | 36.3 | 68.1 | 67.2 |
| 9. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ บางนา กม.12 | 790 | 67.7 | 58.0 | 99.3 | 97.6 |
| 10. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ ราชพฤกษ์ - พระราม 5 | 2,100 | 31.1 | 24.2 | 57.9 | 56.6 |
| 11. โครงการเบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลลา บางนา - พระราม 9 | 1,800 | 17.6 | 12.2 | 56.0 | 33.3 |
| 12. โครงการโบรตัน บางนา กม.26 | 350 | 38.2 | 30.4 | 62.5 | 61.6 |
| 13. โครงการโบรตัน อมตะ - ศุภประยูร | 650 | 33.8 | 31.2 | 56.3 | 55.5 |
| 14. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ บางนา - สุวรรณภูมิ | 700 | 5.7 | - | 15.8 | 14.7 |
| 15. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ นนทบุรี สดชื่น | 550 | 26.2 | - | 27.5 | 16.9 |
| 16. โครงการบริทานีย์ ดิวนนท์-ราชพฤกษ์ | 700 | 11.0 | - | 11.3 | 10.4 |
| 17. โครงการแกรนด์ บริทานีย์ พระราม 9 – กรุงเทพมหานคร | 850 | 12.4 | - | 28.4 | 28.4 |
| 18. โครงการบริทานีย์ แพรกษา สดชื่น | 850 | 13.3 | - | 23.4 | 17.1 |
| 19. โครงการโบรตัน บางปะกง | 650 | 13.6 | - | 17.3 | 15.9 |
| 20. โครงการบริทานีย์ ราชพฤกษ์ - นครินทร์ | 750 | - | - | 58.3 | 51.6 |
| 21. โครงการบริทานีย์ อมตะ - พานทอง | 2,250 | - | - | 12.9 | 10.9 |
| 22. โครงการบริทานีย์ วงแหวน - ปิ่นเกล้า | 650 | - | - | 7.4 | 4.2 |

| โครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | ร้อยละความคืบหน้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | |
|--|----------------------------|--|-----------------------|--|-----------------------|
| | | การจ่าย | การโอน ⁽¹⁾ | การจ่าย | การโอน ⁽¹⁾ |
| 23. โครงการบริหานีย์ โฮม บางนา กม.17 | 1,500 | - | - | 5.4 | 3.1 |
| 24. โครงการบริหานีย์ ทาวน์ บางนา กม.17 | 1,100 | - | - | 6.3 | 4.5 |
| 25. โครงการแกรนด์ บริหานีย์ คูคต สเตชั่น | 1,500 | - | - | 5.2 | 4.6 |
| 26. โครงการบริหานีย์ ระยอง | 1,100 | - | - | 8.0 | 2.3 |
| 27. โครงการแกรนด์ บริหานีย์ บางนา กม.35 | 2,500 | - | - | 1.3 | 0.6 |
| 28. โครงการบริหานีย์ อุดรชุมภู | 650 | - | - | 4.6 | |
| รวมโครงการที่อยู่ระหว่างการการจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์ | 34,420 | 37.7 | 32.3 | 42.1 | 39.1 |
| โครงการในอนาคต ⁽²⁾ | 22,500 | | | | |
| รวมโครงการในอนาคต | 56,920 | - | - | - | - |

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ ร้อยละของมูลค่าโครงการ

⁽²⁾ โครงการในอนาคตยังไม่มียอดสะสมความคืบหน้าการจ่าย และการโอนเนื่องจากเป็นโครงการที่จะเปิดขายในปี 2566

ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จะมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ และขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ หลายด้าน ได้แก่ ภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ความผันผวนทางการเมือง ภาวะเศรษฐกิจในระดับภูมิภาคและเศรษฐกิจโลก การเปลี่ยนแปลงของนโยบายที่ใช้อยู่ในปัจจุบันเกี่ยวกับภาษี การเงินและการคลังของประเทศไทย อุปสงค์และอุปทานของที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ความคืบหน้าของการขายระบบขนส่งมวลชน รวมถึงปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้ซื้อ เช่น อัตราดอกเบี้ย ราคาน้ำมัน โรคระบาด เป็นต้น ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงในการดำเนินโครงการที่อยู่ระหว่างการจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์ โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคตให้ประสบความสำเร็จ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีกระบวนการพิจารณาการลงทุนพัฒนาโครงการอย่างเป็นระบบ โดยมีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และปัจจัยที่จะส่งผลกระทบต่อความสำเร็จของโครงการอย่างรอบด้าน รวมทั้งการพัฒนารูปแบบสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงได้อย่างเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ มีการดำเนินโครงการอย่างเป็นระบบสามารถควบคุมการพัฒนาโครงการ การจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ได้ สะท้อนผ่านผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มียอดขายทุกโครงการที่อยู่ระหว่างการจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์ ประมาณร้อยละ 42.1 ของมูลค่าโครงการรวม

8. ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล (ประกอบด้วย จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดนครปฐม จังหวัดสมุทรปราการ และจังหวัดสมุทรสาคร) แล้วทั้งสิ้น 30 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 36,449 ล้านบาท โดยเป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการจ่ายและโอนกรรมสิทธิ์ 28 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 34,420 ล้านบาท ทั้งนี้บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 25,000 ล้านบาท หากรวมโครงการทั้งหมดเท่ากับ 50 โครงการของบริษัทฯ และมีมูลค่าโครงการทั้งหมด 59,420 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับความต้องการบ้านจัดสรรในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเห็นสัญญาณการท่าตลาดบ้านเดี่ยวกลุ่มบนสูงขึ้น จากหน่วยโอนที่เพิ่มขึ้น 14.8% โดยเฉพาะกลุ่มกำลังซื้อสูง สะท้อนผ่านราคาเฉลี่ยบ้านเดี่ยวในปี 2565 แต่ละละ 8.23 ล้านบาท (เพิ่มขึ้น 24.4% เทียบช่วงก่อนโควิด - 19)

กลุ่มกำลังซื้อปานกลาง - ต่ำ เลือกซื้อทาวน์โฮมที่มีหน่วยโอนเพิ่มขึ้น 17.7% และสำหรับพื้นที่ปริมณฑล เริ่มเห็นสัญญาณการเป็นพื้นที่รองรับกำลังซื้อปานกลางจากกรุงเทพฯ ที่เลือกซื้อที่อยู่อาศัยที่มีพื้นที่ส่วนตัว และสามารถเดินได้สะดวกโดยมีหน่วยโอนเพิ่มสูงขึ้น 9.7% ในเขตปริมณฑล (ที่มา: ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี (ttb analytics))

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

อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ ได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้านการตลาดทั้งในส่วนของการแข่งขันในพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียดเพื่อให้มั่นใจก่อนการพัฒนาโครงการ และมีการทยอยเปิดขายเป็นโซนตามแผนงานโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนการขายโครงการไปในพื้นที่ที่มีศักยภาพเพิ่มเติมในอนาคตอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างเช่น เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) เป็นต้น

9. ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม

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

ทั้งนี้ หลังจากที่ยกบริษัทฯ ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว อีกทั้งในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้ออกจำหน่ายตราสารหนี้ระยะยาวหรือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไปเป็นครั้งแรกซึ่งก็ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี ทำให้บริษัทฯ มีความสามารถเท่าเทียมกับคู่แข่งอื่นๆ ที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ในเรื่องของการระดมทุนทางการเงิน และทางเลือกในการระดมทุนที่หลากหลายมากขึ้น

10. ความเสี่ยงจากความคุ้มครองของเครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ จำนวน 4 เครื่องหมาย ไม่ได้มีการจดทะเบียน เนื่องจากไม่ได้รับการพิจารณาเพื่อจดทะเบียนเครื่องหมายการค้า และในกรณีที่บุคคลภายนอกนำเครื่องหมายการค้าของบริษัทฯ ไปใช้ อาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและแบรนด์ของบริษัทฯ ได้ ปัจจุบันดังกล่าวข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อแบรนด์และภาพลักษณ์ของบริษัทฯ

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

11. ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน

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

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

สินเชื่อสำหรับผู้บริโภค (Post - Finance) ผู้บริโภคอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น ขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้ระยะเวลาในการอนุมัติสินเชื่อ เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้ โดยบริษัทฯ ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงมีการอำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินโดยเตรียมความพร้อมในการยื่นขอสินเชื่อของลูกค้า (Pre-approved) เพื่อให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า โดยหากลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่าน บริษัทฯ ก็มี

กระบวนการในการนำเสนอบ้านประเภทอื่น และ/หรือ โครงการอื่นของบริษัทฯ ในระดับราคาที่เหมาะสมกับความสามารถในการชำระหนี้ของลูกค้านั้นได้ เพื่อนำเสนอให้กับลูกค้าที่ยังคงมีความต้องการผ่านทีมงานฝ่ายขายของบริษัทฯ ต่อไป

12. ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) (รวมเงินกู้ยืมจาก ORI) จำนวน 4,725.5 ล้านบาท 4,299.2 ล้านบาท และ 4,004.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 77.4 ร้อยละ 75.0 และร้อยละ 67.7 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.23 เท่า 1.73 เท่า และ 1.63 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น มีค่าเท่ากับ 5.09 เท่า และ 1.27 เท่า และ 0.97 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นการหนี้จากเงินกู้ยืม ORI และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ปัจจุบันบริษัทฯ มีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี เท่ากับ 1,489.2 ล้านบาท โดยมีเงื่อนไขการชำระคืนตามการปลดจำนองจากการโอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีการกำหนดข้อตกลงดำเนินการทางการเงิน (Financial Covenants) ที่สำคัญที่เกี่ยวกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน ซึ่งได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (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 และการสนับสนุนทางการเงินสำหรับการจัดหาเงินทุนและการลงทุนเพิ่มเติมสำหรับการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยอมรับ Cost Over Run เพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอสำหรับการพัฒนาโครงการ รวมถึงการกำหนดให้ครอบครัวจตุรฤกษ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของ ORI รักษาสถานภาพการเป็นผู้มีอำนาจบริหารกิจการหลักใน ORI และดำรงสัดส่วนการถือหุ้นขั้นต่ำใน ORI ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมให้มีจำนวนไม่ต่ำกว่าร้อยละ 51.0 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ผิดข้อตกลงดำเนินการใดๆ หรือหน้าที่ที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ดังกล่าวอาจถือเป็นเหตุแห่งการผิดนัด ซึ่งจะส่งผลให้ผู้กู้ยืมมีสิทธิเรียกให้บริษัทฯ ชำระหนี้ก่อนกำหนดตามสัญญา และ/หรือ ปฏิเสธที่จะให้เงินกู้เพิ่มเติมตามวงเงินสินเชื่อ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถรับประกันได้ว่าบริษัทฯ จะสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดทางการเงินได้ครบถ้วน หรือผู้ให้กู้อาจยินยอมผ่อนผันให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ ยังไม่สามารถรับประกันได้อีกว่าผู้ให้กู้อยู่ภายใต้สัญญาใดรายหนึ่งหรือหลายรายภายใต้สัญญาเงินกู้ดังกล่าวจะไม่บังคับขย่าวายการผิดข้อกำหนดทางการเงินหรือเหตุผิดนัดตามสัญญา และการถูกเรียกให้ชำระหนี้ก่อนกำหนด อาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ และความสามารถในการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้พัฒนาโครงการในอนาคต ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญา และสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทฯ มีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น กำหนดให้บริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ ได้แก่ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) ไม่เกิน 2.50 เท่า ซึ่งจากสัญญาเงินกู้กำหนดให้นำเงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณอัตราส่วนดังกล่าว ซึ่งจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทฯ ยอมรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 หากรวมเงินกู้ยืมจาก ORI เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้นในการคำนวณตามเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้ บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio) เท่ากับ 0.48 เท่า 0.31 เท่า และ 0.23 เท่า ตามลำดับ ซึ่งที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเป็นไปตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงิน

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

13. ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัท ออริจัน 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 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นใหญ่รวมจำนวน 2,889.4 ล้านบาท 2,476.5 ล้านบาท และ 2,476.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.3 ร้อยละ 43.2 และร้อยละ 41.9 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ

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

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

14. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีโครงการที่อยู่ในอนาคตจำนวนทั้งสิ้น 20 โครงการ รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 25,000 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนที่เป็นอัตราดอกเบี้ยลอยตัวร้อยละ 38.2 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมดของบริษัทฯ หรือคิดเป็นมูลค่า 1,527.7 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแนวโน้มที่จะต้องกู้เงินกู้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น หากมีการปรับอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น อาจทำให้ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทำไรและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้สถาบันการเงินทั้งในส่วนที่บริษัทกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ และส่วนที่ลูกค้าของบริษัทฯ ที่กู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อซื้อที่อยู่อาศัยมีการปรับอัตราดอกเบี้ยทั้ง MOR MLR และ MRR และอีกทั้งในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ออกจำหน่ายตราสารหนี้ระยะยาวหรือหุ้นกู้ เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนทั่วไป วงเงินรวม 1,500 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 2 ชุด ประกอบด้วย หุ้นกู้ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี ครบกำหนดไถ่ก่อนปี 2567 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.00% ต่อปี และหุ้นกู้ชุดที่ 2 อายุ 3 ปี ครบกำหนดไถ่ก่อนปี 2568 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 4.70% ต่อปี จะเห็นว่าบริษัทมีแหล่งเงินทุนบางส่วนที่เป็นอัตราคงที่ แต่ถึงอย่างไรทางบริษัทฯ มีการติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด การวางแผนงานเพื่อให้สอดคล้องและรองรับการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง

15. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการศึกษา และติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาภาวะตลาดอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทฯ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ตลอดจนการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้บริษัทฯ สามารถจัดสรรรูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับกฎระเบียบที่เปลี่ยนแปลงไป และใช้ประโยชน์ที่ดินได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ เชื่อว่าบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบหรืออาจได้รับผลกระทบเพียงเล็กน้อยจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว หรือ บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนได้ทันต่อเหตุการณ์อย่างทันทั่วถึง

16. ความเสี่ยงจากความผันผวนของสภาวะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงิน และปัจจัยมหภาคอื่นๆ

อุตสาหกรรมของบริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางเศรษฐกิจของประเทศในปัจจุบัน ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ โรคระบาด ภัยธรรมชาติ เช่น อุทกภัย แผ่นดินไหว เป็นต้น อัตราการจ้างงานที่ลดลง การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้จ่ายของผู้บริโภค ความผันผวนของเศรษฐกิจโดยรวมและในตลาดการเงิน ทำให้อาจลดความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่มีต่อเศรษฐกิจ และการใช้จ่ายของผู้บริโภค ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะทางการเงินและผลประกอบการของบริษัทฯ

ทั้งนี้ จากข้อมูลรายงานนโยบายการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจของประเทศไทยและผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (Gross Domestic Product หรือ GDP) ในปี 2565 – 2567 มีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 3.2, 3.7 และ 3.9 ตามลำดับ โดยมีภาคการท่องเที่ยวและการบริโภค ภาคเอกชนเป็นแรงส่งสำคัญ และช่วยลดผลกระทบจากการชะลอตัว ของเศรษฐกิจโลก ตลาดแรงงานและรายได้ครัวเรือน ปรับดีขึ้นต่อเนื่องสอดคล้องกับการฟื้นตัว ของกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะภาคบริการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว และอัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มลดลงกลับเข้าสู่กรอบเป้าหมายในปี 2566 ตามที่ประเมินไว้ แม้ประมาณการปี 2566 จะปรับเพิ่มขึ้นจากราคาพลังงานในประเทศ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มทรงตัว (ที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย)

17. ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองซื้อหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า

จากปัจจัยหนี้สินภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ที่แม้ว่าปรับตัวดีขึ้น แต่ยังคงส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอการซื้อหรือยกเลิกการเข้าชมโครงการ ตลอดจนยืดยาว หรือยกเลิกการซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ออกไป เนื่องจากได้รับผลกระทบจากการลดลงของรายได้หรือจากการเลิกจ้าง หรือเกิดความไม่แน่ใจในเรื่องรายได้และความมั่นคงของธุรกิจและอาชีพในอนาคต รวมถึงการถูกปฏิเสธเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น

อย่างไรก็ตามบริษัทมีความพร้อมในตัวโครงการแล้วเสร็จพร้อมโอน และมี Backlog อยู่ในระดับสูง อีกทั้งกลุ่มลูกค้า Backlog เดิม ที่จ่ายเงินจองทำสัญญาไว้แล้วกว่า 5 - 10% ส่วนใหญ่เป็นกลุ่มซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยบริษัทจะมีการประสานงานกับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งมีการมอบอำนาจในการโอนกรรมสิทธิ์ให้โครงการไว้ล่วงหน้าในกรณีที่ไม่สามารถมาดำเนินการเองได้ และบริษัทมีการจัดกลุ่มลูกค้าให้เหมาะสมกับธนาคารพาณิชย์ในการขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยที่อยู่ในระดับต่ำและเงื่อนไขที่เหมาะสมกับลูกค้าแต่ละบุคคลให้มากที่สุด

18. ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน (ทั้งกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้)

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

“หนี้สิน” หมายถึง หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นกู้ตามที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการผูกพันทางการเงินที่มีการต้องชำระดอกเบี้ย และส่วนของหนี้สินที่มีการต้องชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค้าประกัน อาวัล หรือการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้ประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือรายการเทียบเท่า อย่างไรก็ตาม การผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงการผูกพันทางการเงินและส่วนของหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญาเช่า

“งบการเงินรวม” หมายถึง งบแสดงฐานะทางการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้และบริษัทย่อยตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการจัดทำงบการเงินรวมที่ได้มีการตรวจสอบ หรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี และผู้ถือหุ้นกู้ได้จัดส่งให้แก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

“ส่วนของผู้ถือหุ้น” หมายถึง ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว

การคำนวณอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามสูตรของบริษัทฯ นั้นจะคำนวณเฉพาะหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยเท่านั้น ทำให้บริษัทฯ สามารถก่อการผูกพันทางการเงินและส่วนหนี้สินที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการเงิน ค่ารายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย และหนี้สินตามสัญญา ได้เพิ่มขึ้นไม่จำกัดจำนวน ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการก่อหนี้มากกว่าบริษัททั่วไปที่กำหนดสูตร D/E Ratio ตามปกติ และอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ในอนาคตของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ดี แนวโน้มในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ มีทิศทางที่เติบโตที่เพิ่มขึ้นและแนวโน้มอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นมีแนวโน้มลดลง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 0.84 และ 0.84 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่สถาบันการเงินและหุ้นกู้กำหนด

ทั้งนี้ ตามรายละเอียดในข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ของบริษัทฯ หากเกิดกรณีที่อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น สูงขึ้นเกินกว่าที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ บริษัทฯ จะเข้าช่วยเหลือผู้ถือหุ้นและถูกเรียกให้ชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบระยะเวลาได้อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติให้ผ่อนผัน โดยผลการพิจารณาจะเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

19. ความเสี่ยงด้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทฯ มีนโยบายที่ดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยบริษัทฯ ได้แสดงถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทฯ และได้แสดงเจตนารมณ์เข้าเป็นแนวร่วมปฏิบัติเพื่อการต่อต้านการทุจริตของภาคเอกชนเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้กำหนดให้มีนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน และสื่อสารให้พนักงานในทุกระดับปฏิบัติตาม โดยจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจในระบบการควบคุมภายใน และมีการตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ รวมถึงทำการประเมินความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชันเป็นประจำในทุกไตรมาส อีกทั้งยังกำหนดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสเรื่องทุจริตคอร์รัปชัน และมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสของผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ

20. ความเสี่ยงจากลูกค้าและห่วงโซ่อุปทาน

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

ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าในการส่งมอบงานที่อาจเกิดจากการขาดแคลนแรงงาน การขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้รับเหมา และการใช้วัสดุที่ไม่ได้คุณภาพ ทางบริษัทฯ จึงดำเนินการคัดเลือกผู้จำหน่ายสินค้าที่มีคุณภาพ และคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ ในสัดส่วนที่เพียงพอต่อการก่อสร้างตามแผนการดำเนินงาน โดยพิจารณาจากลูกค้าที่ได้รับการประเมินในระดับดี และดำเนินธุรกิจร่วมกับบริษัทฯ มาอย่างต่อเนื่อง 3 ปี รวมถึงไม่ผูกขาดการจัดซื้อจัดจ้างลูกค้าเพียงรายเดียวในการดำเนินงานทุกประเภท นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการคัดเลือกบุคลากรภายในที่มีประสบการณ์บริหารงานก่อสร้างมาควบคุมงาน และตรวจสอบคุณภาพให้ได้มาตรฐาน และเสร็จทันตามแผนการดำเนินงานที่กำหนด

21. ความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญในความเสี่ยงด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อธุรกิจหากมีความผิดพลาดเกิดขึ้นทั้งในด้านการดำเนินงาน ค่าใช้จ่าย ความเสียหาย และชื่อเสียงของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้บริษัทฯ จึงคำนึงถึงเรื่องอาชีวอนามัย สภาพแวดล้อม และความปลอดภัยในการปฏิบัติงานของพนักงานทั้งภายในสำนักงาน และพนักงานที่ต้องปฏิบัติงานนอกพื้นที่ รวมถึงแรงงานของผู้รับเหมาและลูกค้าเป็นสำคัญ โดยการปรับสภาพแวดล้อมในการทำงานให้เหมาะสมต่อการปฏิบัติงาน เช่น ภายในสำนักงานมีแสงสว่างเพียงพอ มีอุณหภูมิที่เหมาะสม มีอุปกรณ์ปฐมพยาบาลเบื้องต้น และมีการจัดหาอุปกรณ์ความปลอดภัยในด้านต่างๆ ให้แก่พนักงาน และแรงงานที่ต้องปฏิบัติงานในพื้นที่ก่อสร้าง เช่น หมวกนิรภัย เสื้อสะท้อนแสง รวมทั้งจัดให้มีมาตรการป้องกันการเกิดอุบัติเหตุ การประเมินผลการปฏิบัติงานด้านความปลอดภัยในการทำงาน การฝึกอบรมด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย เป็นต้น

22. ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน

ในปัจจุบันการละเมิดสิทธิมนุษยชนเป็นประเด็นที่ประจักษ์ในสังคม หากบริษัทฯ มีข้อร้องเรียน และถูกนำเสนอเรื่องการละเมิดสิทธิออกสู่สาธารณะ จะส่งผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมกับชื่อเสียง ภาพลักษณ์ของบริษัทฯ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ จึงกำหนดนโยบายสนับสนุนและเคารพการปกป้องสิทธิมนุษยชน โดยการปฏิบัติต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ชุมชน และสังคมรอบข้าง ด้วยความเคารพในความเสมอภาคและเท่าเทียมกัน ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่แบ่งแยกเชื้อชาติ เพศ อายุ สีผิว ศาสนา ความพิการ ความนิยมทางเพศ และสถานะทางสังคม รวมถึงเคารพสิทธิแรงงานโดยการไม่บังคับใช้แรงงาน ไม่ใช้แรงงานเด็ก ไม่ใช้แรงงานสตรีมีครรภ์ และปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับด้านแรงงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด อีกทั้งยังส่งเสริมให้ลูกค้าและพันธมิตรทางธุรกิจปฏิบัติตามหลักการเคารพสิทธิมนุษยชนเช่นเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมีการเฝ้าระวังการปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านสิทธิมนุษยชน โดยจัดให้มีส่วนร่วม

ในการแสดงความคิดเห็น และมีช่องทางรับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการดำเนินการที่ไม่สอดคล้องกับนโยบายสิทธิมนุษยชน สำหรับผู้ที่ได้รับความเสียหายจากการได้รับการละเมิดสิทธิอันเกิดจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

23. ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของชุมชน

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

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้กำหนดมาตรการป้องกันผลกระทบที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชน และควบคุมการดำเนินงานภายในโครงการก่อสร้างให้เป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับอย่างเคร่งครัด อีกทั้งยังมีช่องทางสำหรับเปิดรับฟังความคิดเห็น และรับข้อร้องเรียนจากชุมชนโดยรอบบริเวณโครงการก่อสร้าง เพื่อปรับปรุง และบรรเทาผลกระทบที่มาจากการดำเนินงานบริษัทฯ

24. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

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

จากการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้บริษัทฯ ต้องคำนึงถึงผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาบริษัทให้มีความอย่างยั่งยืนที่ครอบคลุมทั้งด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และ บรรษัทภิบาล โดยบริษัทฯ จะทำการประเมินความเสี่ยงในด้านสิ่งแวดล้อมที่จะเกิดขึ้นในทุกกระบวนการก่อสร้างโครงการ และจะดำเนินการควบคุมผลกระทบที่มีต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนให้อยู่เกณฑ์ตามมาตรฐาน เช่น ฝุ่นในบริเวณพื้นที่โครงการก่อสร้างต้องไม่เกินปริมาณที่กฎหมายกำหนดไม่ทำการก่อสร้างที่มีเสียงดังเกินมาตรฐาน และไม่ดำเนินการก่อสร้างเกินเวลาในวันทำการ

25. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

ภายใต้สภาพภูมิอากาศที่เกิดการเปลี่ยนแปลง ไม่ว่าจะเป็นอุณหภูมิที่สูงขึ้น ปริมาณน้ำฝนที่ตกในฤดูที่มากหรือน้อยเกินไป สามารถส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทได้ทั้งในทางตรงและทางอ้อม เช่น ฝนตกหนักทำให้เกิดน้ำท่วมจนเกิดความเสียหายหรือล่าช้าในการก่อสร้าง การระบายน้ำท่วมจึงไม่มีประสิทธิภาพ จะทำให้ลูกค้าร้องเรียนจนเกิดความเสียหายต่อชื่อเสียง ความร้อนทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของหน้าดินจนไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างในบริเวณนั้นได้ตามแผนที่กำหนด หรืออาจทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขุดเจาะสูงขึ้น เป็นต้น ซึ่งสาเหตุหลักของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศมาจากก๊าซเรือนกระจกที่เกิดจากการใช้พลังงานในการดำรงชีวิตประจำวัน และมาจากการดำเนินธุรกิจที่สร้างมลภาวะทางด้านต่าง ๆ และเพื่อหลีกเลี่ยงปัญหาที่มาจาก การปล่อยก๊าซเรือนกระจก บริษัทฯ ได้ออกแบบโครงการที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม และเน้นการประหยัดพลังงาน ดังนี้

- การออกแบบ OPEN PLAN ให้บ้านมีพื้นที่ส่วนกลางที่มีความโปร่ง ถ่ายเทอากาศ ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน
- การออกแบบ WIDE WINDOW ย้ายช่องประตูให้ใหญ่ขึ้น เพื่อรับลมทำให้เกิดการระบายอากาศ และแสงจากธรรมชาติ
- การเลือกใช้สี Semi-Gloss ที่ได้รับฉลาก Carbon Footprint ที่สามารถสะท้อนรังสียูวีและแสงแดด
- การเลือกใช้เครื่องปรับอากาศ ประหยัดไฟเบอร์ 5 และการใช้น้ำยาเครื่องปรับอากาศ R32 ที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อย และปล่อยก๊าซเรือนกระจกออกมาในปริมาณต่ำกว่าน้ำยาเครื่องปรับอากาศชนิดอื่นๆ
- การเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ โดยเลือกพันธุ์ไม้ที่ช่วยลดอุณหภูมิ และดูดซับพิษ ลดการปลดปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์
- การออกแบบทางเดิน/การไหลผ่านของน้ำในทุกกระก่อนการขุดดิน ถมดิน จนถึงวางท่อระบายน้ำทั้งในพื้นที่โครงการ เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบกับชุมชนรอบบริเวณ

26. ความเสี่ยงด้านภัยคุกคามทางไซเบอร์

การโจรกรรมข้อมูลหรือภัยคุกคามทางไซเบอร์เป็นความเสี่ยงที่สามารถเกิดขึ้นได้จากช่องโหว่ทางเทคโนโลยี ที่มาจากการนำเทคโนโลยีมาพัฒนาเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน และรองรับการดำเนินงานธุรกรรมต่างๆ ของบริษัทฯ ให้มีความทันสมัย สะดวก รวดเร็วยิ่งขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของการติดต่อสื่อสารภายในองค์กร การขายและการตลาดที่ผ่านช่องทางการรับชำระเงินออนไลน์ รวมจนถึงระบบบริการหลังการขาย การแจ้งซ่อม ร้องเรียน เป็นต้น

จากการดำเนินงานดังกล่าว ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงต่อการถูกโจรกรรมข้อมูลทางไซเบอร์ที่อาจกระทบไปถึงข้อมูลลูกค้า สินค้า และคู่ค้า รวมไปถึงการคุกคามทำลายข้อมูลให้เกิดความเสียหาย ซึ่งทางบริษัทฯ ได้บริหารจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยกำหนดให้มีการประเมินความ

เสี่ยงที่ครอบคลุมถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นจากความเสี่ยงด้านเทคนิค ความเสี่ยงจากผู้ปฏิบัติงาน ความเสี่ยงจากภัยและสถานการณ์ฉุกเฉิน และความเสี่ยงด้านบริหารจัดการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยเทคโนโลยีสารสนเทศ โดยกำหนดขอบเขตการเข้าถึงข้อมูลของพนักงานในแต่ละฝ่าย ความถี่ในการสำรองและถ่ายโอนข้อมูลที่สำคัญถึงความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูล และการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศในกรณีเกิดสถานการณ์ฉุกเฉิน นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังทำการปรับปรุงระบบความปลอดภัยเทคโนโลยีสารสนเทศให้มีความทันสมัยกับสถานการณ์ และจัดทำคู่มือการใช้งาน รวมถึงส่งเสริมความรู้ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศให้แก่พนักงานอย่างสม่ำเสมอ

27. ความเสี่ยงด้านกฎหมายคุ้มครองส่วนบุคคล

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจ และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ซึ่งในปี 2565 พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลได้มีผลบังคับใช้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนในเรื่องข้อมูลส่วนบุคคลและป้องกันความเสียหายจากการถูกละเมิด ทั้งนี้หากขาดการบริหารจัดการควบคุมข้อมูลที่เหมาะสม อาจนำไปสู่การละเมิดข้อมูล ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงในการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเกิดคดีความได้ ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้น บริษัทฯ ได้มีการบริหารจัดการควบคุมการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล ดังนี้

- กำหนดความรับผิดชอบของผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า คู่ค้า และผู้ที่เกี่ยวข้องในทุกกระบวนการของธุรกิจ
- สื่อสารเรื่องพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และบทลงโทษ ให้พนักงานเข้าใจถึงความสำคัญในการละเมิดข้อมูล
- กำหนดนโยบาย และมาตรการต่างๆ เพื่อควบคุมความปลอดภัยในการใช้ข้อมูลส่วนบุคคล
- ติดตั้งระบบการบริหารจัดการเกี่ยวกับการใช้สิทธิของเจ้าของข้อมูลส่วนบุคคล และการบริหารจัดการข้อมูลการรับแจ้ง/การร้องขอกรณีพบเห็นการกระทำที่อาจเกิดการละเมิด
- ทบทวนและปรับปรุงกระบวนการปฏิบัติงาน โดยการปรับฐานข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน

ภายหลังจากที่บริษัทฯ ออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) ในครั้งนี้ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ยังคงเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ คิดเป็นสัดส่วนไม่น้อยกว่าร้อยละ 70.0 ของจำนวนหุ้นเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนเป็นครั้งแรก และการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งจำนวน จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่อ้างว่ามีอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการของบริษัทฯ รวมถึงสามารถควบคุมเสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการหรือการขออนุมัติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ต้องได้รับเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่จากผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายย่อยอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและท้วงติงเรื่องที่กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เสนอได้

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ ได้มีการจัดโครงสร้างการบริหารจัดการโดยบุคลากรที่มีความรู้ ความสามารถ และได้มีการกำหนดขอบเขตในการดำเนินงานหน้าที่และความรับผิดชอบ การมอบอำนาจให้แก่กรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจนและโปร่งใส และมีการกำหนดมาตรการการรายการที่เกี่ยวข้องกับกรรมการผู้ถือหุ้นใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม รวมถึงบุคคลที่มีความขัดแย้ง โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในการอนุมัติรายการนั้นๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปอย่างโปร่งใส

นอกจากนี้ โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทฯ ประกอบไปด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งตำแหน่งเป็นกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ แต่งตั้งกรรมการอิสระดังกล่าว เพื่อกำหน้าที่ตรวจสอบ ท่วงตุลการตัดสินใจ และพิจารณารายการต่างๆ รวมถึงร่วมพิจารณาการการประชุมร่วมกับประธานกรรมการบริษัท ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ ว่าโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ มีการท่วงตุลอำนาจ โปร่งใส มีการบริหารงานที่มีประสิทธิภาพ และการดำเนินการหรือเข้าทำรายการใดๆ เป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีกลุ่มครอบครัวจตุรฤกษ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยถือหุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 75.8 ของจำนวนหุ้นสามัญ

2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย

ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย หลังจากการเสนอขายหุ้นครั้งนี้อาจขึ้นลงอย่างผันผวนขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทฯ อาจไม่สามารถควบคุมได้ เช่น

- สภาพภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ต่างๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือการลงทุนในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ความผันผวนของผลการดำเนินงานรายไตรมาสของบริษัทฯ ระหว่างผลประกอบการจริงกับผลประกอบการที่มีการคาดการณ์ไว้ในรายไตรมาสของบริษัทฯ
- บทวิจารณ์ของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การแต่งตั้งหรือการลาออกของตำแหน่งบุคลากรที่สำคัญของบริษัทฯ
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ และ
- สภาพภาวะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ปัจจัยต่างๆข้างต้นรวมถึงปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลให้ราคาตลาด ความต้องการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ในราคาที่เหมาะสม และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นสามัญของบริษัทฯ

3. ความเสี่ยงกรณีที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่อ้างว่าสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ

ตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่อง การรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หุ้นของบริษัทฯ ในสัดส่วนรวมร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้วภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก ซึ่งรวมถึงหุ้นที่ถือโดยผู้บริหารและผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของทุนชำระแล้ว 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 อาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่สามารถคาดการณ์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการขายหุ้นหรือปริมาณจำนวนหุ้นที่คาดว่าจะมีการขายต่อราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ณ ขณะใดขณะหนึ่งในอนาคตได้

4. ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอนาคตของบริษัทฯ

ความสามารถในการจ่ายเงินปันผลสำหรับหุ้นของบริษัทฯ ขึ้นอยู่กับผลประกอบการทางการเงินในอนาคตของบริษัทฯ ซึ่งผลประกอบการทางการเงินดังกล่าวขึ้นอยู่กับความสำเร็จในการดำเนินการตามแผนกลยุทธ์ ตลอดจนปัจจัยด้านการเงิน ปัจจัยด้านการแข่งขัน ปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง สภาพเศรษฐกิจโดยทั่วไปและปัจจัยเฉพาะอื่นๆ ที่เกี่ยวกับอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยปัจจัยเหล่านี้อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ การจ่ายเงินปันผลในอดีตไม่เป็นการรับประกันการจ่ายเงินปันผลในอนาคต นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัท อาจมีข้อเสนอแนะที่จะให้ลดหรืองดการจ่ายเงินปันผลสำหรับรอบระยะเวลาใดระยะเวลานึงก็ได้ตามความเหมาะสม หรือบริษัทฯ อาจไม่สามารถทำกำไรในอนาคตหรือคณะกรรมการบริษัทอาจไม่อนุมัติการจ่ายเงินปันผลแม้ว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้ก็ตาม

ทั้งนี้ ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) หากบริษัทฯ มียอดขาดทุนสะสม บริษัทฯ จะไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้แม้ว่าในรอบบัญชีดังกล่าว บริษัทฯ จะมีกำไรสุทธิก็ตาม ในปีที่บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ บริษัทฯ ยังมีหน้าที่ตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และตามข้อบังคับของบริษัทฯ ที่ต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีนั้นส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5.0 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดเงินขาดทุนสะสมยกมาจนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10.0 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถทำกำไรได้เพียงพอ หรือหากว่าบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสม บริษัทฯ อาจไม่จ่ายเงินปันผลในอนาคต

นอกจากนี้ เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ของบริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะต้องขอความยินยอมจากรายการผู้ถือหุ้นก่อน การดำเนินการจ่ายเงินปันผล และ สำหรับบริษัท เองนั้น ได้ดำเนินการขอผ่อนผันเงื่อนไขการจ่ายเงินปันผลจากรายการผู้ถือหุ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ในอนาคต บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องทำสัญญาเงินกู้ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้การจ่ายเงินปันผลต้องเป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

ปัจจุบันบริษัทฯ ได้รับความยินยอมจากรายการผู้ถือหุ้นในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ ได้ แต่อาจมีบางรายการกำหนดให้บริษัทฯ สามารถจ่ายเงินปันผล ได้หากไม่กระทบความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องพิจารณาความสามารถในการชำระหนี้แก่รายการผู้ถือหุ้นรายนั้นๆ ก่อน การพิจารณาจ่ายเงินปันผล

5. ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ ข้อบังคับของบริษัทฯ จำกัดสัดส่วนการเป็นเจ้าของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดในบริษัทฯ ของชาวต่างชาติไว้ที่ร้อยละ 49 นอกจากนี้ ความเป็นเจ้าของหุ้นของชาวต่างชาติยังถูกจำกัดไว้โดยกฎหมายไทย ดังนั้น สภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เมื่อการถือหุ้นของชาวต่างชาติเพิ่มขึ้นถึงเพดานที่กำหนดไว้ ผู้ถือหุ้นชาวไทยอาจไม่สามารถโอนหุ้นของตนให้บุคคลอื่นซึ่งไม่มีสัญชาติไทย นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้น ผู้ซื้อหุ้น ผู้ขายหุ้น ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย มีอาจทราบล่วงหน้าว่าหุ้นนั้นจะตกอยู่ในข้อจำกัดสัดส่วนการถือหุ้นของชาวต่างชาติ และหุ้นนั้นจะสามารถจดทะเบียนในนามของผู้ซื้อได้หรือไม่ หรือนายทะเบียนจะปฏิเสธการจดทะเบียนการโอนหุ้นเช่นนั้นหรือไม่

6. ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

ในอนาคตบริษัทฯ อาจมีการออกตราสารต่างๆ รวมถึงหุ้นสามัญและตราสารประเภทอื่น เช่น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) หรือ ใบสำคัญแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนได้ (TSR) หรือหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นครั้งคราว โดยเสนอแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) หรือกรณีที่คล้ายคลึงกัน บริษัทฯ มีสิทธิใช้ดุลยพินิจกำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ต้องปฏิบัติตามเพื่อการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าว โดย บริษัทฯ อาจเลือกที่จะไม่เสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่อยู่นอกประเทศไทย นอกจากนี้ ภายใต้กฎหมายที่ใช้บังคับ บริษัทฯ อาจถูกห้ามมิให้เสนอขายตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญในบางประเทศ เว้นแต่ได้ดำเนินการ การปฏิบัติตามขั้นตอนที่เกี่ยวข้อง ตัวอย่างเช่น บริษัทฯ ไม่อาจเสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีสถานะเป็นบุคคลอเมริกัน (U.S. person) ตามความหมายตามกฎหมาย Regulation S ภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 เว้นแต่ (ก) มีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกาดังกล่าว หรือ (ข) เป็นการเสนอขายสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามข้อยกเว้นภายใต้ Securities Act ของประเทศสหรัฐอเมริกา การปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์หรือ ข้อกำหนดของกฎเกณฑ์อื่นในบางประเทศ อาจทำให้ผู้ลงทุนไม่สามารถใช้สิทธิในการซื้อตราสารตามสัดส่วนได้ ซึ่งอาจลดสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุนดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นจดทะเบียนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในประเทศใดๆ เพื่อให้ผู้ลงทุนต่างชาติสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

7. ความเสี่ยงจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ

เนื่องจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญให้แก่พนักงานของบริษัทฯ (ESOP Warrant) จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 4,490,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯและ/หรือบริษัทย่อย โดยกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ และจะสามารถเริ่มทยอยใช้สิทธิในการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของบริษัทฯ ได้ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2565 และวันใช้สิทธิได้ครั้งสุดท้ายคือ วันที่ 31 มีนาคม 2568 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีรายการใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิเท่ากับ 155,200 หน่วย และมีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ยังไม่ได้ใช้สิทธิคงเหลือ 4,334,800 หน่วย ราคาการใช้สิทธิอยู่ที่ 8.40 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้หากใบสำคัญแสดงสิทธิที่คงเหลือดังกล่าวถูกใช้สิทธิ ผู้ถือหุ้นจะได้รับผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรต่อหุ้น และผลกระทบด้านสัดส่วนการถือหุ้น เมื่อใบสำคัญแสดงสิทธิถูกจัดสรรทั้งหมดและมีการใช้สิทธิเต็มจำนวน

03 ความรับผิดชอบต่อสังคม

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท บริภาณีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้ดำเนินธุรกิจอยู่ภายใต้กรอบของธรรมาภิบาลที่ดี ตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ บริษัทฯ ตั้งมั่นที่จะดำรงตนให้เป็นบริษัทที่เป็นแบบอย่างที่ดีของสังคม (Good Corporate Citizen) ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน และสามารถบริหารจัดการกิจการให้เติบโตอย่างมั่นคงและเป็นที่ยอมรับในสังคมบนพื้นฐานของจริยธรรมและหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งสามารถสร้างผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงผลกระทบในการดำเนินธุรกิจที่มีต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในทุกด้าน ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ (ESG) ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติธรรมาภิบาลและเศรษฐกิจ ภายใต้แนวคิด Growth together เติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

เพราะบริภาณียเชื่อว่า สิ่งที่สำคัญกว่าสร้างที่อยู่อาศัย คือ สร้างให้การอยู่อาศัยสามารถอยู่ร่วมกันกับสังคมรอบข้างและสิ่งแวดล้อมที่ดี เกิดเป็นสังคมคุณภาพที่ยั่งยืน จึงเกิดแนวคิดในการดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคม โดยการที่จะสร้างให้เกิดขึ้นได้ ต้องเริ่มจากการสร้างพนักงาน หรือเรียกว่า คน B CRAFTER ให้มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ใช้แกนการขับเคลื่อนด้วย BRI HEARTMADE คือ รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ให้ลงมือทำอย่างจริงจัง ไม่ใช่แค่เพื่อตัวเอง แต่เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของลูกบ้าน แต่จะมองกว้างขึ้น มองถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท (ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน) โดยทำอย่างมีความเข้าใจ จนใส่ใจ และจะใส่ใจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ เติบโตได้ไกล ต่อเนื่อง และมั่นคง

ซึ่งในปี 2565 บริษัทฯ ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการธรรมาภิบาลและความยั่งยืน เพื่อดำเนินการขับเคลื่อนธุรกิจสู่ความยั่งยืนในระดับองค์กร และเพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินการตามทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อด้านบวกทั้งทางด้านธรรมาภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม



3.1.1 นโยบายด้านความยั่งยืน

1. การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม

กำหนดแนวทางในการดูแลผู้มีส่วนได้ส่วนเสียไว้ในจรรยาบรรณทางธุรกิจ ส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรีและเป็นธรรม หลักเลี่ยงการดำเนินการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา รวมถึงการต่อต้านการทุจริตทุกรูปแบบ

2. การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

ดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ จึงได้มีการกำหนดนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติเพื่อป้องกันและต่อต้านปัญหาทุจริตคอร์รัปชันให้ชัดเจน

3. การเคารพสิทธิมนุษยชน

คำนึงถึงความเสมอภาคและสิทธิที่เท่าเทียมกัน ไม่ละเมิดสิทธิขั้นพื้นฐาน และไม่เลือกปฏิบัติไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของเชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา ภาษา สีผิว เพศ อายุ การศึกษา สภาวะทางร่างกาย หรือสถานะทางสังคม รวมถึงจัดให้มีการดูแลไม่ให้ธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าไปมีส่วนเกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนทั้งทางตรงและทางอ้อม

4. การปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม

ตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาทรัพยากรมนุษย์และปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเป็นธรรม ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิของพนักงานตามหลักสิทธิมนุษยชน และยังเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถแสดงความคิดเห็น หรือร้องเรียนเกี่ยวกับการปฏิบัติอย่างไม่เป็นธรรม

5. ความรับผิดชอบต่อลูกค้าและผู้บริโภค

ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรม โดยไม่เลือกปฏิบัติ และไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้า มุ่งมั่นในการสร้างความพึงพอใจ และความมั่นใจให้กับลูกค้า ภายใต้ความปลอดภัยและเทคโนโลยีที่เหมาะสม

6. การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม

ให้ความสำคัญในเรื่องการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติ รวมถึงการลดก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gas) โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ ตระหนักถึงความปลอดภัยของสังคม ชุมชน และสิ่งแวดล้อม

7. การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม

สนับสนุนการจัดกิจกรรมและปลูกจิตสำนึกด้านความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างเป็นรูปธรรม เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการร่วมขับเคลื่อนสังคมไทยให้มีการพัฒนาด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน

8. การมีนวัตกรรม

สนับสนุนให้มีความนวัตกรรมทั้งในระดับกระบวนการทำงานในองค์กร และในระดับความร่วมมือระหว่างองค์กร ซึ่งหมายถึงการทำสิ่งต่างๆ ด้วยวิธีใหม่ๆ การเผยแพร่ นวัตกรรมถือเป็นความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการสื่อสารและเผยแพร่ให้กับกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียรับทราบทั้งทางตรงและทางอ้อม

3.1.2 ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้ดำเนินการกระบวนการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่ผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกให้ความสำคัญและพิจารณาปัจจัยภายนอกและภายในที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจรวมถึงปัจจัยความเสี่ยง และเปิดเผยข้อมูลผลการดำเนินงานตามประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญ ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติสิ่งแวดล้อม มิติสังคม และมิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

กระบวนการประเมินสาระสำคัญ

ขั้นตอนที่ 1 การระบุประเด็นด้านความยั่งยืนที่เกี่ยวข้อง

โดยพิจารณาความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย ประเด็นที่เกี่ยวข้องของในอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงความเสี่ยงอุบัติใหม่และแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของโลก

ขั้นตอนที่ 2 การจัดลำดับประเด็นสำคัญ

ผ่านการประชุมเชิงปฏิบัติการเพื่อหารือร่วมกับคณะทำงานด้านความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม รวมถึงพิจารณาผลจากแบบสำรวจความคิดเห็นและประเด็นที่ผู้มีส่วนได้เสียให้ความสำคัญ

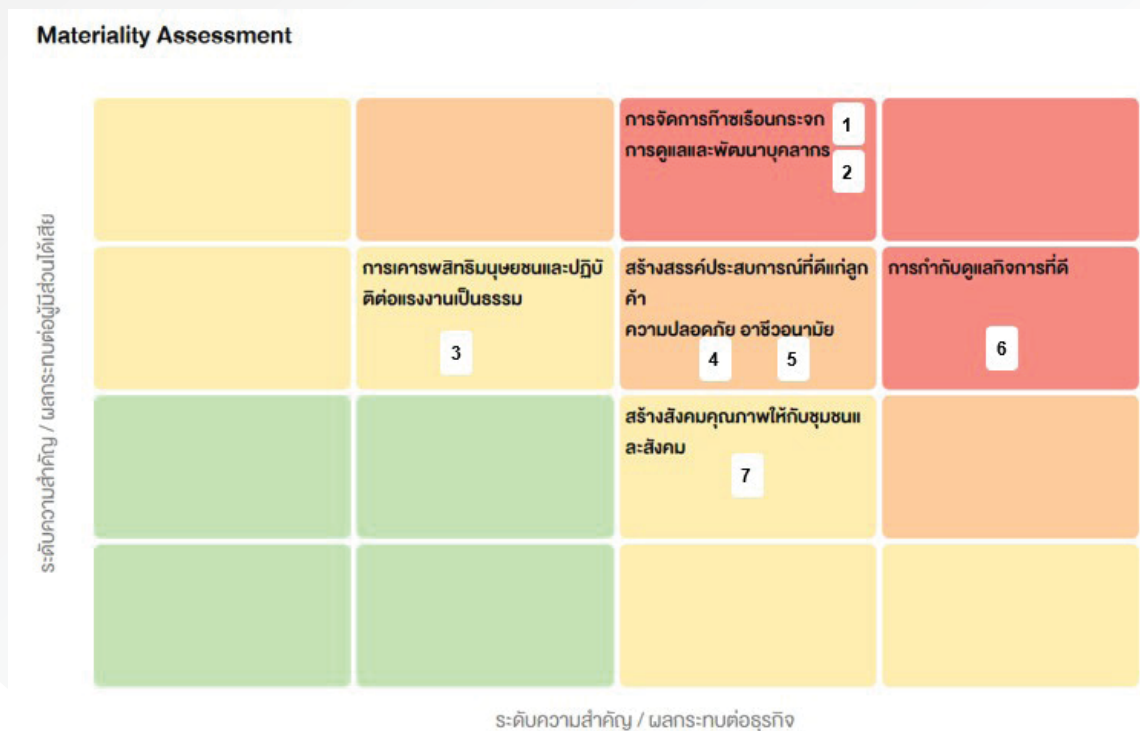
ขั้นตอนที่ 3 การทวนสอบประเด็นสำคัญ

โดยนำเสนอประเด็นสำคัญ ด้านความยั่งยืนต่อผู้มีส่วนได้เสีย/คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เพื่อพิจารณาและให้ความเห็นชอบ สอดคล้องกับบริบท เป้าหมาย และกลยุทธ์ของบริษัทฯ

ขั้นตอนที่ 4 การพัฒนาอย่างต่อเนื่อง



ทบทวนการเปิดเผยข้อมูลในรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนแบบบูรณาการอย่างต่อเนื่อง ตลอดจนรวบรวมความคิดเห็นและข้อเสนอแนะจากผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้อง



ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนทั้ง 7 ประการ



1. การจัดการก๊าซเรือนกระจก
2. การดูแลและพัฒนาบุคลากร
3. การเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม
4. สุภาพอนามัยและความปลอดภัย
5. สร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า
6. สร้างสังคมคุณภาพให้กับชุมชนและสังคม
7. การกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2565 บริษัทมีประเด็นการพัฒนายั่งยืนที่มีความสำคัญ 7 เรื่อง โดยมีรายละเอียดตามตารางดังนี้

| มิติด้านความยั่งยืน | ประเด็นสาระสำคัญ | ผลกระทบ/ความสำคัญ | กลยุทธ์ | SDGs | GRI |
|---------------------|--|---|--|---|---|
| มิติสิ่งแวดล้อม | 1. การจัดการก๊าซเรือนกระจก | ผลกระทบด้านชื่อเสียง สอดคล้องกับเทรนด์กลุ่มผู้บริโภคที่ให้ความสำคัญด้านสิ่งแวดล้อม | ขับเคลื่อนตั้งแต่ระดับนโยบาย พร้อมจัดตั้งคณะทำงานเรื่องความยั่งยืนและสิ่งแวดล้อม ดำเนินการตามนโยบายสิ่งแวดล้อม |      | <ul style="list-style-type: none"> Emissions (GRI 305) Energy (GRI 302) |
| มิติสังคม | 2. การดูแลและพัฒนาบุคลากร | ผลกระทบด้านการดำเนินงาน เพราะพนักงานมีส่วนสำคัญในการพัฒนาองค์กร | สร้างวัฒนธรรมองค์กรเพื่อความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน และเพิ่มศักยภาพตรงตามความเหมาะสมของแต่ละบุคคล |    | <ul style="list-style-type: none"> Employment (GRI 401) Training & Education (GRI 404) Diversity & Equal Opportunity (GRI 405) |
| | 3. การเคารพสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม | ผลกระทบด้านการดำเนินงาน กรณีที่คู่ค้าเกิดความเสี่ยงด้านการละเมิดสิทธิมนุษยชน อาจส่งผลให้บริษัทจำเป็นต้องหาคู่ค้ารายใหม่ | การปฏิบัติตามนโยบาย รวมถึงส่งเสริมให้คู่ค้าปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณร่วมกัน |  | <ul style="list-style-type: none"> Forced and Compulsory Labor (GRI 409) Non-discrimination (GRI 406) Human Right Assessment (GRI 412) |
| | 4. ความปลอดภัย อาชีวอนามัย | ผลกระทบด้านชื่อเสียง หากเกิดความไม่ปลอดภัยในการก่อสร้าง | กำหนดเป็นมาตรการความปลอดภัยโดยเฉพาะในไซต์ก่อสร้าง ตั้งแต่ก่อนก่อสร้าง ระหว่าง และหลังก่อสร้าง พร้อมทั้งมีการติดตามและรายงานผลอย่างสม่ำเสมอ |  | <ul style="list-style-type: none"> Occupational Health & Safety (GRI 403) |
| | 5. สร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า | ผลกระทบด้านชื่อเสียง | ยึดหลักการบริการทั้ง 9 ใจ (BRI HEARTMADE) |  | <ul style="list-style-type: none"> Stakeholder Engagement (GRI 102-43) Non-discrimination (GRI 406) Customer Privacy (GRI 418) |
| | 6. สร้างสังคมคุณภาพให้กับชุมชนและสังคม | ส่งต่อภาพลักษณ์ของแบรนด์ | มุ่งเน้นการสร้างการมีส่วนร่วมของพนักงาน ลูกบ้าน ชุมชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินงานเพื่อพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม |  | <ul style="list-style-type: none"> Local Community (GRI 413-1) |

| มิติด้านความยั่งยืน | ประเด็นสาระสำคัญ | ผลกระทบ/ความสำคัญ | กลยุทธ์ | SDGs | GRI |
|----------------------------|----------------------------|---|---|--|--|
| มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ | 7. การกำกับดูแลกิจการที่ดี | ผลกระทบด้านชื่อเสียง ของความโปร่งใสในการดำเนินงาน | ดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ ตามหลักของจรรยาบรรณธุรกิจ และสอดคล้องตามเกณฑ์ของ CGR โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย |   | <ul style="list-style-type: none"> • Ethics & Integrity (GRI 102-17) • Supplier Environmental Assessment (GRI 308) • Supplier Social Assessment (GRI 414) |



3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้บริการที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ครบวงจร ดังนั้น การบริหารตลอดห่วงโซ่มูลค่าให้มีประสิทธิภาพจึงเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยเริ่มตั้งแต่การจัดหาวัตถุดิบไปจนถึงขั้นตอนสุดท้ายที่ส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้า โดยที่แต่ละขั้นตอนนั้นสามารถสร้างคุณค่า (Value) ให้กับองค์กรและสินค้าอย่างไม่มีปัญหา และเป็นการสร้างรากฐานที่มั่นคง ซึ่งจะช่วยพัฒนาศักยภาพของคู่ค้าธุรกิจ และลูกค้าให้เติบโตควบคู่กันไปอย่างยั่งยืน โดยมีห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ ดังนี้

| กิจกรรมหลัก | การดำเนินกิจกรรม | การสร้างคุณค่า | ผู้มีส่วนได้เสีย | ฝ่ายที่เกี่ยวข้อง |
|--|--|---|--|--|
| 1. การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ | 1) จัดหาที่ดินโดยคำนึงถึงทำเลและความเสี่ยงในการก่อสร้าง 2) ศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ 3) ประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม | 1) ดำเนินการอย่างโปร่งใส มีความเป็นธรรม 2) จัดทำตามข้อกำหนด กฎระเบียบตลอดการดำเนินการ | - พนักงาน - คู่แข่ง - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า | • Land Acquisition • Business Development • Marketing Research |
| 2. การออกแบบและเตรียมพัฒนาโครงการ | 1) ออกแบบโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย 2) คัดเลือกทีมผู้รับเหมา และวัสดุที่ใช้ในโครงการอย่างเหมาะสม 3) การวางแผนงบประมาณตลอดโครงการ | 1) คำนึงถึงถึงสินค้าและบริการที่มีคุณภาพต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม 2) พัฒนาความสัมพันธ์เชิงบวกระหว่างบริษัท และคู่ค้า 3) พัฒนาศักยภาพคู่ค้า | - พนักงาน - คู่แข่ง คู่ค้า - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า | • Project Planning & Control • Design Development |
| 3. การก่อสร้างของโครงการ | 1) การก่อสร้างสาธารณูปโภคส่วนกลาง 2) การควบคุมและตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ได้มาตรฐานและตรงตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย | 1) สินค้าและบริการมีคุณภาพ 2) คุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย 3) เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม 4) การประเมิน ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อม ในการทำงาน | - พนักงาน - คู่ค้า - ชุมชน - นักลงทุน - หน่วยงานภาครัฐ | • Business Unit • Construction • Project Marketing |
| 4. กิจกรรมส่งเสริมการตลาด | 1) การวางทิศทาง กำหนดแผนการขาย และแผนการโฆษณาเพื่อดึงดูดลูกค้า | 1) ไม่โฆษณาเกินจริง ข้อมูลมีความน่าเชื่อถือ 2) โฆษณาอย่างทั่วถึง ครอบคลุมกลุ่มเป้าหมาย | - พนักงาน - คู่ค้า - นักลงทุน - ลูกค้า | • Sales • Corporate Marketing |
| 5. การส่งมอบบ้านให้กับลูกค้า | 1) การจัดทำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการโอนกรรมสิทธิ์ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย 2) การตรวจสอบและแก้ไขการก่อสร้างให้เป็นไปตามความคาดหวังของผู้อยู่อาศัย | ตอบสนองความต้องการได้อย่างรวดเร็ว | - พนักงาน - คู่ค้า - หน่วยงานภาครัฐ - ลูกค้า | • Project Marketing • Sales • Customer Service Transfer Department |
| 6. บริการหลังการขาย | 1) การรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้า 2) การรับประกันคุณภาพสินค้า 3) การบริการในพื้นที่ส่วนกลาง เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย 4) การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า (CRM) 5) ดูแลรับเรื่องร้องเรียนผ่านทางออฟไลน์และออนไลน์ (Call Center) | 1) คุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น 2) ความเชื่อถือและความมั่นใจต่อบริษัทในระยะยาว | - พนักงาน - ลูกค้า | • After Sales |

กิจกรรมสนับสนุน

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

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทได้ระบุกลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทจำนวน 7 กลุ่ม ได้แก่ พนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า/ผู้รับเหมา ชุมชน/สังคม หน่วยงานรัฐ คู่แข่ง ซึ่งการได้มาซึ่งความคาดหวังและประเด็นสำคัญควรสอบถามจากผู้มีส่วนได้เสีย อาทิ การสัมภาษณ์

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | รูปแบบการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย | แนวทางการตอบสนองของบริษัท |
|-----------------------|---|---|---|
| 1. พนักงาน | <ul style="list-style-type: none"> - Group Line พนักงาน - Facebook กลุ่มปิด - ระบบ MyOrigin (Intranet) - แบบสำรวจความคิดเห็นพนักงาน - Town Hall ผู้บริหารพบพนักงาน | <ul style="list-style-type: none"> - ความเท่าเทียมและสิทธิขั้นพื้นฐาน - สวัสดิการและค่าตอบแทนที่เหมาะสม - การพัฒนาทักษะการเรียนรู้ - ความมั่นคงและความก้าวหน้าในอาชีพ | <ul style="list-style-type: none"> - ดูแลและปฏิบัติอย่างเท่าเทียม - สนับสนุนศักยภาพการทำงาน - อัตราค่าตอบแทน สวัสดิการ การแต่งตั้งและโยกย้ายอย่างเป็นธรรม มีการยืดหยุ่นในการทำงาน - กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขภาพอนามัยในสถานที่ทำงาน - มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นในการทำงาน |
| 2. ผู้ถือหุ้น | <ul style="list-style-type: none"> - การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) - กิจกรรม Opportunity Day - กิจกรรม Analyst Meeting, Company visit และ Conference call เป็นต้น - จัดทำรายงานแบบ 56-1 One Report ประจำปี - การจัดทำคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (MD&A) - เปิดเผยข้อมูลทาง www.investor.britania.co.th/th/home | <ul style="list-style-type: none"> - การกำกับดูแลกิจการที่ดี - ราคาหลักทรัพย์สามารถแข่งขันได้กับคู่แข่งในกลุ่มอุตสาหกรรม - จ่ายอัตราเงินปันผลในอัตราที่สูงและสม่ำเสมอ - การเปิดเผยข้อมูลได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วนและทันเวลา - มีแผนการรับมือจากผลกระทบทางภาวะเศรษฐกิจและการป้องกันความเสี่ยง - สามารถสร้างความเชื่อมั่นและมีผลดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง | <ul style="list-style-type: none"> - เปิดเผยข้อมูลอย่างโปร่งใส และเท่าเทียมกันทุกภาคส่วน - วิเคราะห์ข้อมูล ทบทวนความเสี่ยง ทั้งระยะสั้นและความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ - ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด - กำหนดนโยบายและกลยุทธ์การดำเนินงานที่สร้างความเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน - ไม่ใช้ข้อมูลบริษัทเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ส่วนตัว โดยยึดผู้มีส่วนได้เสียเป็นหลัก |
| 3. ลูกค้า | <ul style="list-style-type: none"> - www.britania.co.th - FB: BritaniaPLC - Call Center: 02 1613000 - Line OA - กิจกรรม CRM - แบบสำรวจความคิดเห็น/ความพึงพอใจ | <ul style="list-style-type: none"> - ผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม - สร้างความพึงพอใจ บริหารจัดการข้อร้องเรียนอย่างรวดเร็ว และมีคุณภาพ | <ul style="list-style-type: none"> - ให้ความสำคัญต่อการรับผิดชอบต่อสินค้าและบริการที่ได้รับ - พัฒนาสินค้าและบริการให้มีมาตรฐาน - มีบริการ Home Care ปรับปรุงบริการด้วยความรวดเร็ว - รักษาข้อมูลส่วนตัวของลูกค้า |
| 4. คู่ค้า/ผู้รับเหมา | <ul style="list-style-type: none"> - การเปิดรับข้อร้องเรียน - ประเมินความพึงพอใจ - Supplier Engagement และกิจกรรมเสริมความสัมพันธ์ - การอบรมและแบ่งปันความรู้ - www.britania.co.th - Supplier's code of conduct | <ul style="list-style-type: none"> - การจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นธรรม และการปฏิบัติอย่างเท่าเทียม - ให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม ยุติธรรม - ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา - สร้างความร่วมมือในการพัฒนาธุรกิจ - สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน - การเคารพในสิทธิมนุษยชน | <ul style="list-style-type: none"> - มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็นในการทำงาน - แบ่งปันองค์ความรู้ พัฒนากิจกรรม ศักยภาพ - ปฏิบัติงานตรงตามสัญญา - สุขอนามัย และความปลอดภัยในการทำงาน - การเคารพในสิทธิมนุษยชน |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | รูปแบบการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย | แนวทางการตอบสนองของบริษัท |
|-----------------------|---|--|--|
| 5. ชุมชน/สังคม | <ul style="list-style-type: none"> - กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์ - แบบสำรวจความคิดเห็น - www.britania.co.th - FB: BritaniaPLC - Call Center: 02 1613000 | <ul style="list-style-type: none"> - มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม - การป้องกันผลกระทบจากการดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง เสียง ฝุ่น | <ul style="list-style-type: none"> - สำรองความต้องการ ความพึงพอใจ และผลกระทบของชุมชน - มีความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม - สนับสนุนกิจกรรมพัฒนาคุณภาพชีวิตที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัยให้กับสังคมและสิ่งแวดล้อม |
| 6. หน่วยงานรัฐ | <ul style="list-style-type: none"> - การติดต่อประสานงานขอรับบริการภาครัฐ และรับการตรวจโครงการ - การร่วมแสดงความคิดเห็น และสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับหน่วยงานภาครัฐ | <ul style="list-style-type: none"> - การปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบปฏิบัติที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด | <ul style="list-style-type: none"> - ศึกษา สร้างความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย และระเบียบปฏิบัติของแต่ละพื้นที่ พร้อมทั้งนำมาประยุกต์ใช้ให้มีความสอดคล้องกับการประกอบกิจการ โดยยังยึดปฏิบัติตามกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด - เปิดเผยนข้อมูลการดำเนินงานอย่างถูกต้องและโปร่งใส - นำคณะกรรมการตรวจสอบการจําทำ สาระฐานูปโภค และดำเนินการจัดทำได้ อย่างถูกต้องตามข้อกำหนด กฎหมาย |
| 7. คู่แข่ง | <ul style="list-style-type: none"> - www.britania.co.th - FB: BritaniaPLC - Call Center: 02 1613000 | <ul style="list-style-type: none"> - การแข่งขันที่เป็นธรรม | <ul style="list-style-type: none"> - ประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี - ดำเนินการแข่งขันอย่างเป็นธรรม |

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยตระหนักถึงหน้าที่รับผิดชอบต่อสังคม ชุมชน สังคม และผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มในการดำเนินงานและบริหารจัดการทรัพยากรธรรมชาติ พลังงาน ของเสีย รวมไปถึงสภาพภูมิอากาศ สภาพแวดล้อม และความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อให้เกิดประโยชน์และประสิทธิภาพสูงสุด อย่างเป็นระบบและยั่งยืน



3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

เป้าหมายการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม

| ตัวชี้วัด | เป้าหมาย | | |
|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | เป้าหมายระยะสั้น | เป้าหมายระยะกลาง | เป้าหมายระยะยาว |
| ลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก | ลดลงอย่างน้อย 10% | ลดลงอย่างน้อย 15% | ลดลงอย่างน้อย 25% |
| ลดปริมาณการใช้ น้ำ / ไฟฟ้า | ลดลงอย่างน้อย 5% | ลดลงอย่างน้อย 15% | ลดลงอย่างน้อย 25% |
| ใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 50 |
| พลังงานทดแทน | เพิ่มขึ้นร้อยละ 5 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 10 | เพิ่มขึ้นร้อยละ 15 |
| ลดปริมาณขยะและของเสีย | ลดลง 5 ตัน (5,000 กิโลกรัม) | ลดลง 10 ตัน (10,000 กิโลกรัม) | ลดลง 20 ตัน (20,000 กิโลกรัม) |
| เพิ่มพื้นที่สีเขียวที่เข้าถึงได้สำหรับผู้มีส่วนได้เสีย | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5% |

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

- ปริมาณขยะที่บริษัทฯ นำกลับมาใช้ประโยชน์ใหม่ 80 กิโลกรัม (เริ่มดำเนินการ ตุลาคม 2565)
- จำนวนพื้นที่สีเขียว ที่สามารถเข้าถึงได้จากการดำเนินงานของบริษัทฯ 4,602.35 ตารางวา (เปรียบเทียบกับ ปี 2564 เพิ่มขึ้น 2.24% ต่อตารางวา)
- จำนวนก๊าซคาร์บอนที่ลดได้ 13.189 tonCO₂e และประหยัดไฟได้ 28.65 kWh จากการติดตั้งแผงโซลาร์ รูฟท็อป ในคลับเฮ้าส์ของโครงการ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์บริกาเนีย วงแหวน-รามอินทรา โครงการแกรนด์บริกาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม5 โครงการบริกาเนีย บางนา กม.12 จำนวน 3,089 หลัง ที่มีการติดตั้งจุดเชื่อมต่อ EV Charger ในทุกโครงการใหม่ของบริษัทฯ

การจัดการก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2565 บริษัทฯ มีปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก 26,435 ตันคาร์บอนไดออกไซด์โดยผู้ทวนสอบ คือ บริษัท บูโร เวนริทิส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด ขอบเขตที่ได้ทั้ง 3 ขอบเขต ของปี 2565

- ขอบเขตที่ 1 = 62 ตันคาร์บอนไดออกไซด์
- ขอบเขตที่ 2 = 1,156 ตันคาร์บอนไดออกไซด์
- ขอบเขตที่ 3 = 25,217 ตันคาร์บอนไดออกไซด์

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาเพื่อมุ่งสู่การเป็นสังคมคาร์บอนต่ำ และได้กำหนดแนวทางในการจัดการการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ดังนี้

- กำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร และมุ่งสู่การเป็นสังคมคาร์บอนต่ำ
- จัดทำคู่มือและพัฒนาระบบการจัดเก็บและบันทึกข้อมูลเพื่อให้ได้ข้อมูลที่มีคุณภาพเพียงพอ และนำเชื่อถือสำหรับการประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร
- กำหนดเป้าหมายและตั้งเป้าหมายในการลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกอย่างชัดเจน
- พัฒนาโครงการเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภายในองค์กร
- สร้างความตระหนัก ความเข้าใจ และแรงจูงใจให้กับพนักงานในการมีส่วนร่วมในการทำโครงการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภายในองค์กร
- กำหนดเงื่อนไขในการออกแบบงานก่อสร้างในโครงการใหม่ ให้เลือกใช้วัสดุและผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เพื่อช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกภายในองค์กร
- เปิดเผยข้อมูลการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กรให้ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียและสาธารณชนรับทราบ

การออกแบบบ้านคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นบริษัทฯ จึงให้ความสำคัญกับการส่งมอบผลิตภัณฑ์บ้านที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยให้ความสำคัญตั้งแต่กระบวนการออกแบบ การก่อสร้าง จนถึงการใช้ชีวิตในบ้านของบริษัทฯ เพื่อส่งต่อความรู้สึกของความภูมิใจ ในการเป็นส่วนหนึ่งของการช่วยรักษาโลก จากการเลือกซื้อบ้านบริษัทฯ ที่คำนึงถึงการสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีตั้งแต่ต้นทางจนถึงปลายทาง ซึ่งส่งผลต่อทั้งตัวเอง ครอบครัวและสังคมรอบข้าง และการรักษาสิ่งแวดล้อมยังช่วยในเรื่องการประหยัดการใช้พลังงาน ส่งผลต่อค่าใช้จ่ายของลูกบ้านที่จะลดลงด้วย

หลักการออกแบบบ้านบริทาเนีย

- คำนึงถึงการมีคุณภาพอากาศภายในบ้านที่ดี
- มีการพิจารณาสภาพแวดล้อมในการออกแบบ, การก่อสร้างและการใช้งาน
- มีการพิจารณาคุณภาพชีวิตของผู้พักอาศัย
- มีการออกแบบที่สามารถปรับให้เข้ากับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

: OPEN PLAN การออกแบบพื้นที่ส่วนกลางภายในบ้านที่มีความโปร่ง จะช่วยทำให้บ้านอยู่สบายมากขึ้น สร้างความรู้สึกต่อเนื่อง ส่งเสริมความสัมพันธ์ภายในครอบครัว ไม่ถูกแบ่งกัน



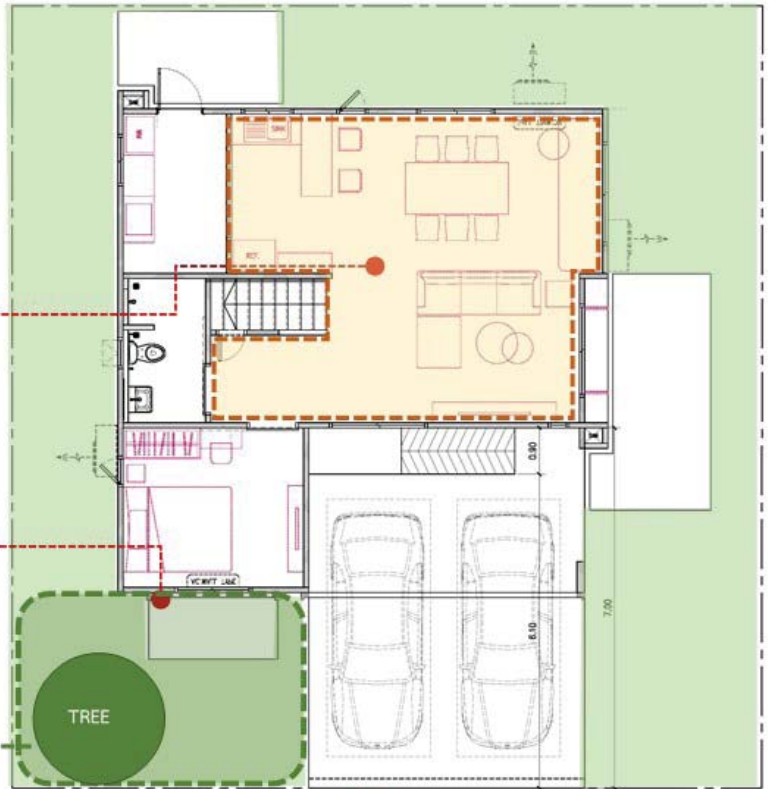
: WIDE WINDOW ขยายช่องเปิดให้ใหญ่ขึ้น เพื่อรับลมทำให้เกิดการระบายอากาศ และแสงจากธรรมชาติยังช่วยในการเข้าซื้อแบคทีเรีย

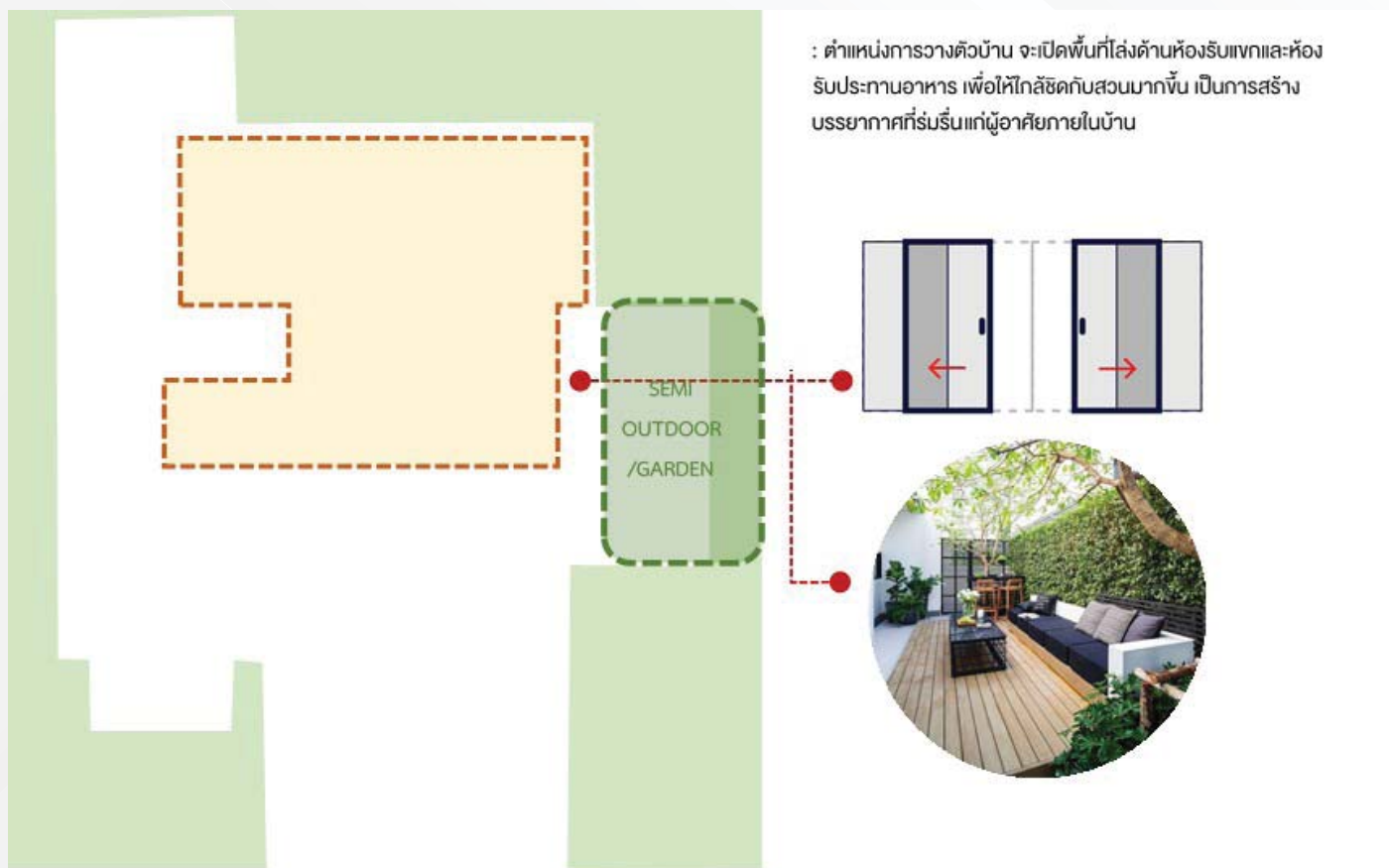
: พื้นที่ข้างบ้านทิศตะวันออก-ตะวันตก เป็นทิศที่ได้รับแสงแดดจัดในช่วงเวลากลางวัน การวางต้นไม้ในตำแหน่งดังกล่าวช่วยลดอุณหภูมิและให้ร่มเงาแก่ตัวบ้าน

GARDEN

TREE

: การออกแบบผังโครงการโดยหันหน้าบ้านเฉพาะทิศเหนือ-ใต้ ซึ่งเป็นทิศที่เหมาะสมแก่การอยู่อาศัย เนื่องจากลมพัดผ่านตลอด





ใช้วัสดุก่อสร้างที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

เพื่อการส่งเสริมผลิตภัณฑ์บ้านที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทฯ จึงตระหนักถึงความสำคัญตั้งแต่การเลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างบ้าน โดยบริษัทฯ สนับสนุนให้มีการเลือกใช้วัสดุหรืออุปกรณ์ในการก่อสร้างที่มาจากแหล่งผลิตที่ถูกต้องตามกฎหมาย ไม่มาจากพื้นที่ที่มีประเด็นด้านความหลากหลายทางชีวภาพ และลดการก่อให้เกิดก๊าซเรือนกระจก และเลือกวัสดุที่ได้รับการรับรองผลิตภัณฑ์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม



ตัวอย่าง วัสดุเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

- สีทาผนัง Semi-Gloss ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์สีคุณภาพ ทนทาน ได้รับฉลาก Carbon Footprint ช่วยดูแลสิ่งแวดล้อมและโลก สามารถสะท้อนรังสียูวี ช่วยลดอุณหภูมิภายในบ้าน ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัยที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและเน้นการประหยัดพลังงาน และยังมีคุณสมบัติไม่มึนลื่นดูน ไม่มีสารเคมีที่เป็นอันตรายต่อผู้อยู่อาศัย
- เครื่องปรับอากาศ ประหยัดไฟ เบอร์ 5 และมีแผ่นฟیلเตอร์เพื่อคุณภาพอากาศที่ดี รองได้ทั้งฝุ่น PM2.5 และช่วยยับยั้งเชื้อโรค ลดกลิ่นไม่พึงประสงค์ จากเชื้อราและแบคทีเรีย และใช้น้ำยาแอร์ R32 คือ สารทำความเย็นเจนเออร์ชั้นใหม่ที่ผลิตขึ้นเพื่อช่วยประหยัดพลังงาน ช่วยรักษาสิ่งแวดล้อม และเพื่อลดการปล่อยสาร CFC ที่ทำลายชั้นบรรยากาศ
- วัสดุปูพื้นจากโรงงานที่ได้มาตรฐานในการจัดการสิ่งแวดล้อม ลามิเนต ลดการปล่อยสาร ฟอร์มัลดีไฮด์

การบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการสนับสนุนการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่า เพื่อการประกอบกิจการและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงเป็นส่วนหนึ่งของการลดการปลดปล่อยก๊าซเรือนกระจก ปัจจุบัน บริษัทฯ มีแนวทางการบริหารจัดการพลังงาน ดังนี้

1. การเลือกใช้อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการประหยัดทรัพยากรที่ดีที่สุด การเลือกใช้เซ็นเซอร์ในการควบคุมการเปิด-ปิด
2. ประชาสัมพันธ์ผ่านช่องทางหรือกิจกรรมต่าง ๆ อาทิ ป้ายประกาศเพื่อส่งเสริมให้ลูกค้าและพนักงาน ตระหนักเรื่องการอนุรักษ์พลังงาน
3. เริ่มมีการติดตั้งและใช้พลังงานทดแทน

แผงโซลาร์ รูฟท็อป (Solar Rooftop)

บริษัทฯ ได้ติดตั้งแผงโซลาร์ รูฟท็อป ในคลังเข้าท่าของโครงการ จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการแกรนด์บริกาเนีย วงแหวน-รามอินทรา/โครงการแกรนด์บริกาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม5 /โครงการบริกาเนีย บางนา กม.12 สามารถประหยัดไฟได้ 28.65 MWH คิดเป็นลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนได้ 13.189 Tco2 และ ติดตั้งแผงโซลาร์ รูฟท็อป ให้กับบ้านที่มีความสนใจ รวม 77 หลัง



สถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า (EV Charger)

ติดตั้งจุดเชื่อมต่อ EV Charger ในบ้านทุกหลังของโครงการ รวม 3,089 หลัง



โดยกระบวนการบริหารจัดการการใช้ทรัพยากรในสำนักงาน รวมทั้งหมด 25 แห่ง ในปี 2565 บริษัทฯ สามารถสรุปผลการดำเนินงาน ดังนี้

การใช้น้ำ

บริษัทฯ มีการซ่อมบำรุงและตรวจสภาพของระบบการจ่ายน้ำภายในกระบวนการผลิตให้ได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่อง และการดำเนินโครงการรณรงค์ให้พนักงานใช้น้ำอย่างประหยัดและรู้คุณค่า

| ผลการดำเนินงาน | ปริมาณน้ำ (ลูกบาศก์เมตร m ³) | | เป้าหมาย |
|--|--|------------------------|--|
| | ปี 2564 | ปี 2565 | |
| การใช้น้ำทั้งหมดที่ซื้อจากผู้ให้บริการน้ำประปา | 98,260 m ³ | 125,789 m ³ | ลดปริมาณการใช้น้ำภายในองค์กรลง 5% ภายในปี 2566 |

การใช้ไฟ

บริษัทฯ บริหารจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งระบบไฟส่องสว่างและระบบปรับอากาศ โดยติดตั้งและบำรุงรักษาอุปกรณ์ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้าที่เกี่ยวข้อง และมีอุปกรณ์ควบคุมการเปิด - ปิดไฟอัตโนมัติในโครงการ

| ผลการดำเนินงาน | ปริมาณไฟฟ้า (กิโลวัตต์ kWh) | | เป้าหมาย |
|--|-----------------------------|------------------|---|
| | ปี 2564 | ปี 2565 | |
| พลังงานไฟฟ้าทั้งหมดที่ซื้อจากผู้ให้บริการไฟฟ้า | 508,181.36 kWh | 2,311,826.20 kWh | ลดปริมาณการใช้พลังงานทั้งหมดภายในองค์กรลง 5% ภายในปี 2566 |

การใช้กระดาษ

บริษัทฯ ตระหนักดีถึงการที่จะต้องลดจำนวนการใช้กระดาษลง ซึ่งถือเป็นวัฏสันเปลี่ยน หากบริษัทฯ สามารถลดปริมาณการใช้ได้ นอกจากเป็นการรักษาสิ่งแวดล้อมแล้ว ยังส่งผลให้บริษัทฯ ลดต้นทุนในการจัดซื้อกระดาษอีกด้วย บริษัทฯ จึงสนับสนุนให้แต่ละฝ่ายงานมีการใช้ระบบออนไลน์ทดแทนการใช้กระดาษ และรณรงค์ให้พนักงานใช้กระดาษสองหน้า

| ผลการดำเนินงาน | ปริมาณกระดาษ (แผ่น) | | เป้าหมาย |
|---|---------------------|--------------|---|
| | ปี 2564 | ปี 2565 | |
| ปริมาณกระดาษที่ใช้ทั้งหมด | N/A | 7,759.44 kg. | ลดปริมาณการใช้กระดาษภายในองค์กรลง 5% ภายในปี 2566 |
| อัตราการใช้กระดาษภายในองค์กรต่อจำนวนคนต่อแผ่น | N/A | N/A | |



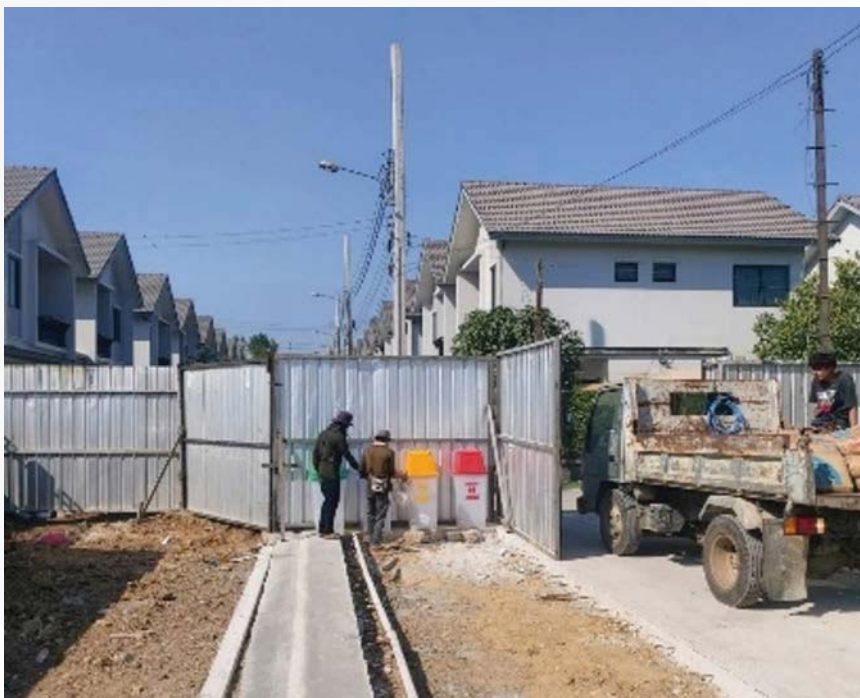
บริการ Shuttle Van รับ-ส่งลูกบ้านในโครงการ

บริทิชาฯ ได้จัด Shuttle Van รับ-ส่งลูกบ้าน จากโครงการต้นทาง ถึง BTS สถานีคูคต-ลำลูกกา เพื่อเป็นการลดการใช้รถยนต์ส่วนตัว ส่งผลให้ประหยัดการใช้เชื้อเพลิงในการเดินทางอีกด้วย โดยในปี 2565 นำร่องมีบริการใน 3 โครงการ ที่ใกล้กับจุดสถานี BTS ได้แก่ บริทิชาเนียบ คูคต สเตชั่น, บริทิชาเนียบ สายไหม และโบรตัน คูคต สเตชั่น ปี 2565 มีการใช้บริการเฉลี่ยวันละ 90 คน ค่าใช้จ่าย 25,920 คน



การจัดการของเสียในไซต์ก่อสร้าง

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



มาตรการการจัดการของเสียตามลำดับ (Waste Mitigation Hierarchy)



การจัดการน้ำเสีย

บริษัทฯ มีการดำเนินการจัดการควบคุมคุณภาพน้ำ ก่อนระบายสู่สาธารณะ โดยทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนโดยมีบ่อพักการระบายน้ำในโครงการที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียในที่ดินแต่ละแปลง และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 15 เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนแปลงขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะดวก โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อบำบัดน้ำเสียรวมและบ่อตรวจคุณภาพน้ำ ก่อนที่จะระบายลงสู่คลองสาธารณะประโยชน์

โดยบริษัทฯ ได้ทำการตรวจคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ ก่อนการดำเนินการก่อสร้าง และหลังการก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ เพื่อไม่ให้กระทบกับคุณภาพน้ำของแหล่งน้ำบริเวณใกล้เคียงกับโครงการ

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของการลดปริมาณการปล่อยฝุ่นละอองขนาดเล็กไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM2.5) ในการดำเนินการก่อสร้างไม่ให้เกินค่ามาตรฐาน โดยมีการดำเนินการตามตัวอย่างดังนี้

การจัดการผลกระทบด้านฝุ่นละออง

บริษัทฯ คำนึงถึงความสำคัญของการลดปริมาณการปล่อยฝุ่นละอองขนาดไม่เกิน 2.5 ไมครอน (PM2.5) ในการดำเนินการก่อสร้างไม่ให้เกินค่ามาตรฐาน โดยมีการดำเนินการตามตัวอย่างดังนี้

1. มีการล้างถนน เพื่อลดปริมาณฝุ่น



2. ไม่เก็บกองวัสดุที่อาจก่อให้เกิดฝุ่นในบริเวณพื้นที่ก่อสร้าง



3. กำจัดให้รถบรรทุกดินและกระบะของรถบรรทุกทุกคันในขณะขนดินเข้า - ออก พื้นที่ก่อสร้างต้องคลุมด้วยผ้าใบให้มิดชิด รวมถึงการใช้ระบบการขนส่งที่จะก่อให้เกิดฝุ่นเป็นระบบปิด เพื่อป้องกันฝุ่นละอองฟุ้งกระจาย



4. จัดทำสแลนกันฝุ่นในเขตก่อสร้างช่วยป้องกันฝุ่นละอองที่จะเล็ดลอดออกไปภายนอกและเพื่อความปลอดภัยของชุมชนรอบด้าน



พื้นที่สีเขียว

คุณค่าของพื้นที่สีเขียว ไม่ใช่เฉพาะแค่มองเห็นแล้วสวยด้วยตา เพราะความจริงพื้นที่สีเขียวมันมีประโยชน์มากกว่านั้น การสร้างสรรค์พื้นที่สีเขียวตามมุมต่างๆ ของบ้าน จะช่วยให้ผู้อยู่อาศัยเกิดความรู้สึกผ่อนคลาย ส่งเสริมการสร้างเสริมสุขภาพที่ดีทั้งด้านกายและจิตใจ เป็นพื้นที่ในการทำกิจกรรมของชุมชน เป็นสถานที่พักผ่อนและออกกำลังกาย ซึ่งบริษัทยาให้ความใส่ใจตั้งแต่การเลือกชนิดพันธุ์ที่ปลูก ซึ่งเป็นพันธุ์ไม้ที่มีคุณสมบัติช่วยลดสารพิษ ลดการปลดปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ และบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากกว่าที่มาตรฐานกำหนด เฉลี่ยอย่างน้อย 5 % ต่อโครงการ

โดยในปี 2565 มีจำนวนพื้นที่สีเขียวใน 4,602.35 ตารางวาเพิ่มขึ้นจากปี 2564 เฉลี่ย 2.24% ต่อตารางวามีจำนวนไม้ยืนต้น 2,422 ต้น สามารถดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ 21,798 กิโลกรัมต่อปี ดักจับฝุ่นและมลพิษในอากาศ 3,390 กิโลกรัมต่อปี และรองรับความต้องการออกซิเจน จำนวน 3,726 คนต่อปี

| โครงการ | สัดส่วนพื้นที่สีเขียว | พื้นที่โครงการ (ตร.วา.) | พื้นที่สีเขียว (ตร.วา.) | ไม้ยืนต้น (ต้น) |
|------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| แกรนด์ บริษัทยา บางนา กม.35 | 7.67% | 29,556.00 | 2,267.50 | 690.00 |
| บริษัทยา โฮม บางนา กม.17 | 5.13% | 18,948.40 | 971.70 | 543.00 |
| บริษัทยา ทาวน์ บางนา กม.17 | 6.13% | 14,305.40 | 876.50 | 232.00 |
| บริษัทยา วงแหวน-ปิ่นเกล้า | 6.55% | 7,440.00 | 487.04 | 179.00 |
| แกรนด์ บริษัทยา คูคต สเตชั่น | 9.10% | 13,886.20 | 1,263.85 | 257.00 |
| บริษัทยา ระยอง | 8.12% | 17,445.21 | 1,416.63 | 317.00 |
| บริษัทยา อุดรคูขี้ | 8.72% | 9,751.20 | 850.48 | 204.00 |
| รวม | | 65,695.60 | 4,602.35 | 2,422 |

ความหลากหลายทางชีวภาพ

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าการประกอบกิจการของบริษัทฯ โดยเฉพาะการพัฒนาที่ดิน อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อระบบนิเวศและความหลากหลายทางชีวภาพ บริษัทฯ จึงมุ่งดำเนินกิจการโดยพิจารณาผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพและการบริการทางระบบนิเวศในกระบวนการตัดสินใจทางธุรกิจ พร้อมทั้งมุ่งเน้นการสร้างผลกระทบเชิงบวกในพื้นที่ที่บริษัทฯ เข้าไปดำเนินงาน เพื่อเสริมสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีของคนในชุมชน ตลอดจนสร้างความตระหนักในคุณค่าของการรักษาระบบนิเวศและสิ่งแวดล้อมให้คงอยู่ร่วมกันกับชุมชนและสังคม

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญของการมีต้นไม้ใหญ่ในโครงการ เพื่อสิ่งแวดล้อมและการสร้างภูมิทัศน์ที่ดี นอกจากทำให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ยังช่วยลดความร้อน ลดผลกระทบของมลพิษทางอากาศได้



โดยพันธุ์ไม้ที่เลือกใช้ในโครงการ จะเลือกพันธุ์ไม้ ที่นอกจากความสวยงามแล้ว ยังมีประโยชน์ในเรื่องของการให้ร่มเงา ดูดซับคาร์บอน และกรองฝุ่น อาทิ จิกน้ำ จามจุรี กระพ้อจีน สนฉัตร และมะฮอกกานี

โครงการ : แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.35

| รายการไม้ยืนต้น แยกตามโซน | ขนาดลำต้น (นิ้ว) | ความสูง (ม.) | จำนวน (ต้น) | ประโยชน์ที่ได้รับ | | | |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------|-------------------|---------------|----------|-------|
| | | | | ร่มเงา | ดูดซับคาร์บอน | กรองฝุ่น | สีดอก |
| สวนพื้นที่สาธารณะ | | | | | | | |
| จิกน้ำ | 20 นิ้ว | 6 เมตร | 1 | | | | |
| จามจุรี | 15 นิ้ว | 6 เมตร | 15 | | | | |
| กระพ้อจีน | 10 นิ้ว | 6 เมตร | 3 | | | | |
| กระพ้อจีน | 8 นิ้ว | 5 เมตร | 5 | | | | |
| สนฉัตร | - | 6 - 8 เมตร | 8 | | | | |
| รวม ไม้ยืนต้น สวนพื้นที่สาธารณะ | | | 17 | | | | |

กิจกรรมเด่นในรอบปี 2565

• โครงการ B GREEN

เพราะทุกวันนี้โลกกำลังเปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก ทำให้แบรนด์ของการดำเนินธุรกิจต้องคำนึงถึงถึงสังคม สิ่งแวดล้อม เพื่อความอยู่รอดของมนุษย์ และเราไม่มีโลกใบที่ 2 No Planet B ทำให้มนุษย์ทุกคนต้องหันมาให้ความสนใจโลกใบนี้ของเรา ทั้งโลกมุ่งสู่การเป็น NET ZERO เพื่อแก้วิกฤตสิ่งแวดล้อม ควบคุมอุณหภูมิ ไม่ให้สูงเกิน 1.5 องศา

บริทาเนียเชื่อว่า สิ่งที่มีมากกว่าสร้างที่อยู่อาศัย คือ สร้างให้การอยู่อาศัยสามารถอยู่ร่วมกับกับสังคมรอบข้างและสิ่งแวดล้อมที่ดี เกิดเป็นสังคมคุณภาพที่ยั่งยืน ผ่านการดำเนินกิจกรรม “B GREEN” ซึ่งจะส่งผลต่อชุมชนและสังคม ทั้งในเรื่องการมีคุณภาพชีวิตที่ดี เพราะการมีสิ่งแวดล้อมรอบตัวที่ดี และชุมชนก็ได้เป็นส่วนหนึ่งของการช่วยรักษาโลก ตั้งแต่ต้นทางจนถึงปลายทาง ซึ่งส่งผลดีต่อทั้งตัวเอง ครอบครัวและสังคมรอบข้าง

บริทาเนีย เราเป็นธุรกิจที่ดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้องมีความเกี่ยวข้องกับสังคมและสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินธุรกิจจึงต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมรอบข้างด้วย การสร้างสมดุลในการอยู่ร่วมกับสิ่งแวดล้อมและสังคมได้ ก็ทำให้บริษัทสามารถอยู่รอดและมีความสามารถในการสร้างผลกำไรในระยะยาวได้และปัจจุบันโลกก็เปลี่ยนแปลงไป

- กิจกรรม B GREEN แยกเพื่อเปลี่ยน

บริษัทฯ สนับสนุนให้พนักงาน ร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการรักษาสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยการเริ่มต้นที่ตัวเอง และสิ่งที่ใกล้ตัวและง่ายที่สุด คือ การลดขยะ ด้วยการแยกขยะ ทั้งขยะรีไซเคิลที่ถูกกัก ณ จุดถังขยะแยกประเภทที่สำนักงานใหญ่ โดยขยะรีไซเคิลที่รวบรวมได้ จะถูกส่งต่อขยะรีไซเคิลให้กับกลุ่ม cirplas นำไปจัดการอย่างถูกวิธี ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทั้งการ recycle และ upcycle ต่อไป โดยกิจกรรมเริ่มตั้งเดือนตุลาคม 2565 เป็นต้นไป โดยช่วงเดือน ตุลาคม - ธันวาคม 2565 รวมปริมาณขยะรีไซเคิล คือ 79.72 กิโลกรัม เท่ากับลดการปล่อยคาร์บอนไดออกไซด์ได้ถึง 50.98 กิโลกรัม



- กิจกรรม B GREEN ปลูกร่วมเพื่อเติบโตไปด้วยกัน

บริษัทร่วมกับกรมป่าไม้ แจกกล้าไม้ฟรีให้กับพนักงานบริษัทร่วม นำไปปลูกในบริเวณที่พักอาศัยของพนักงาน เพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีไปด้วยกัน รวมทั้งหมดกว่า 600 ต้น



- มีส่วนร่วมกับชุมชน สร้างพื้นที่สีเขียวสาธารณะ ณ โครงการแกรนด์ บริษัทร่วม บางนา กม.35

พัฒนาพื้นที่ส่วนที่ไม่ได้ใช้งานของเทศบาลบางพลีน้อย ที่ตั้งอยู่หน้าโครงการแกรนด์ บริษัทร่วม บางนา กม.35 ให้เป็น “ปอดสีเขียวแห่งบางนาตราด” ขนาดใหญ่กว่า 3,822 ตารางเมตร โดยมอบให้กับชุมชนโดยรอบโครงการได้ใช้ประโยชน์ เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีอย่างยั่งยืนไปด้วยกัน ซึ่งกิจกรรมดังกล่าว เกิดจากความร่วมมือของเทศบาลบางพลีน้อยในฐานะเจ้าของที่ดิน และคนในชุมชนโดยรอบโครงการแกรนด์ บริษัทร่วม บางนา กม.35 มามีส่วนร่วมในการปลูกต้นไม้ร่วมกับพนักงานบริษัทร่วม รวมทั้งการปลูกต้นวอเตอร์เครสสาย พืชสวนครัวที่รับประทานได้ เพื่ออนาคตชุมชนเองก็จะได้รับประโยชน์ในการเก็บผลผลิตไปประกอบอาหารที่บ้าน “ดีต่อสิ่งแวดล้อมและยั่งยืนได้” ซึ่งบริเวณโดยรอบของพื้นที่ยังเป็นพื้นที่ให้ทุกคนสามารถออกมาทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัว หรือออกกำลังกาย วิ่ง Jogging Track ที่บริษัทร่วมจัดเตรียมไว้ให้ ทำให้พื้นที่สาธารณะแห่งนี้กลายเป็นลานกิจกรรมยามว่างของผู้คนในบริเวณนั้นได้อีกด้วย



บริษัทฯ ตั้งใจจัดกิจกรรมนี้ขึ้น เพื่อสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดีไปด้วยกันร่วมกับลูกบ้านของบริทิเนีย ซึ่งกิจกรรมจัดขึ้นภายใต้แนวคิด หลักการ 3R คือ Reduce การลดปริมาณขยะที่สร้างขึ้น ผ่านการใช้วัสดุตกแต่งงานที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม Reuse การนำกลับมาใช้ใหม่ บูรณศิลป์ซ่อมเสื้อผ้า และรับบริจาคของมือสอง และ Recycle การเปลี่ยนสิ่งที่เก่าและไร้ประโยชน์ ให้เป็นสิ่งใหม่ที่มีประโยชน์ ผ่านบูธการสอน workshop ขยะแปลงร่าง



- โครงการแกรนด์ บริทิเนีย บางนา กม.35 ตัวอย่างโครงการที่เน้นคอนเซ็ปต์เพื่อสิ่งแวดล้อม

Embracing a life you love With Nature โอบล้อมชีวิตด้วย ธรรมชาติสีเขียวมากกว่าแค่ที่อยู่อาศัย แต่เป็นบ้านที่คุณใช้ชีวิตในแบบที่คุณรักกับโครงการที่โอบล้อมด้วยธรรมชาติ ให้คุณได้พักผ่อนได้ทุกวัน ด้วยทำเลติดถนนบางนา-ตราด ที่ภายในโครงการ จะเน้นให้ลูกบ้านได้ผ่อนคลายท่ามกลางธรรมชาติ ที่ออกแบบ ตั้งแต่ทางเข้าโครงการ คลับเฮ้าส์ ไปจนถึงบ้านสัมผัสธรรมชาติ อย่างทั่วถึงด้วยสวนส่วนกลาง ตอบโจทย์ทุก Generation ไม่ว่าจะเป็น Jogging Track, Mini Golf เสริมสร้างพัฒนาการเด็ก ด้วยสนามเด็กเล่น ตอบโจทย์คนยุคใหม่ ที่ชอบกิจกรรมกลางแจ้ง



- จับมือพันธมิตรผนึกกำลังสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี

บริทาเนีย – ธนาคารกรุงไทย – ออร์จีน กันกุล เอ็นเนอร์ยี ผนึกความร่วมมือต่อยอดการดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการใช้นวัตกรรมและเทคโนโลยีด้านพลังงานสะอาด สร้างสังคมที่อยู่อาศัยแบบ Zero Carbon เปิดตัวแคมเปญ “สินเชื่อบ้านสีเขียว” มอบอัตราดอกเบี้ยพิเศษ เริ่มต้น 2.83 % ต่อปี ใน 3 ปีแรก แก่ลูกค้าที่ซื้อบ้านประหยัดพลังงาน หรือใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ในโครงการของบริทาเนีย



“บริทาเนีย” และ “นิปปอนเพนต์” งานรับเทรดสิ่งแวดล้อมและสุขภาพที่ดี ร่วมสร้าง ‘Living Sustainable Innovation’ ผ่านนวัตกรรมสีนิปปอนเพนต์ วิจิเลกซ์ อะคริลิก ซึ่งเป็นสีที่ปลอดภัยต่อสุขภาพ และยังได้รับฉลาก Carbon Footprint และฉลากเขียว (Green Label) ช่วยประหยัดพลังงาน เพื่อชีวิตที่ดีแก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งแวดล้อม



“บริทาเนีย” และ “ถุงขยะแชมเปียน” ผนึกกำลังสร้างสิ่งแวดล้อมที่ดี ด้วยการจัดโครงการ “B GREEN สิ่งแวดล้อมที่ดี สร้างได้ที่บ้าน” เน้นส่งเสริมเรื่องการแยกขยะ = ลดขยะ นำร่องกับลูกบ้านของโครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา



3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

การกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมที่ดี

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมที่ดี (Good Corporate Governance) สนับสนุนในเรื่องความรับผิดชอบต่อหน้าที่ให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม บริษัทฯ จึงได้จัดทำนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG Code) เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยดูได้ทางเว็บในหัวข้อ จรรยาบรรณธุรกิจ Code of Conduct ตาม LINKS <https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/code-of-conduct>

โดยผลสำรวจคะแนน CGR ประจำปี 2565 จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) บริษัทฯ มีคะแนนเฉลี่ยอยู่ที่ 84% อยู่ในระดับ 4 ดาว “ดีมาก” (Very Good) สะท้อนให้เห็นถึงประสิทธิภาพ บริหารงานตามหลักบรรษัทภิบาล โปร่งใส ตรวจสอบได้ของบริษัทฯ



3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

เป้าหมายการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม

| ตัวชี้วัด | เป้าหมาย | | |
|--|--------------------------------|------------------------|-------------------------|
| | เป้าหมายระยะสั้น | เป้าหมายระยะกลาง | เป้าหมายระยะยาว |
| ชั่วโมงการฝึกอบรม | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 10% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 15% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 25% |
| สัดส่วนลูกค้าที่ได้รับการประเมินด้านความยั่งยืนจากลูกค้าทั้งหมด | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 5% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 15% | เพิ่มขึ้นอย่างน้อย 25% |
| มีผลิตภัณฑ์และบริการที่สามารถสร้างความเป็นอยู่ที่ดีให้แก่ลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย | อย่างน้อย 1 โครงการ | อย่างน้อย 2 โครงการ | ดำเนินการอย่างต่อเนื่อง |
| จำนวนกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ | ไม่มีกรณีฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ | | |

ผลการดำเนินงานด้านสังคม

- ในปี 2565 ชั่วโมงการฝึกอบรมพนักงานเฉลี่ย 7.1 ชั่วโมง/คน/ปี
- มีจำนวนการเสียชีวิตและเจ็บป่วยอันเนื่องจากการเจ็บป่วยจากการทำงานของผู้รับเหมาและพนักงาน 0 คน
- ความพึงพอใจของลูกค้า 90%
- จำนวนผู้ที่ได้รับประโยชน์จากกิจกรรมเพื่อสังคม 1,000 คน
- ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจที่บริษัทได้รับ 20 ล้านบาท (จากโครงการแกรนด์ บริกาเนีย บางนา กม.35 ที่มีแนวคิดเน้นเรื่องสิ่งแวดล้อม)

สร้างสรรค์ประสบการณ์ที่ดีแก่ลูกค้า

ลูกค้าถือเป็นหัวใจของการดำเนินธุรกิจ องค์กรที่สามารถเข้าใจความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย และตอบสนองได้อย่างเหมาะสมจะเป็นผู้ประสบความสำเร็จ สำหรับสินค้าหมวดที่อยู่อาศัยที่มีอัตราความเสี่ยงในการลงทุน และอัตราการแข่งขันสูง การบริหารจัดการลูกค้าสัมพันธ์ที่มีประสิทธิภาพผ่านกระบวนการและกิจกรรมต่างๆ จะช่วยให้ลูกค้าตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ดังนั้นการสร้างประสบการณ์ตั้งแต่ แรกพบ จบจอง จนถึง จบใจ จึงเป็นสิ่งสำคัญ ด้วย CUSTOMER EXPERIENCE กับ แนวคิดหัวใจบริการ BRI HEARTMADE บริษัทฯ มุ่งสนับสนุนให้พนักงานบริการเนียบทุกคน มีแนวคิดหัวใจบริการ BRI HEARTMADE กับ 9 ความใส่ใจในการพัฒนาโครงการและการดูแลให้บริการลูกค้าจาก B CRAFTER พนักงานทุกคนของบริกาเนียบพร้อมความเป็น BRITANIA AMBASSADOR “ที่ได้รับการปลูกฝัง คุณค่าของลูกค้าผ่าน BRAND PROMISE เพื่อส่งมอบ CRAFTED EXPERIENCE ประสบการณ์ที่กลั่นกรองมาจากใจเพื่อลูกค้าทุกคน

BRI HEARTMADE จะอยู่ในทุกขั้นตอน ในทุกแบรนด์ contact point ของ customer journey ตั้งแต่แรกพบ จบจอง และจบใจเป็นลูกบ้านบริกาเนียบภายใต้คอนเซปต์ 9 หัวใจบริการ BRI HEARTMADE



ประสบการณ์ก่อนการขาย

การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่หลากหลาย

ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสร้างประสบการณ์ให้ด้านที่อยู่อาศัยให้กลุ่มลูกค้า ก่อนการออกแบบ บริษัทฯ ได้จัดสรรทีมงานลงพื้นที่ทำการวิจัยเพื่อสำรวจเก็บข้อมูลวิถีชีวิตของชุมชนในพื้นที่ ศึกษาพฤติกรรมการณ์บริโภคของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย เพื่อนำข้อมูลที่ได้มาใช้ในการออกแบบโครงการที่อยู่อาศัยที่มีรูปแบบ การใช้งาน และระบบสาธารณูปโภคที่เหมาะสม ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าให้ตรงตามเป้าหมาย และสร้างที่อยู่อาศัยที่ตอบโจทย์ ซึ่งบริกาเนียบ ได้พัฒนาอสังหาฯ แนวราบภายใต้ 4 แบรนด์หลัก แบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่

“**ไบรตัน**” เป็นตัวแทนของวัยรุ่นยุคใหม่ที่มาองหาความมั่นคง และได้ใช้ชีวิตที่เป็นของตัวเองซึ่งโครงการบ้าน BRIGHTON มาพร้อมกับคอนเซปต์ BRIGHTEN UP YOUR FREEDOM “เติมสีสันให้ชีวิตอิสระ” ด้วยทาวน์โฮมฟังก์ชันครบครันเพื่อคนรุ่นใหม่ โดยทุกพื้นที่สามารถออกแบบการใช้งานได้อย่างอิสระ สะท้อนตัวตนของคนรุ่นใหม่ได้อย่างชัดเจน

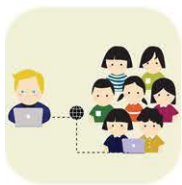
“**บริกาเนียบ**” เหมาะกับกลุ่มคนวัยรุ่นที่โตขึ้นมาอีกระดับ กับความต้องการซื้อบ้านเพิ่มเติมเต็มความสมบูรณ์แบบให้ครบครัน ซึ่งโครงการบ้าน BRITANIA มาพร้อมกับคอนเซปต์ A MATTER OF LIVING “สมดุลชีวิตที่สมบูรณ์” บ้านเดี่ยว, บ้านแฝด และทาวน์โฮม ฟังก์ชันครบเพื่อให้เราได้ใช้ชีวิตส่วนตัวและใช้ชีวิตร่วมกับครอบครัวได้อย่างลงตัว

“**แกรนด์ บริกาเนียบ**” เหมาะกับกลุ่มลูกค้า Upper Level ที่ต้องการยกระดับการใช้ชีวิตให้กับครอบครัว ที่มาพร้อมภายใต้คอนเซปต์ THE PRIDE OF LIVING “เติมเต็มความภาคภูมิใจให้ชีวิต” กับบ้านที่มีเอกลักษณ์โดดเด่นภายใต้สังคมและบรรยากาศส่วนตัว พร้อมนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่ทำให้คุณได้ใช้ชีวิตไปอีกขั้น

“เบลกราฟียา” เหมาะกับกลุ่มลูกค้า Social Beyonder ที่กำลังมองหาบ้านที่มีการออกแบบเป็นเอกลักษณ์และความหรูหราในทุกมิติ ที่มาพร้อมกับภายใต้คอนเซปต์ LUXURIOUS LIFE EVERY DAY “ชีวิตสง่างามมีได้ทุกวัน”



และบริษัทฯ ได้มีการทำวิจัยศึกษาพฤติกรรมลูกค้าเพื่อตอบโจทย์การพัฒนาโครงการใหม่ๆ ซึ่งพบว่า หลังจากเกิดการแพร่ระบาดของ COVID - 19 ในปี 2565 เป็นยุคของ Now Normal Life ซึ่งกระทบกับการใช้ชีวิต ส่งผลให้มีความต้องการบ้านที่เปลี่ยนแปลงไป บริษัทฯ จึงได้มีการออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ความต้องการของคนในยุคสมัยใหม่ ดังนี้



AFTER COVID19 - ACTIVITY

- ทำกิจกรรมรวมกลุ่มคนภายนอกบ้านมากขึ้น
- WORK FROM HOME, เรียนออนไลน์ (HYBRID)
- งานอดิเรก (จัดสวน, เลี้ยงสัตว์, เล่นเกมออนไลน์, ฝึกทำอาหาร, ดู NETFLIX, ออกกำลังกาย)
- ทำงานเสริม, ทำธุรกิจออนไลน์ (SECOND JOB, ONLINE BUSINESS)
- เล่นหุ้น (STOCK EXCHANGE)
- บริการส่งของออนไลน์ (DELIVERY SERVICE)



REMAIN FUNCTION

- ห้องทำงาน work from home หรือการเรียนออนไลน์
- ห้องออกกำลังกายภายในบ้าน หรือ ห้องอเนกประสงค์ (FLEXIBLE FUNCTION ROOM)



การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 (PDPA) และพระราชบัญญัติการรักษาความมั่นคงปลอดภัยไซเบอร์ พ.ศ. 2562 ตลอดจนข้อกำหนดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเก็บข้อมูล การบันทึกข้อมูล การใช้ข้อมูล ตามวัตถุประสงค์ที่กำหนด การจัดเก็บรักษาข้อมูล รวมถึงการกำจัดข้อมูลภายหลังการใช้งาน เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจให้สอดคล้องกับ PDPA ที่จะมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2565 เป็นต้นไป

โดยบริษัทฯ ได้แต่งตั้งเจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูล (DPO) เพื่อรับผิดชอบประเด็นเรื่องความเป็นส่วนตัวส่วนตัวต่าง ๆ ในปี 2565 บริษัทฯ ได้ยกระดับการดำเนินงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศและความเป็นส่วนตัวของข้อมูล ด้วยการเพิ่มการกำกับดูแลข้อมูลต่าง ๆ โดยบริษัทฯ ได้ทบทวนแนวปฏิบัติและนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศเป็นประจำทุกปี เพื่อสร้างความมั่นใจว่าพนักงานทุกคนมีความรู้ทักษะ และเครื่องมือที่เหมาะสมในการคุ้มครองข้อมูลของลูกค้า



- ✗ ไม่พบกรณีการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของคู่ค้า
- ✗ ไม่พบกรณีการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า
- ✗ ไม่พบการรับแจ้งจากหน่วยงานกำกับดูแล ว่ามีการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล

การรักษาความเป็นส่วนตัวเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย

เพื่อรักษาความเป็นส่วนตัวส่วนตัวให้ทุกบ้าน บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลกล้องวงจรปิดในกรณีที่มีใบแจ้งความเท่านั้น นอกจากนี้ การแลกเปลี่ยนประจำตัวของผู้มาเยี่ยมทุกครั้ง จะเก็บข้อมูลสำหรับการตรวจสอบการเข้าออกในแต่ละแห่ง ภายใต้มาตรการระบบรักษาความปลอดภัยให้แก่ทุกบ้าน โดยบริษัทได้กำหนด กระบวนการเก็บรักษาข้อมูลส่วนบุคคล ตาม พ.ร.บ.คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดให้ผู้เข้าถึงข้อมูลเข้าถึงได้เฉพาะผู้จัดการโครงการเท่านั้น รวมทั้งมีการเก็บข้อมูลผู้เข้าถึง (log) ตลอดจนกำหนดให้เก็บข้อมูลส่วนบุคคลเท่าที่จำเป็นเท่านั้น โดยมีได้เก็บข้อมูลอื่น ๆ ที่ไม่จำเป็นต่อการดำเนินงาน ซึ่งในบริเวณพื้นที่ของโครงการ จะมีการติดป้ายประชาสัมพันธ์เรื่องจุดติดตั้งกล้อง CCTV ให้ทราบอย่างชัดเจน



ประสบการณ์ระหว่างการขาย

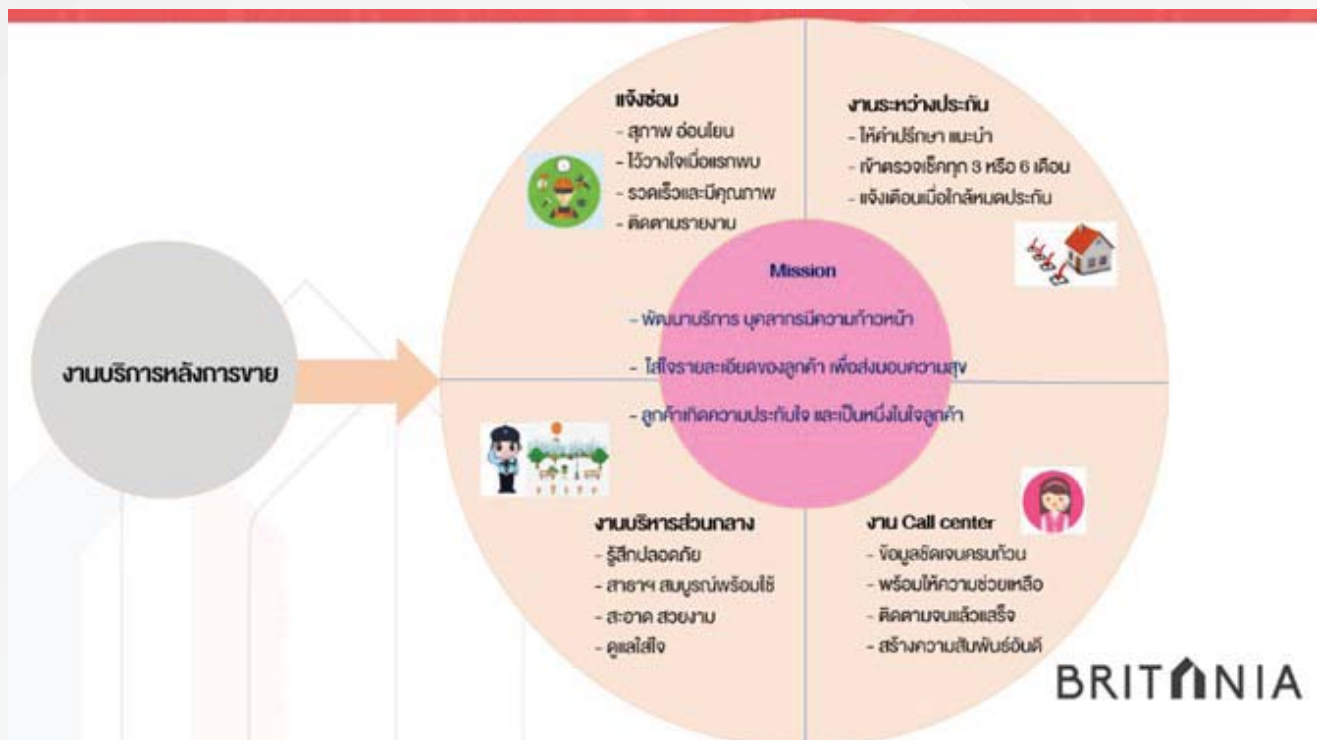
บริษัทยาได้มีการเตรียมความพร้อมของพนักงานขาย เพื่อรองรับกับลูกค้า ทั้งการให้ข้อมูลและ ให้คำแนะนำในการซื้อ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานขาย ต้องมีความพร้อมอยู่เสมอในทุกๆ ด้านที่จำเป็น ตลอดจนมีการวางแผนการขาย สามารถใช้ศิลปะทางการขายและเทคนิควิธีการขาย ให้เป็นไปตามขั้นตอน การปฏิบัติงาน ขณะเดียวกันตัวพนักงานขายเองก็ต้องมีจรรยาบรรณตลอดจนความรับผิดชอบต่อลูกค้า ต่อตนเอง ต่อบริษัท ต่อสังคม ต่อประเทศชาติด้วย

จรรยาบรรณที่ยึดถือ

- ใช้วิธีการที่ซื่อสัตย์
- ให้ความใส่ใจแก่ความสนใจของลูกค้า
- ปฏิบัติงานหลังการขายอย่างสม่ำเสมอ

ประสบการณ์หลังการขาย

บริษัทฯ มีฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์เพื่อมุ่งเน้นการสร้างภาพพจน์สูงสุดแก่ลูกค้า และสร้างความภักดี (Loyalty) ต่อบริษัทฯ โดยฝ่ายงานดังกล่าวจะช่วยอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ตั้งแต่การให้คำปรึกษาขอสินเชื่อที่อยู่อาศัยกับสถาบันการเงิน การตรวจรับมอบบ้าน การโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ตลอดจนการให้บริการหลังการขาย (After Sale Service) อื่นๆ เช่น การบริการให้คำปรึกษาด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อเติมบ้าน และการช่วยประสานงานในการจัดหาผู้บริการตกแต่งภายใน บริการดูแลทำความสะอาดบ้าน เป็นต้น เพื่อเป็นการสร้างสัมพันธ์อันดีในระยะยาว ส่งผลให้ลูกค้าหลายรายจะเป็นลูกค้าที่ได้รับการบอกต่อจากลูกค้าที่เคยซื้อบ้านของบริษัทฯ



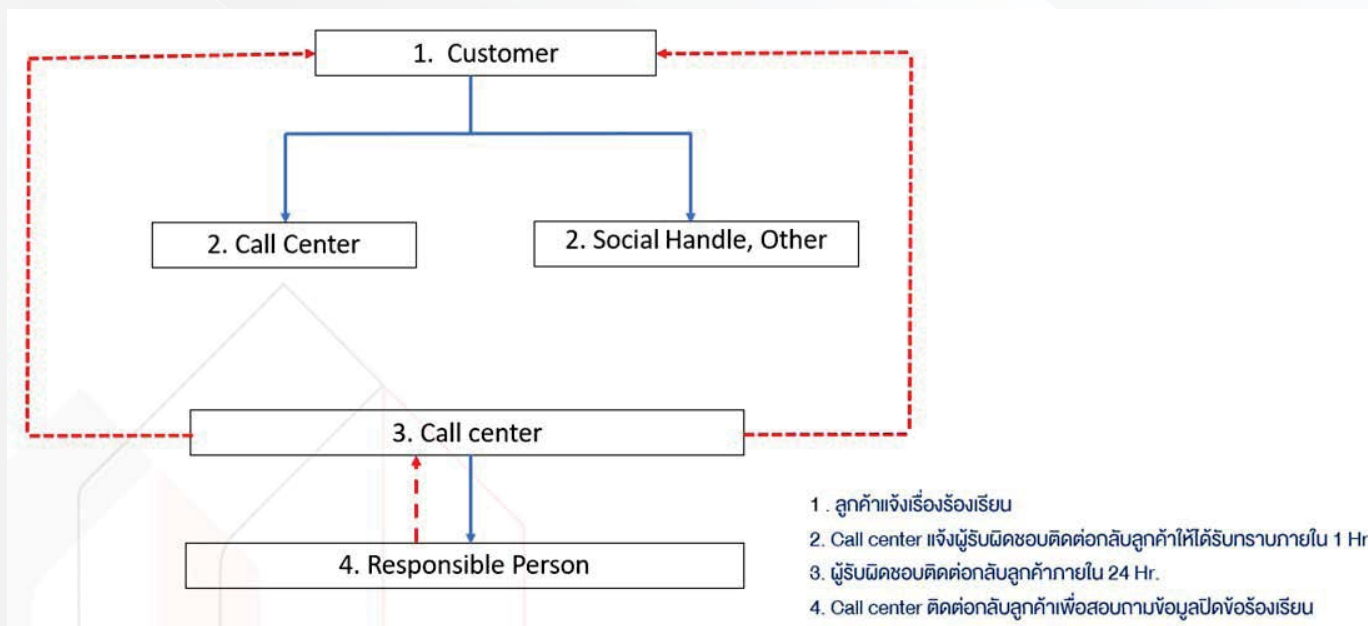
การจัดการเรื่องร้องเรียนของลูกค้า

ในปี 2565 มีข้อร้องเรียนที่มีนัยสำคัญ (critical complaint) จำนวน 110 เคส เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมี 78 เคส

| ข้อร้องเรียนปี 2565 | จำนวน |
|--|-------|
| 1. ผลกระทบจากการพักอาศัยภายในโครงการ | 27 |
| 2. คุณภาพการซ่อมแซม | 24 |
| 3. ผลกระทบจากการก่อสร้าง | 16 |
| 4. การบริการของเจ้าหน้าที่ - Home care | 12 |
| 5. คุณภาพการก่อสร้าง | 8 |
| 6. การบริการของเจ้าหน้าที่ - ฝ่ายขาย | 7 |
| 7. การบริการของเจ้าหน้าที่ - ผู้จัดการหมู่บ้าน (FRMO) | 7 |
| 8. การบริการของเจ้าหน้าที่ - ผู้รับเหมา (Home care) | 2 |
| 9. การบริการของเจ้าหน้าที่ - Foreman | 1 |
| 10. การบริการของเจ้าหน้าที่ - Project Manager | 1 |
| 11. การบริการของเจ้าหน้าที่ - ผู้จัดการหมู่บ้าน (BRITANIA) | 1 |
| 12. การบริการของเจ้าหน้าที่ - รักษาความปลอดภัย | 1 |
| 13. งานเร่งซ่อมตัวบ้านห้องชุด - หยอดปรกัณ | 1 |
| 14. ผลกระทบจากการซ่อมแซม | 1 |
| 15. สื่อโฆษณาประชาสัมพันธ์ | 1 |
| รวมข้อร้องเรียนทั้งหมด | 110 |

ซึ่งบริษัทฯ ได้เตรียมวิธีการบริหารจัดการเพื่อเป็นแนวทางในการป้องกันไม่ให้เกิดข้อร้องเรียนเดิมเกิดขึ้นซ้ำ เพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้า โดยมีกำหนดระยะเวลาในการบริหารจัดการข้อร้องเรียน ดังนี้

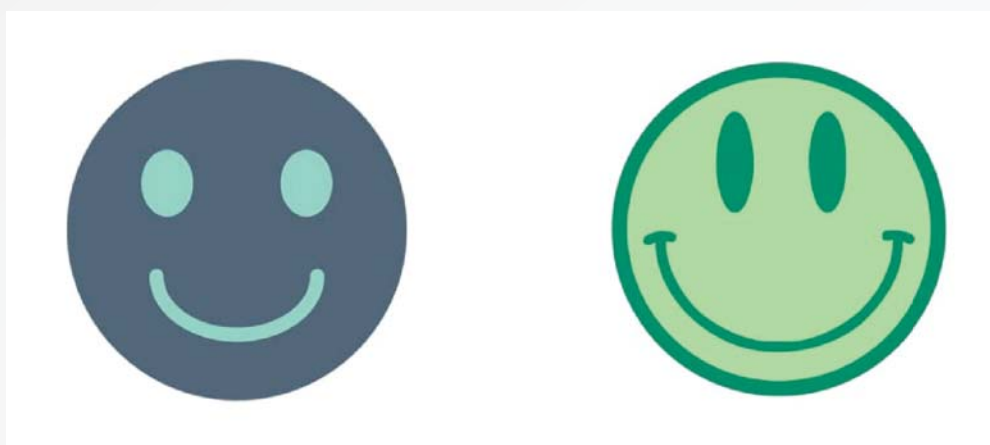
- ภายใน 1 ชั่วโมง เมื่อได้รับข้อร้องเรียน ต้องติดต่อกลับข้อร้องเรียนเพื่อสอบถามข้อเท็จจริง และแจ้งให้ฝ่าย CCM รับทราบเพื่อบันทึกข้อมูล
- ภายใน 24 ชั่วโมง (1 วัน) เมื่อได้รับข้อร้องเรียน ต้องสรุปข้อเท็จจริง และแนวทางการจัดการข้อร้องเรียนเบื้องต้น และแจ้งให้ฝ่าย CCM รับทราบเพื่อติดตามประสานงานและบันทึกข้อมูล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



ความพึงพอใจจากลูกค้า

บริษัทฯ จะมีการประเมินความพึงพอใจลูกค้า เมื่อเจ้าหน้าที่ Home care เข้าซ่อมงานแล้วเสร็จ เพื่อเป็นการควบคุมการบริการให้ได้ตามมาตรฐาน โดยกำหนดเป้าหมายให้ได้รับผลการประเมินไม่น้อยกว่า 3 คะแนน (พอใช้) นอกจากนี้ฝ่ายบริการหลังการขายจะยังดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่องแม้ว่าการรับประกันจะสิ้นสุดลง โดยยังคงให้คำปรึกษาแนะนำการบำรุงรักษาต่างๆ ที่เป็นไปตามข้อกำหนดของแต่ละโครงการ เพื่อให้ลูกค้ามีความสบายใจและเข้าใจการดูแลรักษาตัวบ้านและพื้นที่ส่วนกลางให้คงสภาพการใช้งานและมีความสุขความสบาย เพื่อความสัมพันธ์อันดีและความพึงพอใจในบริการอย่างต่อเนื่อง

ความพึงพอใจของลูกค้าบ้านที่ใช้บริการ Home Care ปี 2565



ม.ค. - มิ.ย. 2565 = 89%

ก.ค. - ธ.ค. 2565 = 91%

แผนหรือโครงการหรือดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงสินค้า/บริการ/กระบวนการดำเนินการธุรกิจของบริษัทที่สอดคล้องกับข้อมูลจากการประเมินความพึงพอใจของลูกค้า

| ประเด็นสำคัญของการพัฒนาบริการ | การดำเนินการ |
|---|---|
| 1. ดูแลภาพลักษณ์โครงการให้มีความสมบูรณ์สวยงามอยู่เสมอ | <ul style="list-style-type: none"> - กำหนดมาตรฐานภาพลักษณ์ที่ดีของโครงการ - ประเมินผลและให้คะแนนโครงการตั้งแต่ชั้นประตูทางเข้าจนถึงทุกส่วนภายในโครงการ โดยจะมีการประเมินผลทั้งจากทุกส่วนงานที่อยู่ภายในโครงการ ได้แก่ ฝ่ายขาย ฝ่ายก่อสร้าง PM ผู้จัดการหมู่บ้าน HC เพื่อให้ทุกคนมีส่วนร่วมในการร่วมดูแลโครงการของตนเอง และสร้างความสามัคคีในการทำงานร่วมกัน - ประเมินผลและให้คะแนนโครงการตั้งแต่ชั้นประตูทางเข้า จนถึงทุกส่วนภายในโครงการ โดยจะมีการประเมินผลจากทีมส่วนกลาง - ปรับแก้และพัฒนาในส่วนที่ยังไม่ได้มาตรฐานจนกว่าจะได้มาตรฐานที่ดีต่อไป - จัดประกวดโครงการภาพลักษณ์และการบริการดีเด่น เพื่อกระตุ้นการพัฒนาโครงการ |
| 2. กำหนดมาตรฐานและเพิ่มมาตรการปฏิบัติงานของ รปภ. ให้ลูกค้ารู้สึกถึงความปลอดภัยในการพักอาศัย | <ul style="list-style-type: none"> - คัดเลือกบริษัทรักษาความปลอดภัยที่สามารถปฏิบัติตามนโยบายของทางโครงการได้ - ตรวจสอบการปฏิบัติงานของ รปภ. อย่างสม่ำเสมอ เพื่อรักษามาตรฐานให้คงที่ - กำหนดบทลงโทษอย่างชัดเจนหาก รปภ. ไม่ปฏิบัติตามมาตรฐาน - ให้การสนับสนุนในการขยายการจัดจ้าง หาก รปภ. บริษัทไหนสามารถตอบสนองตามนโยบายของทางโครงการได้เป็นอย่างดี |
| 3. ตอบสนองงานแจ้งซ่อมและงานบริการหลังการขาย ด้วยความสุภาพรวดเร็ว และมีประสิทธิภาพ | <ul style="list-style-type: none"> - ผู้รับผิดชอบจะต้องตรวจสอบงานแจ้งซ่อมอย่างสม่ำเสมอตามเวลาที่กำหนด - มีการประสานงานกลับได้อย่างรวดเร็ว (ภายในไม่เกิน 24 ชั่วโมง) หลังจากได้รับเรื่องหรือใบแจ้งซ่อมจากลูกค้า - มีการนัดหมายและเข้าตรวจสอบหน้างานเพื่อวิเคราะห์ปัญหา และแจ้งแนวทางแก้ไขให้ลูกค้าได้รับทราบเพื่อความสบายใจ หรือแก้ไขได้เลยในทันทีโดยที่ไม่ปล่อยให้ลูกค้ารอนาน - มีการแก้ไขได้อย่างตรงจุดและถูกวิธี และไม่ให้กลับมาเป็นซ้ำในจุดเดิมที่เคยแก้ไข เพื่อลูกค้าจะเกิดความมั่นใจในความชำนาญงานและความไว้วางใจในตัวบุคลากรของทางโครงการที่จะคอยดูแลบ้านให้ลูกค้าต่อไป |

การสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

กิจกรรม Testimonial สร้างความประทับใจโดยการให้เกียรติเชิญลูกค้าที่ซื้อแล้ว เข้าร่วมถ่ายทอดความประทับใจ และปัจจัยที่ทำให้ตัดสินใจซื้อโครงการของบริษัทฯ นี้นั้นเพื่อเป็นการต่อยอดถึงการให้ความสำคัญกับลูกค้าเก่า อีกทั้งเพื่อการสำรวจ และ เก็บข้อมูลเพิ่มเติมจากลูกค้า เพื่อนำมาพัฒนาต่อไปให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อลูกค้าในอนาคต



กิจกรรม BRITANIA FAMILY บริษัทฯ เล็งเห็นและให้ความสำคัญ กับลูกบ้าน จึงจัดกิจกรรมบริหารความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างบริษัทฯ และลูกบ้าน เพื่อเสริมสร้างความผูกพันกับองค์กร ตราสินค้า ตลอดจนสินค้าของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการรักษาลูกค้าที่ดีไว้กับองค์กร



จัดส่งการ์ดอวยพรปีใหม่ หรือ ตามวาระสำคัญๆ เพื่อเป็นการแสดงถึงความปรารถนาดี ที่มีต่อครอบครัว BRITANIA FAMILY



นวัตกรรมที่สร้างสรรค์ตอบโจทย์สังคมในทุกมิติ

บริษัทได้มีการสร้างความร่วมมือกับภาคเอกชนที่มีความเชี่ยวชาญในเรื่องต่างๆ เพื่อมาเติมเต็มการพัฒนาธุรกิจของบริษัทฯ ให้ครอบคลุม เพื่อตอบ โจทย์ผู้บริโภค ทั้งทางด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม และบริษัทยังมุ่งเสริมสร้างศักยภาพของพนักงาน เพื่อยกระดับความร่วมมือของพนักงานในแต่ละหน่วย ธุรกิจในการสร้างสรรค์นวัตกรรมใหม่ในการทำงาน

นวัตกรรมที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

จากโครงสร้างประชากรของประเทศไทยปัจจุบันที่ก้าวสู่การเป็นสังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aging Society) เป็นประเทศแรกๆ ในภูมิภาคอาเซียน โดยมีสัดส่วนประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไป เกือบ 15% ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ ประกอบกับพฤติกรรมของคนรุ่นใหม่ที่ไม่ใส่ใจในการดูแลรักษาสุขภาพมากยิ่งขึ้น จึงทำให้ผู้บริโภคเริ่มให้ความสำคัญกับการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย ที่สามารถรองรับการใช้ชีวิตวัยเกษียณของตนเองในอนาคต เช่น บ้านที่ออกแบบและมี สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับผู้สูงอายุและการใช้ชีวิตหลังเกษียณของตนเอง, สภาพแวดล้อมภายในโครงการที่เป็นมิตรกับผู้สูงอายุ, มีพื้นที่รองรับการใช้ ชีวิตกับผู้สูงอายุภายในบ้านที่มีหลากหลายเจเนอเรชันและพื้นที่ภายในโครงการเพื่อรองรับการเข้าสังคมกับเพื่อนบ้าน เป็นต้น

ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ ได้ร่วมกับ บริษัท ออร์จิ้น เฮลท์แคร์ จำกัด ผู้ดำเนินธุรกิจให้บริการด้านสุขภาพเพื่อการดูแลด้านเวชศาสตร์การฟื้นฟูเฉพาะทาง ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยภายใต้โมเดลใหม่ จะอยู่ภายใต้คอนเซ็ปต์ “Longevity Service & Health fulfillment” หรือการเติมเต็มสุขภาพและบริการ ในทุกช่วงวัย ครอบคลุม 4 แกนหลัก ได้แก่ Relationship, Relaxing service, Retreat program และ Home health care services โดยมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ทั้งในพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ การนำเทคโนโลยีทางการแพทย์ในด้านต่างๆ เข้ามาให้บริการ การ มอบสิทธิประโยชน์รูปแบบต่างๆ เพื่อเสริมสร้างสุขภาพที่ดีและยืนยาว เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตแก่ผู้ซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทฯ



ผลลัพธ์และประโยชน์ที่ได้รับ

- ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อ ร้อยละ 90%
- ลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุของผู้สูงอายุภายในบ้าน 100%
- ตอบโจทย์กับสถานการณ์ของสังคมในปัจจุบัน ที่มีจำนวนผู้สูงอายุมากขึ้น

Smart Home

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตภายในบ้าน โดยมุ่งเน้นพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรที่สามารถตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของทุกเพศทุกวัย และทุกกิจกรรมในแต่ละวัน เพื่อสร้างความสะดวกสบายและตอบโจทย์การใช้ชีวิตตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย บริษัทฯ จึงพัฒนานวัตกรรมต่างๆ ในบ้านที่เอื้อกับการใช้ชีวิตให้สะดวกสบายยิ่งขึ้น อุปกรณ์อัจฉริยะ:

1. เครื่องปรับอากาศที่ฟอกอากาศและฆ่าเชื้อโรค (Nano E)
2. Wireless Camera กล้อง Wifi สามารถดูภาพผ่าน App ที่ไหนก็ได้
3. Zigbee Gateway Hub (อุปกรณ์เกตเวย์) ทำหน้าที่เชื่อมต่อกับอุปกรณ์ Zigbee อื่นๆ
4. Smart Switch Zigbee (สวิตช์ระบบสัมผัสอัจฉริยะ) ปุ่มเปิด - ปิด เป็นแบบสัมผัสมีไฟ LED แสดงผล โดยสามารถสั่งการเปิด-ปิด ผ่านสมาร์ตโฟน นอกจากนี้ยังตั้งเวลาในการเปิด-ปิดได้ หรือสั่งด้วยเสียงผ่านโทรศัพท์มือถือได้
5. Smart Siren Alarm (สัญญาณแจ้งเตือนอัจฉริยะ) เป็นตัวแจ้งสัญญาณให้เจ้าของบ้านทราบขณะมีการเตือนภัย โดยสามารถพ่วงกับ Sensor อื่นๆ ได้ ครอบคลุมผ่าน application ได้
6. Smart Door Sensor เป็น Sensor ใช้บอกสถานะการเปิด - ปิด โดยใช้เช็คได้ว่า มีคนมาเปิดประตู-หน้าต่างตามวิภาลหรือเปลือเปิดค้างไว้ โดย ครอบคลุมผ่าน application
7. Smart Motion Sensor (เซ็นเซอร์ตรวจจับความเคลื่อนไหว) สามารถนำ Sensor ไปใช้เชื่อมต่อกับอุปกรณ์อื่นๆ ได้ เช่น ให้ Siren ดังเวลากลางคืน เมื่อมีวัตถุผ่าน Sensor หรือใช้เป็น Sensor สำหรับสวิตช์ไฟอัจฉริยะ โดยครอบคลุมผ่าน application
8. Smart Smoke (เครื่องตรวจจับควันไร้สาย) สามารถเป็น Sensor มีเสียงเตือน ตรวจจับและความร้อน แจ้งเตือนทันทีที่มีควันไฟ จะแจ้งเตือนเมื่อมีความเข้มข้นของควัน 0.1 - 0.15 db/m ที่ความร้อน 55 องศา
9. SOS Wireless Switch (สัญญาณเตือนและไซเรนไร้สายอัจฉริยะ) ไม่ต้องเดินสายง่ายต่อการติดตั้ง โดยช่วยเหลือเมื่อมีผู้มีความต้องการความช่วยเหลือสามารถกดปุ่ม SOS เพื่อให้ Siren ดัง

การบริหารจัดการคู่ค้า

บริษัทฯ ได้วางกลยุทธ์ในการบริหารจัดการคู่ค้า เพื่อการเติบโตไปพร้อมกับคู่ค้า ตามแนวคิด Growth together และเพื่อให้สามารถส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพยึดหลักการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาล โดยส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งเน้นการจัดซื้อจัดหาสินค้าและบริการกับคู่ค้าภายในประเทศและคู่ค้าที่อยู่ในพื้นที่ของโครงการก่อนเป็นอันดับแรก เพื่อส่งเสริมการสร้างประโยชน์ต่อชุมชนและสังคม ทั้งยังมีการ โดยในปี 2566 เป็นต้นไป บริษัทฯ วางแผนจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ สำหรับคู่ค้า (Business Code of Conduct) ที่ครอบคลุมประเด็นด้านสังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อเป็นกรอบการดำเนินงาน

ในปี 2565 บริษัทฯ วิเคราะห์ข้อมูลการจัดซื้อจัดจ้าง ของคู่ค้าทั้งหมด และกำหนดเกณฑ์ในการระบุคู่ค้ารายสำคัญ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการบริหารจัดการคู่ค้า และการประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดจากคู่ค้าต่อไป

กรอบการทำงานในการบริหารจัดการคู่ค้าอย่างยั่งยืน

1. กระบวนการสรรหาและคัดเลือกคู่ค้า ต้องผ่านการพิจารณาคัดเลือกจากเกณฑ์คุณสมบัติเบื้องต้นที่ บริษัทฯ กำหนดขึ้น เช่น คุณภาพ ชื่อเสียง ความเชี่ยวชาญในธุรกิจ ประสบการณ์ทำงาน ความสามารถทางเทคนิคสถานะทางการเงินมั่นคง
2. การขึ้นทะเบียนคู่ค้าใหม่ คู่ค้าใหม่จะต้องทำแบบประเมินตนเอง (New Vendor Pre-Qualification Form)
3. การจำแนกประเภทคู่ค้า วิเคราะห์ประเภทและระดับความเสี่ยงของแต่ละกลุ่มคู่ค้าที่เกี่ยวข้อง ประเมินคู่ค้าหลักและประเมินความเสี่ยงในห่วงโซ่อุปทาน เพื่อควบคุมความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและกำหนดมาตรการการจัดการ
4. ประเมินผลการปฏิบัติงาน คู่ค้าจะถูกประเมินผลงาน รวมถึงมีการบริหารจัดการความเสี่ยงของคู่ค้าในด้านข้อบังคับและกฎหมาย ข้อมูลทางด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม และข้อมูลการดำเนินงานจากแหล่งข่าวและฐานข้อมูลภายนอก
5. การดำเนินการหลังการตรวจประเมิน จะมีการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณและแนวทางการปฏิบัติอย่างยั่งยืนของคู่ค้า เช่น การตรวจประเมินตนเองของคู่ค้า (Self-assessment) หรือการตรวจประเมิน ณ สถานประกอบการของคู่ค้า (Company Visit) เป็นต้น

บริษัทฯ จะทำการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้าประจำปี รวมทั้งกำหนดแนวทางปฏิบัติในการประเมินคู่ค้าทั้งก่อนและภายหลังการซื้อขาย ให้สามารถวัดผลและจัดการคู่ค้าในแต่ละหมวดหมู่ได้ โดยกำหนดให้ฝ่ายจัดซื้อจัดจ้างเป็นผู้ประเมินศักยภาพคู่ค้าก่อนการซื้อขายเพื่อคัดกรองคู่ค้าที่มีผลการประเมินต่ำกว่าเกณฑ์ออกจาก Approved Vendor List

มาตรฐานและเกณฑ์การประเมินคู่ค้า

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

| จำนวนคู่ค้าขึ้นทะเบียน (AVL) | ผ่านการประเมิน | | | | |
|------------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|
| | เกรด A 80-100 คะแนน | เกรด B 70-79 คะแนน | เกรด C 60-69 คะแนน | เกรด D 50-59 คะแนน | เกรด F 50 คะแนน |
| จำนวน 290 ราย | 4 ราย (2%) | 25 ราย (8%) | 261 ราย (90%) | 0 ราย | 0 ราย |

คู่ค้ารายสำคัญ

คู่ค้าของบริษัทฯ ประกอบด้วย

1. คู่ค้าหลัก (Critical Supplier) หมายถึง คู่ค้าผู้ผลิตและจัดจำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ โดยมียอดการใช้จ่ายสูงเกิน 10 ล้านบาท อยู่ในกลุ่มของชิ้นส่วนหรืออุปกรณ์ที่สำคัญ ต่อสายการผลิตขององค์กร และไม่สามารถหาสินค้าบริการรายอื่นมาทดแทนได้ จัดอยู่ในกลุ่ม Tier 1 ของ Approval Vendor List
2. คู่ค้ารอง (Non-Critical Supplier) หมายถึง คู่ค้าผู้ผลิตและจัดจำหน่ายสินค้าหรือบริการที่มีแนวโน้มไม่ส่งผลกระทบต่อสายการผลิตขององค์กร แต่อาจมีโอกาสนำให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการในด้านสังคม สิ่งแวดล้อม และการกำกับดูแล

จากคู่ค้ารายใหม่ในปี 2565 ทั้งหมด 290 ราย บริษัทฯ ได้ระบุคู่ค้าสำคัญโดยใช้หลักเกณฑ์จากมูลค่าการสั่งซื้อตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป มีจำนวน 23 ราย คิดเป็น 8% จากคู่ค้าทั้งหมด

แนวปฏิบัติในการกำหนดระยะเวลาที่จะชำระเงินให้แก่คู่ค้า

ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีการกำหนดนโยบายในประเด็นเรื่อง ระยะเวลาชำระเงินให้แก่คู่ค้า อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้มีการระบุระยะเวลาการชำระเงิน ลงในเอกสาร PO ตามมาตรฐานที่ 30 วันหลังจากส่งมอบสินค้าหรือบริการ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาระจรรยาบรรณระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้า ซึ่งอาจมีการปรับเปลี่ยนเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามความเหมาะสม

| ระยะเวลาการชำระเงิน | จำนวน (ราย) | ร้อยละ |
|---------------------|-------------|--------|
| เครดิต 7 วัน | 15 ราย | 5.20% |
| เครดิต 15 วัน | 47 ราย | 16.20% |
| เครดิต 30 วัน | 227 ราย | 78.27% |
| เครดิต 60 วัน | 1 ราย | 1.00% |

การพัฒนาและดูแลพนักงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงคุณค่าทรัพยากรมนุษย์ และส่งเสริมให้พนักงานปฏิบัติงานอย่างมีประสิทธิภาพสูงสุด มีสภาพการทำงานที่ยุติธรรม มีโอกาสก้าวหน้าในหน้าที่การงาน โดยบริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงานทุกคนโดยเสมอภาคกันไม่แบ่งแยกในเรื่องเชื้อชาติ เพศ สีผิว ศาสนา ชนชาติกำเนิด อายุ รสนิยมทางเพศ ความพิการทางร่างกาย หรือลักษณะส่วนบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงาน และจะดูแลไม่ให้เกิดความคุกคามข่มขู่ต่อบุคลากรทุกระดับ ไม่ว่าจากบุคคลใดหรือโดยวิธีใดๆ

ซึ่งในปี 2565 บริษัทฯ มุ่งเน้นการพัฒนาให้พนักงานมีการสร้างคุณค่าร่วมกันด้วยหัวใจเดียวกัน คือ “BRI HARTMADE” ซึ่งมีทั้งหมด 9 ใจ (เข้าใจ ถึงใจ เต็มใจ จริงใจ อุ่นใจ ได้ใจ ใส่ใจ วางใจ สบายใจ) และทั้ง 9 ใจจะออกมาจากพนักงานของบริษัณียุคทุกคน ตั้งแต่ระดับผู้บริหาร จนถึงพนักงานทุกระดับ ให้เป็น B CRAFTER ผู้รังสรรค์ชีวิตแบบที่รัก



การจ้างงาน

บริษัทฯ มีการสรรหาการว่าจ้างพนักงานโดยพิจารณาถึงคุณสมบัติที่เหมาะสมกับองค์กรและตำแหน่งงานภายใต้แนวคิดการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคล โดยในปี 2565 บริษัทฯ มีการจ้างพนักงานประจำ และพนักงานสัญญาจ้าง ดังนี้

| เพศ | จำนวนคน | ร้อยละ |
|------|---------|--------|
| ชาย | 266 | 54% |
| หญิง | 230 | 46% |
| รวม | 496 | 100% |

และบริษัทฯ ได้มีการส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ ตามระเบียบที่กฎหมายกำหนดในการจ้างงานคนพิการ

การพัฒนาพนักงาน

บริษัทฯ ส่งเสริมการฝึกอบรมพัฒนาบุคลากรเพื่อส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในแต่ละกลุ่ม ให้สามารถปฏิบัติงานได้ตามเป้าหมายเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ร่วมกันทั้งองค์กรและพนักงาน ซึ่งในปี 2564 บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางในการพัฒนาศักยภาพของพนักงาน โดยมีการจัดทำเส้นทางอาชีพและการวางแผนผู้สืบทอดตำแหน่งในระดับบริหาร Career path and Successor เพื่อรองรับการเจริญเติบโตขององค์กร และยังคงส่งเสริมการฝึกอบรมอย่างต่อเนื่อง

| ประเภทการฝึกอบรม | ตัวอย่าง |
|--|---|
| 1. หลักสูตรบังคับ | <ul style="list-style-type: none"> • ปฐมนิเทศพนักงานใหม่ • จรรยาบรรณทางธุรกิจ • นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน • นโยบายการรักษาความมั่นคงและความปลอดภัยด้านสารสนเทศ |
| 2. หลักสูตรการเคารพกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับ | <ul style="list-style-type: none"> • หลักสูตร CPD การสื่อสารและการจัดการข้อร้องเรียน • กฎหมายควบคุมอาคารและเทศบัญญัติ |
| 3. หลักสูตรการพัฒนาผู้นำ | <ul style="list-style-type: none"> • Modern leadership จุดประกายหัวหน้างานยุคใหม่ได้ใจ & ได้งาน • Enneagram สำหรับการพัฒนาผู้นำบังคับบัญชา |
| 4. หลักสูตรทักษะเฉพาะด้าน | <ul style="list-style-type: none"> • นักขายรุ่นใหม่ ขายอย่างไรให้มั่งคั่ง • หลักการบัญชีและการอ่านงบการเงินการประยุกต์ใช้ประโยชน์จากงบการเงิน |
| 5. หลักสูตรทั่วไป | <ul style="list-style-type: none"> • การพัฒนาบุคลิกภาพ • โหมวอังกฤษการคัดเลือก Talent |

ในปี 2565 มีจำนวนชั่วโมงการฝึกอบรม รวม 3,522 ชั่วโมง พนักงานจะได้รับการอบรมเฉลี่ย 7.1 ชั่วโมง/คน



การดูแลและรักษาพนักงาน

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญต่อการป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในการบริหารจัดการด้านทรัพยากรบุคคลเป็นอย่างมาก เนื่องจากเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่ทุกคนพึงจะได้รับอย่างเท่าเทียมกัน โดยบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงานและการปฏิบัติต่อพนักงานตามกฎหมายแรงงานอย่างเคร่งครัด รวมทั้งการพิจารณาในประเด็นต่างๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อสิทธิมนุษยชนได้ เช่น การไม่มีข้อจำกัดในเรื่องเพศในการว่าจ้างพนักงาน โดยบริษัทฯ จะพิจารณาที่ความสามารถและความเหมาะสมของผู้สมัครงานเป็นหลัก ซึ่งในปี 2565 มีจำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการเลือกปฏิบัติ 0 เรื่อง มีจำนวนข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดทางเพศ 0 เรื่อง

การกำหนดและบริหารค่าตอบแทน

บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางการสร้างความผูกพันในองค์กร และรักษาพนักงาน เพื่อให้การดำเนินธุรกิจสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง โดยการส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงานของพนักงาน รวมถึงการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทน และสวัสดิการที่สร้างแรงจูงใจต่อพนักงาน และมีการจ่ายผลตอบแทนในการทำงานที่เหมาะสมกับผลงานและความสามารถ โดยเริ่มต้นไม่ต่ำกว่าค่าแรงขั้นต่ำที่รัฐบาลกำหนด รวมทั้งมีการกำหนดโครงสร้างเงินเดือนเพื่อให้สอดคล้องกับความรู้ความสามารถ และผลการปฏิบัติงานของพนักงานอีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ กำหนดให้มีการพิจารณาปรับเพิ่มอัตราเงินเดือนประจำปี และโบนัสให้แก่พนักงานโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานที่ใช้หลักการประเมินผลงานโดย KPI ประกอบกับผลประกอบการของบริษัท มาใช้เป็นเครื่องมือในการพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานของพนักงาน หน่วยงานและผลประกอบการของบริษัทฯ

ความผูกพันต่อองค์กร

ในปี 2565 บริษัทฯ ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นและความต้องการของพนักงานในทุกระดับ ซึ่งในปี 2565 มีพนักงานลาออกจากการงานโดยสมัครใจ จำนวน 206 คน คิดเป็น 41.53% ของพนักงานทั้งหมด และคิดเป็นอัตราการลาออกของพนักงาน (Turnover Rate) 3.74% (ปี 2564 มีอัตราการลาออก คิดเป็นร้อยละ 3.10%)

สวัสดิการสำหรับพนักงาน

นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการมีสวัสดิการที่ดีของพนักงาน จึงได้จัดให้มีสวัสดิการพื้นฐาน และสวัสดิการเพิ่มเติมให้กับพนักงาน ดังนี้

กลุ่มที่ 1 สวัสดิการที่เป็นตัวเงิน

- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ มีวัตถุประสงค์เพื่อการออมและสร้างหลักประกันให้แก่พนักงานและครอบครัว โดยเงินสะสมในส่วนของพนักงานจะขึ้นอยู่กับความสมัครใจและอายุงานของพนักงาน มีอัตราเงินสะสมของพนักงานสูงสุดไม่เกิน 15% และอัตราเงินสมทบของบริษัทฯ อยู่ระหว่าง 3% - 7%
- ประกันภัยกลุ่มของพนักงาน ประกอบด้วยประกันชีวิตและประกันสุขภาพ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธินี้เมื่อผ่านทดลองงานแล้ว โดยพนักงานจะได้รับสิทธิประกันชีวิตและประกันสุขภาพตามแผนที่บริษัทฯ กำหนด และพนักงานจะได้รับวงเงินที่สูงขึ้นตามระดับตำแหน่งของพนักงาน
- สิทธิในการเบิกค่ากันตกรรมประจำปี ในแต่ละปีพนักงานสามารถเบิกค่ากันตกรรมซึ่งเป็นความคุ้มครองพิเศษที่บริษัทฯ จ่ายให้พนักงานเอง โดยไม่เกี่ยวกับบริษัทประกันใดๆ ซึ่งพนักงานสามารถเบิกค่ากันตกรรมได้โดยมีวงเงินเริ่มต้นปีละ 3,000 – 6,000 บาท
- บริษัทฯ จัดสรรงบประมาณการมอบเงินรางวัลเพื่อเป็นขวัญและกำลังใจสำหรับพนักงานที่สามารถปฏิบัติงานได้บรรลุตามเป้าหมาย รวมทั้งมีการมอบเงินรางวัลพิเศษอื่นๆ
- สิทธิพิเศษสำหรับการซื้อสิทธิการประกันภัยของบริษัทฯ พนักงานทุกคนจะได้รับสิทธิพิเศษสำหรับการซื้อสิทธิการประกันภัยที่เป็นโครงการของบริษัทฯ เพื่อช่วยลดค่าใช้จ่ายของพนักงานและสนับสนุนให้พนักงานมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

กลุ่มที่ 2 สวัสดิการที่ไม่เป็นตัวเงิน

- ตรวจสุขภาพประจำปี เนื่องด้วยบริษัทฯ มีนโยบายส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพที่ดี จึงได้ร่วมกับโรงพยาบาล หรือคลินิกสุขภาพชั้นนำ จัดโปรแกรมตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงาน
- บริษัทฯ ได้จัดเตรียม Sim Card สำหรับพนักงานทุกคน เพื่ออำนวยความสะดวกให้พนักงานในการติดต่องานทั้งภายนอกและภายใน โดยบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่าย
- บริษัทฯ ได้จัดให้มีการช่วยเหลือพนักงานในวาระต่างๆ เช่น ช่วยเหลือกรณีคลอดบุตร, ภาระเข้าเยี่ยมผู้ป่วยกรณีเข้ารับการรักษาตัวในโรงพยาบาล ช่วยเหลือกรณีบุคคลในครอบครัวเสียชีวิต

การมีส่วนร่วมของพนักงาน

บริษัทฯ ได้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมกิจกรรมต่างๆ ระหว่างพนักงานตลอดทั้งปี อาทิ

- การจัดกิจกรรมส่งเสริมความสัมพันธ์ระหว่างพนักงาน
- กิจกรรมเกมส์ หรือ ตอบคำถามออนไลน์ตามเทศกาล หรือวาระต่างๆ
- กิจกรรมส่งเสริมด้านขวัญและกำลังใจ อาทิ งานจัดเลี้ยงฉลองเนื่องในโอกาสพิเศษต่างๆ และกิจกรรมส่งมอบความห่วงใยถึงพนักงานทุกคน





ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

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

เพื่อให้สามารถบริหารจัดการด้านความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน บริษัทฯ ได้จัดตั้งคณะกรรมการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้

- สำรวจ และประเมินความเสี่ยงด้านสุขภาพและสภาพแวดล้อมการทำงาน
- วางระบบการดำเนินงานด้านความปลอดภัยจัดทำคู่มือ ข้อปฏิบัติ กฎระเบียบความปลอดภัยและอาชีวอนามัย
- จัดสภาพการทำงานที่ปลอดภัยให้กับลูกจ้าง ผู้รับเหมา และผู้เยี่ยมชม และกำหนดแนวทางการใช้อุปกรณ์ป้องกันภัยส่วนบุคคล และดำเนินการจัดหาให้พร้อมใช้
- ติดตามการปฏิบัติ ตรวจสอบการใส่อุปกรณ์ป้องกันตามมาตรฐานด้านความปลอดภัยที่กำหนดขึ้น

ซึ่งในปี 2565 มีการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นเสียชีวิตเป็น 0 และมีอัตราการเกิดอุบัติเหตุถึงขั้นหยุดงานของพนักงาน คู่ค้า ผู้รับเหมา 10 % (เป้าหมายไม่เกิน 10% ทุกปี)

มาตรฐานความปลอดภัย และมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของโควิด - 19 กับพนักงานและคู่ค้า

บริษัทฯ ได้ยกระดับมาตรฐานความปลอดภัยภายในองค์กร และในไซต์งานก่อสร้าง ให้เข้ากับมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 ของรัฐบาล ได้มีการจัดเตรียมชุดตรวจโควิด ATK ให้แก่พนักงานได้ทำการตรวจก่อนเข้าปฏิบัติงาน และจัดแบ่งทีม Work From Home สลับกันเข้าทำงานที่ไซต์งาน และได้มีการจัดหาวัคซีนเพื่อฉีดให้กับพนักงานทุกคนในบริษัท และได้มีการติดเข็มกลัดแสดงสัญลักษณ์การได้รับการฉีดวัคซีน เพื่อเสริมสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่เข้ารับบริการ และได้มีการตรวจคัดกรองผู้ที่เข้าติดต่อภายในไซต์งานโดยการวัดอุณหภูมิ และตรวจดูผลตรวจ ATK และได้มีการฉีดน้ำยาฆ่าเชื้อบริเวณบ้านตัวอย่าง สำนักงานขาย สำนักงานช่างและบ้านพักคนงานอย่างน้อยเดือนละ 1 - 2 ครั้ง และทำซ้ำพนักงาน รวมถึงคนงานผู้รับเหมาทุกท่านสวมหน้ากากอนามัยอยู่เสมอ เพื่อป้องกันและลดโอกาสของผู้ที่สัมผัสเชื้อโควิด - 19 ทั้งทางตรงและทางอ้อมสำหรับพนักงานและในพื้นที่ก่อสร้าง ตัวอย่าง เช่น การตรวจคัดกรองผู้ที่เข้าทำงานและติดต่อภายในไซต์งานโดยการวัดอุณหภูมิ การจัดหาวัคซีนให้กับพนักงาน นโยบายการติดเข็มกลัดวัคซีน การฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อสำนักงานขาย การฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อบ้านตัวอย่าง การฉีดพ่นน้ำยาฆ่าเชื้อที่พักคนงาน เป็นต้น โดยมีรูปภาพกิจกรรมดังนี้





สร้างสังคมคุณภาพให้กับชุมชนและสังคม

บริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการดำเนินธุรกิจและพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งในมิติด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม (ESG) โดยการที่จะสร้างให้เกิดขึ้นได้ ต้องเริ่มจากการสร้างพนักงานบริทาเนีย ให้ความสำคัญกับคุณค่าของสังคมและสิ่งแวดล้อม ใช้เกณฑ์การจับคู่คะแนนด้วย BRI HEARTMADE ให้ลงมืออย่างจริงจัง ไม่ใช่แค่เพื่อตัวเอง แต่เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีขึ้นของลูกบ้าน แต่จะมองกว้างขึ้น มองถึงผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท (ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน) โดยทำอย่างมีความเข้าใจ จนใส่ใจ และจะใส่ใจ ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ เติบโตได้ไกลต่อเนื่อง และมั่นคง

กิจกรรมสร้างการรับรู้ ความเข้าใจกับพนักงานเรื่องความยั่งยืน



แชร์สาระดีดีเพื่อความยั่งยืน



สื่อสารคำศัพท์ที่น่ารู้ เพื่อเข้าใจกันมากขึ้น



เรื่อง TALK ดีดี เพื่อคนบริทาเนีย



กิจกรรม Kick off ความยั่งยืน งาน “Journey to Sustainability”

ก้าวสำคัญของบริษัทยา ที่แสดงออกว่าบริษัทยามุ่งมั่นที่จะสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นจริงในองค์กร ขอให้บริษัทยาทุกคนมาขับเคลื่อนเรื่องความยั่งยืนไปด้วยกัน เพราะความยั่งยืนเป็นเรื่องของทุกคน และพนักงานเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความยั่งยืนให้เกิดขึ้นได้



กิจกรรมชุมชนสัมพันธ์

สนับสนุนทีมเยาวชนนักกีฬา ตัวแทนของสำนักงานเขตบางนา ในการเข้าร่วมแข่งขันกีฬารุงเทพฯ



โครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะสีเขียว (CRAFT PARK)

โครงการพัฒนาพื้นที่สาธารณะสีเขียว มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างพื้นที่สาธารณะสีเขียวอย่างมีส่วนร่วมตั้งแต่กระบวนการเสนอความคิดเห็นเพื่อกำหนดรูปแบบของพื้นที่ และเป็นพื้นที่ที่ทุกคนสามารถเข้ามาใช้ประโยชน์ รวมถึงการช่วยกันดูแลรักษาพื้นที่อย่างต่อเนื่อง โดยนำร่องพัฒนาพื้นที่บริเวณศูนย์บริการสาธารณสุข 8 บุนนาค รุ่งเรือง เขตบางนา ร่วมกับพันธมิตรหลัก คือ กลุ่ม we!park และภาคีอื่นๆ ทั้งภาคเอกชน ภาครัฐ และชุมชนในพื้นที่ เพื่อสร้างให้เกิดพื้นที่สาธารณะสีเขียว แห่งที่ 1 ซึ่งจะมีจุดเด่นเป็นพื้นที่สาธารณะสีเขียว ที่อยู่ใกล้กับสถานพยาบาล เป็นโอกาสในการนำเรื่องของสุขภาพมาใช้ในการพัฒนาพื้นที่ และการนำเรื่องการรักษาสิ่งแวดล้อม Remade, Reduced, Recycled มาใช้เป็นแนวคิดในการออกแบบ

ซึ่งปัจจุบันโครงการฯ อยู่ระหว่างการทำ Focus Group กระบวนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาและปรับปรุงพื้นที่ ร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียในพื้นที่



ภาพบรรยากาศ เปิดตัว

CRAFT PARK

พื้นที่แห่งการมีส่วนร่วมของทุกคน

BRITANIA WydE NIPPON PAINT

BRITANIA CRAFT a life you love



BRITANIA CRAFT a life you love

CRAFT PARK

CRAFT PARK เป็นโครงการริเริ่มเพื่อ
 สกัดจากความร่วมมือของภาคเอกชน ภาครัฐ และ
 สื่อมวลชนต้นแบบที่หาความต้องการ นำสู่การ
 สะสมนิมิตร่วมกัน CRAFT PARK สะด
 ณ ศูนย์บริการสาธารณสุข ๕ จุดเด่น คือ การเพิ่มพื้นที่
 ในการสนทนาภายใต้แนวคิด: ใจจริงใจจริงใจจริง

กระบวนการ CRAFT PARK

1. วิเคราะห์ข้อมูล
2. ค้นหา/วิเคราะห์/สังเคราะห์ข้อมูล
3. RESEARCH & ENGAGE
4. CO-CREATOR DESIGN

04 คำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1 วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะการเงิน

4.1.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจที่ผ่านมา

บริษัท บริกานี 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 2565 บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 428.57 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในกรุงเทพฯ และปริมณฑล รวมทั้งทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ทั่วประเทศ เช่น พื้นที่โซนภาคตะวันออก ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ 1) แบรินด์ “เบลเกรดเวีย” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว ระดับราคาอยู่ที่ 20.00 – 50.00 ล้านบาท 2) แบรินด์ “แกรนด์ บริกานี” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว และบ้านแฝด ระดับราคาอยู่ที่ 8.00 – 20.00 ล้านบาท 3) แบรินด์ “บริกานี” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับราคาอยู่ที่ 4.00 – 8.00 ล้านบาท และ 4) แบรินด์ “โบรตัน” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับราคาอยู่ที่ 2.50 – 4.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทฯ มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

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

เมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2562 บริษัทฯ เปลี่ยนชื่อจากบริษัท ออริจิ้น เฮาส์ จำกัด เป็น บริษัท บริกานี จำกัด เพื่อต่อยอดและสร้างการรับรู้ในแบรนด์บริกานี อีกทั้งมีการปรับโครงสร้างของบริษัฯ โดยบริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทย่อยของบริษัฯ ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวลอสเตก จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการบริกานี บางนา สุวรรณภูมิ และบริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการโบรตัน บางนา กม. 26 ประกอบกับบริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัฯ เบลเกรดเวีย บางนา (เดิมชื่อ บริษัท พาร์ค วิลล่า อ่อนนุช จำกัด) จากบริษัท พาร์ค ลักซ์วรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อพัฒนาโครงการเบลเกรดเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ/พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9

ในปี 2563 – 2564 บริษัทฯ ได้มีการปิดโครงการบริษัทยา 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 บริษัทยา (Grand Britannia) และ 3) เบลกราวี (Belgravia) โดยมุ่งเน้นการขยายโครงการในจังหวัดกรุงเทพฯ และเขตปริมณฑล ได้แก่ 1) โครงการแกรนด์ บริษัทยา วงแหวน รามอินทรา 2) โครงการเบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และ 3) โครงการไบรตัน คูคต สดชื่น เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีจำนวนโครงการทั้งหมด 30 โครงการ แบ่งเป็น 1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ รวมมูลค่า 1,941.85 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 28 โครงการ รวมมูลค่า 34,420.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการที่ปิดโครงการแล้ว

| โครงการที่ปิดโครงการแล้ว | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | ราคาขาย/ยูนิต | เดือน/ ปีที่เปิดขาย | เดือน/ ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ | เดือน/ ปีที่ปิดโครงการ |
|--|--------------------|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| 1. โครงการ บริษัทยา ศรีนครินทร์ ^{1/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 866.52 | 149 | 5.82 | พ.ย. 2560 | ร.ค. 2560 | ก.ย. 2562 |
| 2. โครงการ บริษัทยา บางนา กม. 12 ^{1/} | บ้านเดี่ยว | 1,075.33 ^{7/} | 182 | 6 | ร.ค. 2561 | มี.ค. 2562 | พ.ย. 2563 |
| รวมทั้งสิ้น | | 1,941.85 | 331 | | | | |

2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

| โครงการที่ปิดโครงการแล้ว | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | ราคาขาย/ยูนิต | เดือน/ ปีที่เปิดขาย | เดือน/ ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ |
|--|--------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|---------------------|--------------------------------|
| 1. โครงการ บริษัทยา เมกะทาวน์ บางนา ^{1/} | ทาวน์โฮม/บ้านแฝด | 1,900.00 | 472 | 4.03 | ร.ค. 2561 | มี.ค. 2562 |
| 2. โครงการ บริษัทยา วงแหวน หทัยราษฎร์ ^{1/} | ทาวน์โฮม/บ้านแฝด | 1,050.00 | 288 | 3.65 | มี.ค. 2562 | มี.ย. 2562 |
| 3. โครงการ บริษัทยา บางนา สุวรรณภูมิ ^{2/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 2,700.00 | 485 | 5.57 | ต.ค. 2562 | ร.ค. 2562 |
| 4. โครงการ บริษัทยา คูคต สดชื่น ^{1/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 880.00 | 138 | 6.38 | ต.ค. 2562 | ม.ค. 2563 |
| 5. โครงการ บริษัทยา บางนา กม. 42 ^{1/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์โฮม | 1,850.00 | 492 | 3.76 | พ.ย. 2562 | ร.ค. 2562 |
| 6. โครงการ แกรนด์ บริษัทยา วงแหวน รามอินทรา ^{6/} | บ้านเดี่ยว | 1,900.00 | 278 | 6.83 | มี.ค. 2563 | มี.ค. 2563 |
| 7. โครงการ บริษัทยา สายไหม ^{1/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์โฮม | 1,400.00 | 297 | 4.71 | มี.ค. 2563 | มี.ค. 2563 |
| 8. โครงการ ไบรตัน คูคต สดชื่น ^{1/} | ทาวน์โฮม/บ้านแฝด | 750.00 | 224 | 3.35 | ก.ย. 2563 | ร.ค. 2563 |
| 9. โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26 ^{3/} | ทาวน์โฮม | 350.00 | 99 | 3.54 | ก.ย. 2563 | มี.ค. 2564 |
| 10. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 ^{4/} | บ้านเดี่ยว | 1,800.00 | 65 | 27.69 | ร.ค. 2563 | มี.ค. 2564 |
| 11. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร ^{1/} | ทาวน์โฮม | 650.00 | 223 | 2.91 | ก.พ. 2564 | มี.ค. 2564 |

| โครงการที่ปิดโครงการแล้ว | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | ราคาขาย/ยูนิต | เดือน/ ปีที่เปิดขาย | เดือน/ ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ |
|---|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 12. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย บางนา กม. 12 ^{1/ 8/} | บ้านเดี่ยว | 790.00 | 67 | 11.79 | VVIP ^{8/} มี.ค. 2564 | มี.ค. 2564 |
| 13. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 ^{5/ 8/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 2,100.00 | 246 | 8.54 | VVIP ^{8/} มี.ค. 2564 | มี.ค. 2564 |
| 14. โครงการ บริกาเนีย ติวานนท์ – ราชพฤกษ์ ^{1/} | บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว | 700.00 | 122 | 5.74 | ร.ค. 2564 | ก.พ. 2565 |
| 15. โครงการ บริกาเนีย แพรงษา สเตชั่น ^{1/} | บ้านแฝด/ทาวน์โฮม | 850.00 | 197 | 4.31 | ร.ค. 2564 | ก.พ. 2565 |
| 16. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ ^{1/} | บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว | 700.00 | 107 | 6.54 | ร.ค. 2564 | มี.ค. 2565 |
| 17. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย นนทบุรี สเตชั่น ^{1/} | บ้านแฝด/บ้านเดี่ยว | 550.00 | 62 | 8.87 | ร.ค. 2564 | มี.ค. 2565 |
| 18. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย พระราม 9 – กรุงเทพกรีฑา ^{1/} | บ้านเดี่ยว | 850.00 | 96 | 8.85 | ร.ค. 2564 | ก.ค. 2565 |
| 19. โครงการ ไบรตัน บางประก ^{1/} | ทาวน์โฮม | 650.00 | 211 | 3.08 | ร.ค. 2564 | มี.ย. 2565 |
| 20. โครงการ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ – นครินทร์ ^{1/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด และทาวน์เฮ้าส์ | 750.00 | 99 | 7.58 | ก.พ. 2565 | ก.พ. 2565 |
| 21. โครงการ บริกาเนีย อมตะ-พานทอง ^{1/ 9/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 2,250.00 | 440 | 5.11 | มี.ย. 2565 | พ.ค. 2565 |
| 22. โครงการ บริกาเนีย โฮม บางนา กม.17 ^{10/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 1,500.00 | 228 | 6.58 | ส.ค 2565 | ก.ย 2565 |
| 23. โครงการ บริกาเนีย ทาวน์ บางนา กม.17 ^{12/} | บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ | 1,100.00 | 352 | 3.13 | ส.ค 2565 | ต.ค 2565 |
| 24. โครงการ บริกาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า ^{1/} | บ้านแฝด | 650.00 | 104 | 6.25 | ส.ค 2565 | พ.ย 2565 |
| 25. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย คูคต สเตชั่น ^{11/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 1,500.00 | 186 | 8.06 | ก.ย. 2565 | ต.ค 2565 |
| 26. โครงการ บริกาเนีย ระยอง ^{1/} | บ้านแฝด/ทาวน์เฮ้าส์ | 1,100.00 | 252 | 4.37 | พ.ย. 2565 | พ.ย. 2565 |
| 27. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย บางนา กม.35 ^{13/} | บ้านเดี่ยว/บ้านแฝด | 2,500.00 | 396 | 6.31 | พ.ย. 2565 | ร.ค. 2565 |
| 28. โครงการ บริกาเนีย อุดรคูขี้ ^{1/} | บ้านเดี่ยว | 650.00 | 104 | 6.25 | ร.ค. 2565 | ไตรมาส 1/2566 |
| รวมทั้งสิ้น | | 34,420.00 | 6,330 | | | |

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

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

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

^{4/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด

^{5/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด

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

^{7/} ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่กำหนดมูลค่าที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้ลูกค้า (Net Sale)

^{8/} โครงการแกรนด์ บริกาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการแกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 เปิดขายรอบพิเศษในไตรมาส 1 ปี 2564 โดยเสนอขายแก่ลูกค้าที่ให้ความสนใจในโครงการ และได้ลงทะเบียนจองล่วงหน้า (VIP)

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

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

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

^{12/} โครงการที่พัฒนา โดย บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด

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

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | |
|----------------------------|--------------|----------|----------|
| | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| รายได้รวม | 2,342.09 | 3,815.81 | 6,295.70 |
| กำไรขั้นต้น | 738.65 | 1,199.33 | 1,783.85 |
| อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (%) | 31.62 | 31.50 | 33.01 |
| กำไรสุทธิ | 348.72 | 602.10 | 1,470.54 |
| อัตราส่วนกำไรสุทธิ (%) | 14.89 | 15.78 | 23.36 |

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2563 – 2564 จำนวน 2,342.09 ล้านบาท และ 3,815.81 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขยายโครงการของบริษัทฯ โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2563 – 2564 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 สาเหตุหลักจากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของเมืองตามการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางด่วน รถไฟฟ้า รวมทั้งการลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่กระจายไปตามชุมชนชานเมืองและจุดเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับเขตเศรษฐกิจสำคัญของภาคต่างๆ ในประเทศ ประกอบกับราคาคอนโดมิเนียมที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัวและมีความเป็นส่วนตัวเป็นส่วนในการอยู่อาศัย โดยเห็นได้จากส่วนแบ่งของยอดขายที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นในรอบ 16 ปี อยู่ที่ร้อยละ 60.0¹ ของยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีและเติบโตขึ้นในสถานการณ์ปัจจุบัน

บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นในปี 2563 – 2564 จำนวน 738.65 ล้านบาท และ 1,199.33 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.62 และร้อยละ 31.50 ตามลำดับ ลดลงเล็กน้อย เนื่องจากในบางโครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยเล็กน้อย จากที่มีการปรับราคายางเพื่อให้อายุการใช้งานที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ และมีการให้โปรโมชั่นมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ในปี 2563 และปี 2564 จำนวน 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

สำหรับปี 2564 และปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้รวม จำนวน 3,815.81 ล้านบาท และ 6,295.70 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2,479.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 64.99 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 1,199.33 ล้านบาท และ 1,783.85 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.50 และ 33.01 ตามลำดับ เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถจัดหาที่ดินในราคาที่เหมาะสม รวมถึงการออกแบบโครงการโดยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้ได้รับกระแสตอบรับที่ดีจากลูกค้า ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถขายโครงการภายใต้แบรนด์หลักของบริษัทฯ คือแบรนด์บริธานี บางโครงการในอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง และมีกำไรสุทธิจำนวน 602.10 ล้านบาท และ 1,470.54 ล้านบาท ตามลำดับหรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.78 และร้อยละ 23.36 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามแผนขยายโครงการเนื่องด้วยการขยายโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อีกทั้งบริษัทฯ ยังมีรายได้จากการบริหารโครงการและรายได้จากการ

¹ ที่มา: บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟฟิเออร์ส จำกัด

จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มเข้ามาอีกด้วย นอกจากนั้นบริษัทยังมีอัตรากำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในภาพรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวม อยู่ที่ร้อยละ 10.48 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.66

4.1.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1. การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2563 – 2565

- รายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2563 – 2565 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ^{1/} | 2,336.28 | 99.75 | 3,807.77 | 99.79 | 5,404.21 | 85.84 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | - | - | - | - | 444.00 | 7.05 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.13 | 0.01 | 0.33 | 0.01 | 4.79 | 0.08 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - | 417.23 | 6.63 |
| รายได้อื่น ^{2/} | 5.68 | 0.24 | 7.71 | 0.20 | 25.46 | 0.40 |
| รวมรายได้ | 2,342.09 | 100.00 | 3,815.81 | 100.00 | 6,295.70 | 100.00 |

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

^{2/} รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา เป็นหลัก

ในภาพรวมช่วงปี 2563 – 2564 รายได้รวมของบริษัทฯ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปี โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2563 – 2564 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 ต่อปี โดยรายได้หลักของบริษัทฯ มาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 99.75 และ 99.79 ตามลำดับ ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ดอกเบี้ย คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.01 โดยหลักเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร และ 3) รายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.24 และ 0.20 ตามลำดับ โดยหลักเป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญา

สำหรับปี 2565 รายได้รวมบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้หลักของบริษัทฯ มาจาก 1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 85.84 ซึ่งเป็นรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2) รายได้ค่าบริการโครงการ คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 7.05 ซึ่งประกอบด้วย รายได้ค่าบริการงานโครงการ รายได้ค่าบริการงานขายและการตลาด และรายได้ค่าบริการงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า 3) รายได้ดอกเบี้ย คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.08 โดยหลักเป็นรายได้จากดอกเบี้ยเงินฝากธนาคาร และ 4) กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 6.63 ซึ่งเป็นกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นบริษัทร่วมค้า 5) รายได้อื่น คิดเป็นสัดส่วนของรายได้ทั้งหมดเฉลี่ยร้อยละ 0.40 โดยหลักเป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญา ทั้งนี้ร้อยละเฉลี่ยของรายได้แต่ละประเภทสามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ รับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ หรือมีการโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้กับลูกค้า บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 – 2565 จำนวน 2,336.28 ล้านบาท 3,807.77 ล้านบาท และ 5,404.21 ตามลำดับ โดยมีอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (CAGR) ในปี 2563 – 2565 อยู่ที่ร้อยละ 95.07 ต่อปี โดยในปี 2565 บริษัทฯมียอดขายรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า จำนวน 1,596.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 41.93

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามแบรนด์ของบริษัทฯ

| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (หน่วย : ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|--------------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| แบรนด์ Brighton | 2.81 | 0.12 | 497.93 | 13.08 | 524.00 | 9.70 |
| แบรนด์ Britania | 2,203.85 | 94.33 | 2,019.55 | 53.04 | 2,528.02 | 46.78 |
| แบรนด์ Grand Britania | 129.62 | 5.55 | 1,073.14 | 28.18 | 1,979.05 | 36.62 |
| แบรนด์ Belgravia | - | - | 217.15 | 5.70 | 373.14 | 6.90 |
| รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,336.28 | 100.00 | 3,807.77 | 100.00 | 5,404.21 | 100.00 |

ในปี 2563 บริษัทฯ ได้พัฒนาแบรนด์ที่ครอบคลุมกับกลุ่มลูกค้ากลุ่มอื่นที่มีความต้องการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม โดยการเปิดตัวแบรนด์ใหม่ 3 แบรนด์ ในปี 2563 ได้แก่ 1) แบรนด์โบรตัน 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 ซึ่งเป็นแบรนด์ระดับลักซ์ชัวรี (Luxury) โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นผู้บริหารหรือเจ้าของธุรกิจขนาดใหญ่ โดยบริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ดังกล่าวมากขึ้นในช่วงปี 2563 – 2564 อย่างไรก็ดีตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากโครงการภายใต้แบรนด์ต่างๆ แต่อย่างไรก็ตาม รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ ยังคงมาจากแบรนด์บริทาเนีย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 1. โครงการ บริทาเนีย บางนา-กม.12 | 519.95 | 22.26 | - | - | - | - |
| 2. โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์-บางนา | 356.78 | 15.27 | 369.91 | 9.71 | 197.36 | 3.65 |
| 3. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-หทัยราษฎร์ | 157.60 | 6.75 | 221.15 | 5.81 | 336.28 | 6.22 |
| 4. โครงการ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ | 371.32 | 15.89 | 487.61 | 12.81 | 549.49 | 10.17 |
| 5. โครงการ บริทาเนีย คูคต สดชื่น | 250.76 | 10.73 | 332.80 | 8.74 | 126.09 | 2.33 |
| 6. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42 | 398.21 | 17.04 | 421.68 | 11.07 | 483.33 | 8.94 |
| 7. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา | 129.62 | 5.55 | 262.05 | 6.88 | 652.24 | 12.07 |
| 8. โครงการ บริทาเนีย สายไหม | 149.23 | 6.39 | 186.40 | 4.90 | 173.47 | 3.21 |

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|----------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 9. โครงการ โบสถ์ คุต สดชื่น | 2.81 | 0.12 | 235.04 | 6.17 | 203.95 | 3.77 |
| 10. โครงการ โบสถ์ บางนา กม. 26 | - | - | 92.46 | 2.43 | 93.89 | 1.74 |
| 11. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 | - | - | 217.15 | 5.70 | 373.14 | 6.90 |
| 12. โครงการ โบสถ์ อดตะ-ศุภประยูร | - | - | 170.43 | 4.48 | 135.53 | 2.51 |
| 13. โครงการ แกรนด์ บริกานี บางนา กม.12 | - | - | 371.51 | 9.76 | 334.75 | 6.19 |
| 14. โครงการ แกรนด์ บริกานี ราชพฤกษ์-พระราม 5 | - | - | 439.58 | 11.54 | 604.81 | 11.19 |
| 15. โครงการ แกรนด์ บริกานี บางนา-สุวรรณภูมิ | - | - | - | - | 88.79 | 1.64 |
| 16. โครงการ แกรนด์ บริกานี นนทบุรี สดชื่น | - | - | - | - | 82.83 | 1.53 |
| 17. โครงการ บริกานี ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ | - | - | - | - | 63.60 | 1.18 |
| 18. โครงการ บริกานี แพรงษา สดชื่น | - | - | - | - | 126.55 | 2.34 |
| 19. โครงการ โบสถ์ บางปะกง | - | - | - | - | 90.63 | 1.68 |
| 20. โครงการ บริกานี ราชพฤกษ์-นครินทร์ | - | - | - | - | 340.69 | 6.30 |
| 21. โครงการ บริกานี อดตะ-พนาทอง | - | - | - | - | 82.55 | 1.53 |
| 22. โครงการ แกรนด์ บริกานี พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร | - | - | - | - | 215.63 | 3.99 |
| 23. โครงการ บริกานี วงแหวน-ปิ่นเกล้า | - | - | - | - | 23.95 | 0.44 |
| 24. โครงการ บริกานี ระยอง | - | - | - | - | 24.67 | 0.46 |
| รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,336.28 | 100.00 | 3,807.77 | 100.00 | 5,404.21 | 100.00 |

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,336.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จำนวน 779.48 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.07 โดยส่วนใหญ่มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการเดิมต่อเนื่องจากปี 2562 ซึ่งมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริกานี บางนา กม. 12 2) โครงการบริกานี บางนา กม. 42 3) โครงการบริกานี บางนา สุวรรณภูมิ และ 4) โครงการบริกานี เมกะทาวน์ บางนา รวมคิดเป็นร้อยละ 70.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการใหม่ จำนวน 4 โครงการ รวมคิดเป็นร้อยละ 22.79 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563 ได้แก่ 1) โครงการ บริกานี คุต สดชื่น 2) โครงการแกรนด์ บริกานี วงแหวน รามอินทรา 3) โครงการบริกานี สายไหม และ 4) โครงการโบสถ์ คุต สดชื่น 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) โครงการโบสถ์ บางนา กม. 26 2) โครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 3) โครงการโบสถ์ อดตะ-ศุภประยูร 4) โครงการแกรนด์ บริกานี บางนา กม.12 5) โครงการแกรนด์ บริกานี ราชพฤกษ์-พระราม 5

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

ทั้งนี้การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ในปี 2563-2565 สามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | มูลค่า โครงการ | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ | | | | | | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ | |
|---|-------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
| | | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 1. โครงการ บริทาเนีย ศรีนครินทร์ | 866.52 | - | - | - | - | - | - | 866.52 | 100.00 |
| 2. โครงการ บริทาเนีย บางนา-กม.12 ^{1/} | 1,075.33 | 519.95 | 48.35 | - | - | - | - | 1,075.33 | 100.00 |
| 3. โครงการ บริทาเนีย เมกะทาวน์-บางนา | 1,900.00 | 356.78 | 18.78 | 369.91 | 19.47 | 197.36 | 10.39 | 1,346.83 | 70.89 |
| 4. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน- หทัยราษฎร์ | 1,050.00 | 157.60 | 15.01 | 221.15 | 21.06 | 336.28 | 32.03 | 850.87 | 81.04 |
| 5. โครงการ บริทาเนีย บางนา-สุวรรณภูมิ | 2,700.00 | 371.32 | 13.75 | 487.61 | 18.06 | 549.49 | 20.35 | 1,467.19 | 54.34 |
| 6. โครงการ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น | 880.00 | 250.76 | 28.50 | 332.80 | 37.82 | 126.09 | 14.33 | 709.65 | 80.64 |
| 7. โครงการ บริทาเนีย บางนา กม.42 | 1,850.00 | 398.21 | 26.55 | 421.68 | 28.11 | 483.33 | 26.13 | 1,341.15 | 72.49 |
| 8. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน- รามอินทรา | 1,900.00 | 129.62 | 6.82 | 262.05 | 13.79 | 652.24 | 34.33 | 1,043.92 | 54.94 |
| 9. โครงการ บริทาเนีย สายไหม | 1,400.00 | 149.23 | 10.66 | 186.40 | 13.31 | 173.47 | 12.39 | 509.10 | 36.36 |
| 10. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น | 750.00 | 2.81 | 0.37 | 235.04 | 31.34 | 203.95 | 27.19 | 441.80 | 58.91 |
| 11. โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26 | 350.00 | - | - | 92.46 | 26.42 | 93.89 | 26.82 | 186.35 | 53.24 |
| 12. โครงการ เบลกราวี เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 | 1,800.00 | - | - | 217.15 | 12.06 | 373.14 | 20.73 | 590.29 | 32.79 |
| 13. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประดิษฐ์ | 650.00 | - | - | 170.43 | 26.22 | 135.53 | 20.85 | 305.96 | 47.07 |
| 14. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา กม.12 | 790.00 | - | - | 371.51 | 53.07 | 334.75 | 42.37 | 706.26 | 89.40 |
| 15. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 | 2,100.00 | - | - | 439.58 | 20.93 | 604.81 | 28.80 | 1,044.39 | 49.73 |
| 16. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย บางนา- สุวรรณภูมิ | 700.00 | - | - | - | - | 88.79 | 12.68 | 88.79 | 12.68 |
| 17. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย นนทบุรี สเตชั่น | 550.00 | - | - | - | - | 82.83 | 15.06 | 82.83 | 15.06 |
| 18. โครงการ บริทาเนีย ติวานนท์- ราชพฤกษ์ | 700.00 | - | - | - | - | 63.60 | 9.09 | 63.60 | 9.09 |
| 19. โครงการ บริทาเนีย แพรกษา สเตชั่น | 850.00 | - | - | - | - | 126.55 | 14.89 | 126.55 | 14.89 |
| 20. โครงการ ไบรตัน บางปะกง | 650.00 | - | - | - | - | 90.63 | 13.94 | 90.63 | 13.94 |

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | มูลค่า โครงการ | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ | | | | | | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
|---|-------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|---------------------------------------|--------|
| | | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
| | | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 21. โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ | 750.00 | - | | - | - | 340.69 | 45.42 | 340.69 | 45.42 |
| 22. โครงการ บริทาเนีย อมตะ-พานทอง | 2,250.00 | - | | - | - | 82.55 | 3.67 | 82.55 | 3.67 |
| 23. โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย พระราม 9-กรุงเทพกรีฑา | 850.00 | - | | - | - | 215.63 | 25.37 | 215.63 | 25.37 |
| 24. โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า | 650.00 | - | | - | - | 23.95 | 3.69 | 23.95 | 3.69 |
| 25. โครงการ บริทาเนีย ระยอง | 1,100.00 | - | | - | - | 24.67 | 2.24 | 24.67 | 2.24 |
| รวมทั้งสิ้น | 28,245.33 | 2,336.28 | | 3,807.77 | | 5,404.21 | | 12,758.98 | |

หมายเหตุ : ^{1/} ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่กำหนดมูลค่า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้ลูกค้า (Net Sale) ทั้งนี้ สำหรับรายได้จากโครงการบริทาเนีย บางนา กม. 12 ในกรณีก่อนหักส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องนั้น จะมีมูลค่าอยู่ที่ 1,161.87 ล้านบาท

รายได้ค่าบริหารโครงการ

รายได้ค่าบริหารโครงการ คือ ประกอบด้วย รายได้ค่าบริหารงานโครงการ รายได้ค่าบริหารงานขายและการตลาด และรายได้ค่าบริหารงานฝ่ายบริหารจากบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้ค่าบริหารโครงการจำนวน 444.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.05 ของรายได้รวม

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยหลักของบริษัทฯ คือ รายได้ดอกเบี้ยรับจากเงินฝากธนาคาร โดยปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 0.13 ล้านบาท และ 0.33 ล้านบาท 4.79 ล้านบาท ตามลำดับ โดยบริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยคิดเป็นร้อยละ 0.01 ของรายได้รวม สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 4.79 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีรายได้ดอกเบี้ยคิดเป็นร้อยละ 0.08 ของรายได้รวม

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยไปเป็นบริษัทร่วมค้า สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 417.23 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.63 ของรายได้รวม โดยเป็นการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 8 บริษัท คือ 1) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด 2) บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด 3) บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สดชื่น จำกัด 4) บริษัท บริทาเนีย อมตะ-พานทอง จำกัด 5) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด 6) บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด 7) บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด และ 8) บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาเป็นหลัก โดยปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.20 - 0.24 ของรายได้รวม โดยรายได้จากการยกเลิกสัญญา คือ รายได้จากเงินจองของลูกค้าที่ชำระมาแล้ว และลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาของหรือสัญญาจะซื้อจะขายบ้านจัดสรร เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด เป็นต้น

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายได้อื่นคิดเป็นร้อยละ 0.40 ของรายได้รวม

• ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในสินทรัพย์ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตามเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทฯ จะโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการคิดเป็นร้อยละ 39.41 - 44.52 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านสำหรับแต่ละโครงการตามที่บริษัทฯ ได้มีการตกลงทำสัญญาไว้กับผู้รับเหมา รองลงมาคือต้นทุนที่ดินและปรับปรุงที่ดิน คิดเป็นร้อยละ 35.83 - 38.59 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และต้นทุนอื่นๆ

ได้แก่ ค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืม เป็นต้น ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงสอดคล้องตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 3 ปีมีอัตราส่วนที่คงที่เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 67.77

• **กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

| รายการ (หน่วย : ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,336.28 | 100.00 | 3,807.77 | 100.00 | 5,404.21 | 100.00 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,597.63 | 68.38 | 2,608.45 | 68.50 | 3,620.36 | 66.99 |
| กำไรขั้นต้น | 738.65 | 31.62 | 1,199.33 | 31.50 | 1,783.85 | 33.01 |

กำไรขั้นต้นของบริษัทฯ จะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทฯ สามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นที่เฉลี่ยร้อยละ ร้อยละ 32.23 ในปีช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทฯ มีการกำหนดนโยบายการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ

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 อย่างไรก็ตาม กำไรขั้นต้นหลักของบริษัทฯ ในปี 2563 ยังคงมาจากแบรนด์บริกานี โดยบางโครงการของบริษัทฯ สามารถปรับราคาขายของโครงการดังกล่าวขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากเป็นโครงการที่มีการออกแบบอย่างมีเอกลักษณ์ และสามารถจัดหาที่ดินในราคาที่เหมาะสม ประกอบกับความเชี่ยวชาญของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ รวมถึงความเชื่อมั่นของผู้บริโภคในแบรนด์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มมากขึ้น อีกทั้งมีการขยายบริเวณโครงการไปยังบริเวณใกล้นิคมอุตสาหกรรมและในพื้นที่เขตพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ทำให้โครงการดังกล่าวได้รับกระแสตอบรับที่ดี และสามารถขายในอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของโครงการอื่นๆ 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 ยังคงมาจากแบรนด์บริกานี อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนกำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 31.62 ในปี 2563 เป็นร้อยละ 31.50 ในปี 2564 เนื่องจากมีการขายอสังหาริมทรัพย์บางโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จากการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ และมีการให้สิทธิประโยชน์ (“โปรโมชั่น”) มากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการภายใต้แบรนด์แกรนด์ บริกานีและแบรนด์เบลเกรดไว้มากขึ้นในช่วงปี 2564 ซึ่งเป็นโครงการระดับระดับพรีเมียมและลักซ์ชัวรี (Luxury) โดยมีกลุ่มลูกค้าระดับที่สูงขึ้นพร้อมกับราคาขายเฉลี่ยต่อหน่วยที่สูง ส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นยังคงเทียบเคียงได้กับอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563

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

• ค่าใช้จ่าย

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขายเป็นหลัก ในปี 2563 – 2565 โดยค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด | 78.15 | 32.25 | 104.34 | 29.06 | 137.70 | 25.29 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายขายและการตลาด | 46.99 | 19.39 | 57.38 | 15.98 | 108.23 | 19.88 |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ^{1/} | 97.07 | 40.06 | 155.51 | 43.31 | 217.72 | 39.98 |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานขายและการตลาด | 0.47 | 0.20 | 0.98 | 0.27 | 2.18 | 0.40 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น ^{2/} | 19.61 | 8.09 | 40.83 | 11.37 | 78.68 | 14.45 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขาย | 242.29 | 100.00 | 359.04 | 100.00 | 544.51 | 100.00 |
| สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ) | 10.37 | | 9.43 | | 10.08 | |

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

^{2/} ค่าใช้จ่ายในการขายอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับนิติบุคคลโครงการ ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานขาย ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอื่นๆ ค่าซ่อมแซม ค่าธรรมเนียมและบริการอื่นๆ เป็นหลัก

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 จากการสรรหาพนักงานฝ่ายขายและการตลาดเพิ่มเติมเพื่อรองรับแผนการพัฒนาโครงการที่ย้ายตัวเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทฯ ได้มีการขยายกลุ่มตลาดโดยมีการประชาสัมพันธ์โครงการใหม่จำนวน 5 โครงการ อย่างไรก็ตามสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากร้อยละ 12.52 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 10.37 ในปี 2563 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายอย่างมีประสิทธิภาพ ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการตลาด โดยค่าใช้จ่ายด้านการตลาดลดลงจำนวน 7.74 ล้านบาทจากปี 2562 เป็นผลมาจากการลดการพึ่งพิงบุคลากรภายนอก โดยเน้นการใช้นักการตลาดภายในองค์กรในการจัดงานประชาสัมพันธ์โครงการมากขึ้น อีกทั้งการใช้สื่อออนไลน์ในการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2563

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

อย่างไรก็ตาม สัดส่วนค่าใช้จ่ายการการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.43 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.37 เนื่องจากบริษัทฯ มีการควบคุมค่าใช้จ่ายในการตลาด โดยการปรับรูปแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขาย โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้ง สามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 544.51 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากในงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 185.47 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 51.66 โดยสาเหตุหลักเกิดจาก 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 62.21 ล้านบาท สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น 2) รายจ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายและตลาด ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 50.84 ล้านบาท ซึ่งสอดคล้องกับแผนการขายโครงการของบริษัทฯ 3) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นจำนวน 37.85 ล้านบาท จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในปี 2565 จำนวน 9 โครงการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหารเป็นหลัก โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารของบริษัทฯ มีรายละเอียดดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานฝ่ายบริหาร | 36.84 | 62.53 | 49.17 | 57.19 | 72.32 | 62.67 |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สิน-ส่วนงานบริหาร | 4.58 | 7.77 | 5.80 | 6.75 | 6.30 | 5.46 |
| ค่าธรรมเนียมและบริหารอื่น ^{1/} | 1.62 | 2.76 | 8.02 | 9.33 | 7.22 | 6.26 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ^{2/} | 15.87 | 26.94 | 22.98 | 26.73 | 29.56 | 25.61 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 58.91 | 100.00 | 85.97 | 100.00 | 115.40 | 100.00 |
| สัดส่วนต่อรายได้รวม (ร้อยละ) | 2.52 | | 2.25 | | 1.83 | |

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

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

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 ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 7.11 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าบริหารงานสนับสนุนธุรกิจจากบริษัทใหญ่เป็นหลัก อีกทั้งค่าธรรมเนียมและบริการอื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 6.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO)

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

• ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมจากธนาคาร และเงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของกิจการ รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายรอการตัดบัญชีจากสัญญาเช่าอาคารสำนักงานตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ซึ่งบริษัทฯ นำมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 เป็นหลัก โดยในปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 6.85 ล้านบาท 8.78 ล้านบาท และ 9.94 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.18 – 0.29 ของรายได้รวม

• กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

| รายการ (หน่วย : ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
| | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,336.28 | 99.75 | 3,807.77 | 99.79 | 5,404.21 | 85.84 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | - | - | - | - | 444.00 | 7.05 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.13 | 0.01 | 0.33 | 0.01 | 4.79 | 0.08 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - | 417.23 | 6.63 |
| รายได้อื่น | 5.68 | 0.24 | 7.71 | 0.20 | 25.46 | 0.40 |
| รวมรายได้ | 2,342.09 | 100.00 | 3,815.81 | 100.00 | 6,295.70 | 100.00 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,597.63 | 68.38 | 2,608.45 | 68.50 | 3,620.36 | 66.99 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 242.29 | 10.37 | 359.04 | 9.43 | 544.51 | 10.08 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 58.91 | 2.52 | 85.97 | 2.26 | 115.40 | 2.14 |
| ส่วนแบ่งจากทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - | - | 134.70 | 2.49 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 6.85 | 0.29 | 8.78 | 0.23 | 9.94 | 0.18 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 87.68 | 3.74 | 151.09 | 3.97 | 400.26 | 7.41 |
| กำไรสุทธิ | 348.72 | 14.89 | 602.49 | 15.79 | 1,470.54 | 23.36 |
| อัตรากำไรสุทธิ ^{1/} | 14.89 | | 15.79 | | 23.36 | |

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

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิต่อร้อยละ 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 โครงการบริหานีย์ 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 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการปรับรูปแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขายมากขึ้น โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้งสามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง ทำให้บริษัทฯ สามารถลดสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.43 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 10.37

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

2. การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

| รายการ (หน่วย : ล้านบาท) | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|------------------|----------------------|
| | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 71.38 | 1.01 | 638.42 | 7.00 | 984.23 | 7.66 |
| ลูกหนี้อื่น | 8.97 | 0.13 | 78.57 | 0.86 | 704.18 | 5.48 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 34.90 | 0.27 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 6,757.65 | 96.06 | 7,905.46 | 86.72 | 9,047.40 | 70.45 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 60.29 | 0.86 | 303.69 | 3.33 | 733.97 | 5.72 |
| เงินจ่ายล่วงหน้า-ค่างานก่อสร้าง | 24.67 | 0.35 | 29.83 | 0.33 | 55.20 | 0.43 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 21.29 | 0.30 | 24.70 | 0.27 | 39.03 | 0.30 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 6,944.26 | 98.71 | 8,980.67 | 98.51 | 11,598.92 | 90.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่ติดการกำกับ | 41.59 | 0.59 | 85.52 | 0.94 | 387.98 | 3.02 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - | - | 730.09 | 5.68 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - | - | 1.30 | 0.01 |
| อุปกรณ์ | 7.54 | 0.11 | 12.12 | 0.13 | 14.58 | 0.11 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 27.47 | 0.39 | 23.32 | 0.26 | 21.09 | 0.16 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.10 | 0.00 | 0.07 | 0.00 | 0.67 | 0.01 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 7.28 | 0.10 | 6.08 | 0.07 | 79.59 | 0.62 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 6.72 | 0.10 | 8.39 | 0.09 | 8.68 | 0.07 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 90.69 | 1.29 | 135.50 | 1.49 | 1,243.97 | 9.69 |
| สินทรัพย์รวม | 7,034.95 | 100.00 | 9,116.17 | 100.00 | 12,842.89 | 100.00 |

หมายเหตุ : ^{1/} สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม

• สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,034.95 ล้านบาท 9,116.17 ล้านบาท และ 12,842.89 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 90.31 – 98.71 และ 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 1.29 – 9.69 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.45 – 96.06 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งเห็นได้จากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น และเงินลงทุนในการร่วมค้า

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

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

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

ลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินทดรองจ่ายพนักงานและเงินปลอดเงินจำนองจากธนาคาร เป็นหลัก ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีลูกหนี้อื่นจำนวน 8.97 ล้านบาท และ 78.57 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 0.13 – ร้อยละ 0.86 ของสินทรัพย์รวม โดยการเปลี่ยนแปลงของลูกหนี้อื่นในแต่ละปีเกิดจากการเปลี่ยนแปลงของเงินปลอดเงินจำนอง ซึ่งได้แก่ส่วนต่างระหว่างจำนวนเงินที่บริษัทฯ ชำระคืนหนี้สินเชื่อที่สูงกว่าจำนวนเงินกู้ยืมคงค้างกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อ โดยธนาคารกำหนดเงื่อนไขให้ บริษัทฯ ต้องชำระคืนหนี้สินเชื่อทุกครั้งเมื่อมีการปลอดเงินจำนองที่ดินเพื่อการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ดังนั้น ณ สิ้นงวด ในกรณีที่ธนาคารได้รับการชำระคืนหนี้ไปเกินจำนวนเงินกู้ยืมคงค้างตามสัญญา บริษัทฯ จะบันทึกรายการดังกล่าวเป็นลูกหนี้จากเงินปลอดเงินจำนองจากธนาคาร และธนาคารจะโอนส่วนเกินดังกล่าวคืนให้แก่บริษัทฯ ในภายหลัง

ณ สิ้นปี 2564 ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 69.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 775.78 โดยมีสาเหตุมาจากเงินปลอดเงินจำนองธนาคาร ซึ่งมาจาก 1) โครงการ บริทาเนีย วงแหวน หทัยราษฎร์ 2) โครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และ 3) โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประยูร เป็นหลัก ณ สิ้นปี 2565 ลูกหนี้อื่นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 625.61 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 796.23 โดยสาเหตุหลักเป็น ลูกหนี้อื่นที่เกิดจากการร่วมค้า จำนวน 621.72 ล้านบาท รองลงมา คือ เงินปลอดเงินจำนองธนาคาร ซึ่งมาจาก 1) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 2) โครงการ แกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน-รามอินทรา 3) โครงการ บริทาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ และ 4) โครงการ บริทาเนีย วงแหวน-หทัยราษฎร์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ คือ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาเป็นโครงการแล้ว โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ประกอบด้วย ค่าที่ดินและพัฒนาค่าที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ดอกเบี้ยจ่ายสำหรับการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการให้อยู่ในสภาพพร้อมขายตามที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีการรับรู้ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในแต่ละปีขึ้นอยู่กับจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ความคืบหน้าในการก่อสร้าง และยอดโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าของแต่ละโครงการ

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายคิดเป็นร้อยละ 70.45 – ร้อยละ 96.06 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามลำดับ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| รายการ (หน่วย : ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| ต้นทุนที่ดิน | 4,541.65 | 67.21 | 5,314.43 | 67.22 | 5,692.65 | 62.92 |
| ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่นๆ | 1,983.79 | 29.36 | 2,276.46 | 28.80 | 3,035.58 | 33.55 |
| ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน | 232.22 | 3.44 | 314.57 | 3.98 | 319.17 | 3.53 |
| รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 6,757.65 | 100.00 | 7,905.46 | 100.00 | 9,047.40 | 100.00 |
| สัดส่วนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) | 96.06 | | 86.72 | | 70.45 | |

รายละเอียดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ แยกตามโครงการ ณ สิ้นปี 2563 -2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 1. โครงการ บริหานิย เมกะทาวน์-บางนา | 538.67 | 7.97 | 353.12 | 4.47 | 300.80 | 3.32 |
| 2. โครงการ บริหานิย วงแหวน-หทัยราษฎร์ | 435.56 | 6.45 | 309.65 | 3.92 | 140.81 | 1.56 |
| 3. โครงการ บริหานิย บางนา-สุวรรณภูมิ | 787.22 | 11.65 | 634.50 | 8.03 | 475.63 | 5.26 |
| 4. โครงการ บริหานิย คูคต สเตชั่น | 279.64 | 4.14 | 119.86 | 1.52 | 44.38 | 0.49 |
| 5. โครงการ บริหานิย บางนา กม.42 | 446.13 | 6.60 | 359.03 | 4.54 | 221.51 | 2.45 |
| 6. โครงการ แกรนด์ บริหานิย วงแหวน-รามอินทรา | 825.99 | 12.22 | 700.43 | 8.86 | 493.70 | 5.46 |
| 7. โครงการ บริหานิย สายไหม | 621.44 | 9.20 | 532.51 | 6.74 | 421.46 | 4.66 |
| 8. โครงการ ไบรตัน คูคต สเตชั่น | 327.79 | 4.85 | 247.68 | 3.13 | 198.90 | 2.20 |
| 9. โครงการ ไบรตัน บางนา กม. 26 | 99.37 | 1.47 | 126.15 | 1.60 | 91.40 | 1.01 |
| 10. โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซีฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 | 660.76 | 9.78 | 654.53 | 8.28 | 552.28 | 6.10 |
| 11. โครงการ ไบรตัน อมตะ-สุขประดิษฐ์ | 135.82 | 2.01 | 193.20 | 2.44 | 176.49 | 1.95 |
| 12. โครงการ แกรนด์ บริหานิย บางนา กม.12 | 224.99 | 3.33 | 192.62 | 2.44 | 14.19 | 0.16 |
| 13. โครงการ แกรนด์ บริหานิย ราชพฤกษ์-พระราม 5 | 792.92 | 11.73 | 789.12 | 9.98 | 582.42 | 6.44 |
| 14. โครงการ บริหานิย ดิวานนท์-ราชพฤกษ์ | - | - | 209.34 | 2.65 | 331.89 | 3.67 |
| 15. โครงการ บริหานิย แพรทษา สเตชั่น | - | - | 239.69 | 3.03 | 312.84 | 3.46 |
| 16. โครงการ แกรนด์ บริหานิย บางนา-สุวรรณภูมิ | - | - | 329.72 | 4.17 | 417.27 | 4.61 |
| 17. โครงการ แกรนด์ บริหานิย นนทบุรี สเตชั่น | - | - | 213.01 | 2.69 | 300.25 | 3.32 |

| โครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม | | | | | |
|---|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| 18. โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย พระราม 9 - กรุงเทพมหานคร | - | - | 308.67 | 3.90 | 372.61 | 4.12 |
| 19. โครงการ ไบรตัน บางประกง | - | - | 168.56 | 2.13 | 268.18 | 2.96 |
| 20. โครงการ บริกาเนีย ราชพฤกษ์-นครินทร์ | - | - | - | - | 208.18 | 2.30 |
| 21. โครงการ บริกาเนีย วงแหวน-ปิ่นเกล้า | | | | | 316.68 | 3.50 |
| 22. โครงการ บริกาเนีย ระยอง | | | | | 393.08 | 4.34 |
| 23. โครงการ บริกาเนีย อุดรชุมภู | | | | | 195.67 | 2.16 |
| 24. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต | 581.36 | 8.60 | 1,224.06 | 15.48 | 2,216.78 | 24.50 |
| รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 6,757.65 | 100.00 | 7,905.46 | 100.00 | 9,047.40 | 100.00 |

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 6,757.65 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,775.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 35.63 จากสิ้นปี 2562 สอดคล้องกับแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมจาก 11 โครงการเดิม เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 84.54 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริกาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ 2) โครงการแกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา และ 3) โครงการแกรนด์ บริกาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5 นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการไบรตัน คูต สเตชั่น และโครงการไบรตัน อมตะ สุพรรณบุรี รวมถึงโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในปี 2563 เพิ่มขึ้นร้อยละ 35.63 จากปี 2562 ซึ่งเพิ่มขึ้นในอัตราที่น้อยกว่าในปี 2562 เป็นผลมาจากการปิดการขายโครงการบริกาเนีย บางนา กม.12 ประกอบกับการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มมากขึ้นในปี 2563 โดยเฉพาะโครงการบริกาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และโครงการบริกาเนีย บางนา 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 ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ

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

เงินมัดจำค่าที่ดิน

เงินมัดจำที่ดินของบริษัทฯ คือเงินมัดจำที่ดินสำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ตามเงื่อนไขข้อตกลงในสัญญาจะซื้อขายที่ดินระหว่างบริษัทฯ และคู่ค้าก่อนที่จะโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดย ณ สิ้นปี 2563-2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำค่าที่ดินจำนวน 60.29 ล้านบาท และ 303.69 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.86 - 3.33 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งบริษัทฯ มีการวางแผนการจัดซื้อที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการก่อนการดำเนินการสัญญาจะซื้อขายที่ดิน โดยเน้นการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินด้วยการวางมัดจำและกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในระยะเวลาประมาณ 6 เดือน - 1 ปี ทั้งนี้ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ จะเริ่มพัฒนาที่ดินโดยทันทีและโอนเงินค่ามัดจำที่ดินเป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 243.40 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 403.70 จากสิ้นปี 2563 เนื่องจากการวางเงินมัดจำที่ดินเพิ่มเติมสำหรับโครงการในอนาคตเป็นหลัก

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

เงินจ่ายล่วงหน้า – ค่างานก่อสร้าง

เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง คือ เงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่คู่ค้าบางรายของบริษัทฯ เฉพาะงานที่ต้องการสั่งทำสินค้าก่อนติดตั้ง (ไม่รวมถึงค่าใช้จ่ายแก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง) ได้แก่ ค่าออกแบบและตกแต่งภายใน ค่าเฟอร์นิเจอร์เพิ่มเติม (Built-in) ค่าผลิตแผ่นพรีแคส (Precast) งานอูมิเนียม งานลามิเนต เป็นต้น ซึ่งโดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะจ่ายค่าจ้างให้แก่ผู้รับเหมาเมื่อส่งมอบงานตามระยะเวลาที่กำหนด โดย ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้างจำนวน 5.25 ล้านบาท 24.67 ล้านบาท และ 29.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.33 – 0.35 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนางานของบริษัทฯ อย่างไรก็ตามนโยบายการจ่ายเงินล่วงหน้าจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขการตกลงระหว่างบริษัทฯ และ คู่ค้า โดยส่วนใหญ่บริษัทฯ จะทำการชำระเงินจ่ายล่วงหน้าให้กับคู่ค้าประมาณร้อยละ 10 – 50 ของมูลค่าก่อสร้างตามสัญญา

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

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน

เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน คือ เงินฝากกับธนาคารซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพื่อใช้สำหรับจัดทำสารานุกรมโปด หรือ บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกันจำนวน 41.59 ล้านบาท และ 85.52 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 0.59 – 0.94 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

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

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

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 โดยเป็นสัญญาเช่าอาคารสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริเวณบางนา และมีอายุสัญญาเช่า 7.5 ปี

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

• หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 6,106.95 ล้านบาท และ 5,729.72 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 90.72 – 92.36 และ 2) หนี้ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 7.64 – 9.28 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มาจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43.22 – 47.31 ของหนี้สินรวม

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

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|--|----------------------------------|----------------------|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} | มูลค่า | ร้อยละ ^{1/} |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร | 14.98 | 0.25 | 4.98 | 0.09 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,288.39 | 21.10 | 1,307.33 | 22.82 | 1,558.14 | 19.53 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 2,889.37 | 47.31 | 2,476.47 | 43.22 | 2,505.30 | 31.40 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,383.37 | 22.65 | 1,313.43 | 22.92 | 1,304.52 | 16.35 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3.24 | 0.05 | 3.37 | 0.06 | 4.12 | 0.05 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 3.67 | 0.06 | 22.28 | 0.39 | 87.44 | 1.10 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 52.33 | 0.86 | 60.49 | 1.06 | 218.69 | 2.74 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 5.31 | 0.09 | 9.91 | 0.17 | 97.79 | 1.23 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 5,640.66 | 92.36 | 5,198.26 | 90.72 | 5,776.00 | 72.38 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 437.83 | 7.17 | 504.31 | 8.80 | 688.49 | 8.63 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 25.00 | 0.41 | 21.63 | 0.38 | 19.44 | 0.24 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | - | - | - | 1,488.29 | 18.65 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 3.46 | 0.06 | 5.52 | 0.10 | 7.42 | 0.09 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 466.29 | 7.64 | 531.46 | 9.28 | 2,203.64 | 27.62 |
| รวมหนี้สิน | 6,106.95 | 100.00 | 5,729.72 | 100.00 | 7,979.64 | 100.00 |

หมายเหตุ : ^{1/} สัดส่วนต่อหนี้สินรวม

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 โครงการบริกานี สายไหม และโครงการแกรนด์ บริกานี 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

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

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ เป็นเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและการใช้พัฒนาโครงการของบริษัทฯ เป็นหลัก โดย ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ จำนวน 14.98 ล้านบาท และ 4.98 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็น ร้อยละ 0.25 และร้อยละ 0.09 ของหนี้สินรวม ตามลำดับ และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงอยู่ที่ร้อยละ MLR – 3.05 MLR และ MOR ต่อปี

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารของบริษัทฯ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

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

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|--|----------------------------------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| เจ้าหนี้การค้า | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 719.99 | 55.88 | 678.46 | 51.90 | 465.89 | 29.90 |
| เจ้าหนี้การค้าจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 0.29 | 0.02 | - | - | 0.43 | 0.03 |
| รวมเจ้าหนี้การค้า | 720.27 | 55.90 | 678.46 | 51.90 | 466.32 | 29.93 |
| เจ้าหนี้อื่น | | | | | | |
| ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ | 427.93 | 33.21 | 423.59 | 32.40 | 761.92 | 48.90 |
| เงินประกันผลงาน | 63.28 | 4.91 | 71.73 | 5.49 | 102.69 | 6.59 |
| เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4.13 | 0.32 | 5.53 | 0.42 | 9.45 | 0.61 |
| เจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 52.55 | 4.08 | 97.55 | 7.46 | 142.61 | 9.15 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 10.61 | 0.82 | 1.60 | 0.12 | 16.53 | 1.06 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 9.63 | 0.75 | 28.86 | 2.21 | 58.62 | 3.76 |
| รวมเจ้าหนี้อื่น | 568.12 | 44.10 | 628.87 | 48.10 | 1,091.82 | 70.07 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,288.39 | 100.00 | 1,307.33 | 100.00 | 1,558.14 | 100.00 |

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

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 1,307.33 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 22.82 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 18.94 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.47 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจาก 1) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 2) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายค้ำจ่ายจากกิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน 3) การเพิ่มขึ้นของเงินประกันผลงาน 4) การเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้อื่นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่

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

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 2,476.47 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 43.22 ของหนี้สินรวมลดลงจำนวน 412.90 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 14.29 จากสิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่จำนวน 2,505.30 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 31.40 ของหนี้สินรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 28.83 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 1.16 จากสิ้นปี 2564 เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินแปลงใหม่เพื่อพัฒนาและใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ อีกทั้งยังมีบางส่วนเพื่อใช้สำหรับเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารของบริษัทฯ มีวัตถุประสงค์หลักตามที่ระบุในสัญญาเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ โดยจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทฯ และมีเงื่อนไขการเบิกใช้เงินกู้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา รวมถึงความคืบหน้าของสถานการณ์ขายและการก่อสร้างของแต่ละโครงการ โดย ณ สิ้นปี 2563 – 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร คิดเป็นร้อยละ 29.82 – 31.72 ของหนี้สินรวม โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|---|----------------------------------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| เงินกู้ยืมจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 1,383.37 | 75.96 | 1,313.43 | 72.26 | 1,304.52 | 65.45 |
| เงินกู้ยืมจากธนาคาร - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี | 437.83 | 24.04 | 504.31 | 27.74 | 688.49 | 34.55 |
| รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | 1,821.20 | 100.00 | 1,817.74 | 100.00 | 1,993.01 | 100.00 |
| สัดส่วนต่อหนี้สินรวม (ร้อยละ) | 29.82 | | 31.72 | | 24.98 | |

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,821.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 67.69 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.86 จากสิ้นปี 2562 โดยยอดการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวส่วนใหญ่เป็นของโครงการที่พัฒนาต่อเนื่องจากสิ้นปี 2562 โดยมีสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 75.02 ของเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและมีรายการหลักจาก 1) โครงการแกรนด์บริกาเนียราชพฤกษ์-พระราม 5 จำนวน 519.91 ล้านบาท 2) โครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์ คลูซ์ฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 จำนวน 305.42 ล้านบาท 3) โครงการบริกาเนีย สายไหม จำนวน 272.16 ล้านบาท และ 4) โครงการแกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำนวน 268.85 ล้านบาท ทั้งนี้ โครงการบริกาเนีย สายไหม โครงการ แกรนด์ บริกาเนีย วงแหวน รามอินทรา และโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์ คลูซ์ฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 เป็นโครงการเปิดขายใหม่ในปี 2563 ซึ่งทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 พร้อมมีแผนการก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 ซึ่งทยอยรับรู้รายได้ในปี 2563 เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารยกเว้นโครงการ เบลกราเวีย เอ็กซ์ คลูซ์ฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และโครงการ แกรนด์ บริกาเนีย 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

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

หุ้นกู้ระยะยาว

ในปี 2565 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้ระยะยาวให้แก่นักลงทุนสถาบัน และ/หรือ นักลงทุนรายใหญ่ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการในการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ

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

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าของบริษัทฯ คือ การผูกพันที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายชำระในอนาคต ซึ่งเกี่ยวกับสัญญาเช่าอาคารสำนักงานอาคารภิรัชทาวเวอร์ แอท ไบเทค บริวณบางนา 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

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

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า

เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าของบริษัทฯ คือ เงินมัดจำของโครงการ หรือเงินทำสัญญาที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ซื้อก่อนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์จะถูกบันทึกเป็นเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และจะโอนเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทฯ มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 0.06 - 0.39 ของหนี้สินรวม โดยสัดส่วนของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเทียบกับหนี้สินรวมค่อนข้างต่ำ เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นโครงการสร้างเสร็จพร้อมขาย จึงมีระยะเวลาจากการจองโครงการจนถึงวันโอนกรรมสิทธิ์โครงการค่อนข้างสั้น โดยเฉลี่ยประมาณ 1 - 3 เดือน

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเพิ่มสูงขึ้นจำนวน 18.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 506.80 จากสิ้นปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากโครงการเบลกราเวีย เอ็กซ์คลูซ์ฟ พูลวิลล่า บางนา-พระราม 9 และโครงการแกรนด์บริกาเนีย ราชพฤกษ์-พระราม 5 รวมจำนวน 18.14 ล้านบาท โดยโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่มีมูลค่าสูง ซึ่งเปิดขายเมื่อช่วงปลายปี 2563 - ต้นปี 2564 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงต้นปี 2564

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

• ส่วนของผู้ถือหุ้น

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | |
|---|----------------------------------|--------|----------|--------|----------|--------|
| | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ | มูลค่า | ร้อยละ |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 300.00 | 4.26 | 428.57 | 4.70 | 428.57 | 3.34 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 300.00 | 4.26 | 426.33 | 4.68 | 426.40 | 3.32 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | - | - | 2,467.72 | 27.07 | 2,469.32 | 19.23 |
| สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4.50 | 0.06 | 4.80 | 0.05 | 9.39 | 0.07 |
| กำไรสะสม | 623.80 | 8.87 | 487.91 | 5.35 | 1,958.45 | 15.25 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (0.31) | (0.00) | (0.31) | (0.00) | (0.31) | (0.00) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 928.00 | 13.19 | 3,386.45 | 37.15 | 4,863.25 | 37.87 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม | - | - | - | - | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 928.00 | 13.19 | 3,386.45 | 37.15 | 4,863.25 | 37.87 |

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 928.00 ล้านบาท และ 3,386.45 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.19 และร้อยละ 37.15 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ตามลำดับ โดยบริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายปันผล

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 ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์จำนวน 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

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

3. การวิเคราะห์สภาพคล่อง

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
|---|-----------------------------------|----------|------------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (889.08) | (837.39) | (1,966.57) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (2.76) | (7.32) | (443.35) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 913.19 | 1,411.75 | 2,755.72 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 21.35 | 567.04 | 345.81 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด | 50.03 | 71.38 | 638.42 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด | 71.38 | 638.42 | 984.23 |

กระแสเงินสดของบริษัทฯ สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากการทำไรก่อนภาษีเงินได้ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินมัดจำที่ดิน เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง และเจ้าหนี้การค้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากบริษัทฯ มีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สินได้แก่ การซื้ออุปกรณ์ในส่วนเครื่องตกแต่งและติดตั้งในส่วนงานขายตามโครงการต่างๆ ตามการขยายตัวทางธุรกิจ และการจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย ซึ่งได้แก่ บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวลอสเตก จำกัด บริษัท สเคเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และบริษัทเบลกราวี บางนา เพื่อปรับโครงสร้างของบริษัทฯ และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัทฯ โดยหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน ทั้งนี้ปี 2563 – 2565 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ดังต่อไปนี้

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 ทำให้เงินลงทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น ได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,600.22 ล้านบาท และเงินฝากธนาคารที่ติดการระดมทุนซึ่งบริษัทฯ นำไปใช้ชำระหนี้สินค้ำประกันเพื่อการจัดทำสารานุกรมโรคหรือบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 13.59 ล้านบาท สำหรับโครงการ บริกาเนีย บางนา กม. 12 และโครงการโบรตัน คูคต สเตชั่น ทำให้ในช่วงสิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นคงค้างเพิ่มขึ้นจำนวน 485.62 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 2.76 ล้านบาท โดยหลักมาจากบริษัทฯ จ่ายเงินซื้ออุปกรณ์ในส่วนเครื่องตกแต่งและติดตั้งในส่วนงานขายตามโครงการต่างๆ จำนวน 2.76 ล้านบาท ตามการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องของบริษัทฯ อย่างไรก็ดี 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 เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของการเบิกเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 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

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

4. การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

• อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | |
|----------------------------|--------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 1.23 | 1.73 | 2.01 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.01 | 0.14 | 0.29 |
| วงจรเงินสด | | | | |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | (วัน) | 1,322.71 | 1,011.85 | 842.88 |
| ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย | (วัน) | 105.67 | 96.52 | 72.46 |
| วงจรเงินสด ^{1/} | (วัน) | 1,217.04 | 915.33 | 770.42 |

หมายเหตุ : ^{1/} สูตรกิจของบริษัทฯ เป็นสูตรการขายอสังหาริมทรัพย์แบบรวม ซึ่งเป็นสูตรที่ไม่ถือลูกหนี้การค้า ดังนั้นจึงไม่คำนวณระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย ทำให้วงจรเงินสดเท่ากับระยะเวลากลับสินค้าเฉลี่ย ลบด้วยระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Current Ratio)

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 1.23 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2562 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัทฯ ในขณะที่ยังมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี มีจำนวนลดลงจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ตามการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ณ สิ้นปี 2563 ในขณะที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ ใกล้เคียงกับสิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 1.73 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2563 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัทฯ ในขณะที่ยังมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ลดลงจากการชำระคืน จึงทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทฯ เท่ากับ 2.01 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์หมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และการเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากผลประกอบที่ดีของบริษัทฯ ในขณะนี้สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าสินทรัพย์หมุนเวียน

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (Quick Ratio)

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเพียง 0.01 เท่า และ 0.14 เท่า ตามลำดับ โดยสาเหตุหลักที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วอยู่ในระดับที่ค่อนข้างต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราส่วนสภาพคล่องเนื่องจากการคำนวณอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วไม่ได้รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจากโครงการหรือสินค้าคงเหลือซึ่งเป็นสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของบริษัทที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป นอกจากนี้ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องบริหารจัดการเงินสดให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจจะไม่ได้สะท้อนภาพการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัทฯ

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564

วงจรเงินสด

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นธุรกิจที่มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้าคงเหลือหรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลืดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย ซึ่งเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้นๆ จึงทำให้ผลคำนวณระยะเวลาการขายสินค้ามีระยะเวลาเกินกว่า 2 ปี ซึ่งเป็นไปตามแนวทางการดำเนินธุรกิจปกติของกลุ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีการเติบโต และสำหรับบริษัทที่มีแผนการพัฒนาโครงการเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง จะยิ่งส่งผลทำให้ระยะเวลาการขายสินค้าเพิ่มขึ้นตามการขยายตัวทางธุรกิจดังกล่าว

ปี 2563 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 1,217.04 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ 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 มีเจ้าหนี้การค้าส่วนใหญ่เป็นเจ้าหนี้การค้าจากการซื้อที่ดินในรูปแบบของตัวอสังหาริมทรัพย์ที่ดินจากการธนาคารพาณิชย์ ซึ่งบริษัทฯ จะได้รับเครดิตคอมม่อนขึ้นอยู่กับการเจรจากับผู้ขายที่ดิน

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

ปี 2565 วงจรเงินสด (Cash Cycle) ของบริษัทฯ เท่ากับ 770.42 วัน ลดลงจากปี 2564 สาเหตุหลักจากระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทฯ ลดลงเป็น 842.88 วัน จากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 1,011.85 วัน เนื่องจากบริษัทฯ สามารถรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของโครงการที่อยู่ระหว่างการขายเพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัทฯ อยู่ที่ 72.46 วัน ลดลงจากปี 2564 ซึ่งอยู่ที่ 96.52 วัน

• อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | |
|---|--------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 6.58 | 1.69 | 1.64 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ^{1/} | (เท่า) | 5.02 | 1.08 | 1.03 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย ^{2/} | (เท่า) | 2.32 | 3.70 | 12.31 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน ^{3/} | (เท่า) | 0.10 | 0.20 | 0.53 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | (เท่า) | 10.70 | 5.65 | 3.19 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ^{4/} | (เท่า) | (3.21) | (2.42) | (9.12) |

หมายเหตุ : ^{1/} อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีการระดมทุนของบริษัท ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ระยะยาวจากบริษัทใหญ่ และเงินกู้ระยะยาวจากธนาคาร หักด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (อย่างไรก็ตาม เมื่อมองถึงวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น โดยมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น อยู่ที่ 0.28 - 0.67 เท่า)

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

^{3/} อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน คำนวณโดยใช้ กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย หักด้วย หนี้สินระยะสั้นที่มีการระดมทุนและหนี้สินระยะยาวที่มีการระดมทุนที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี

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

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio)

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 6.58 เท่า ปรับลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 449.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.07 จากสิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 100.00 ล้านบาท และการรับรู้ผลกำไรจากการดำเนินงานโดยบริษัทฯ มีกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นจำนวน 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 126.77 ในขณะที่ยอดหนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 1,333.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.92 จากสิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีเงินกู้ระยะสั้นจากธนาคารคงค้าง ณ สิ้นปี 2563 ประกอบกับการจ่ายเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจำนวน 1,461.51 ล้านบาทระหว่างช่วงเวลาดังกล่าว ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ปรับลดลง ณ สิ้นปี 2563

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.69 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 2,458.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 264.92 จากสิ้นปี 2563 โดยหลักเนื่องจากบริษัทฯ ดำเนินการเสนอขายหุ้นใหม่แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ทำให้บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่ชำระแล้ว และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินรวมของบริษัทฯ ลดลงจำนวน 377.23 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 6.18 จากสิ้นปี 2563 จึงส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2563

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

ทั้งนี้ สกปรบการเงินได้กำหนดให้โครงการของบริษัทฯ ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมทุนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้อยู่ในระดับไม่เกิน 2.5 เท่า โดยเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของธนาคาร กำหนดให้เงินกู้ระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น และไม่รวมหนี้สินจากสัญญาเช่า ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทฯ สามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวตามที่สถาบันการเงินกำหนด โดย ณ สิ้นปี 2563 - 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวอยู่ที่ 0.31 - 0.48 เท่า

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 2.32 เท่า และ 3.70 เท่า ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงความสามารถชำระดอกเบี้ยหรือสภาพคล่องของบริษัทฯ ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องด้วยผลประกอบการของบริษัทฯ ที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง ตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์ในการขายที่เหมาะสม ประกอบกับแผนการจัดหาและควบคุมต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัทฯ ณ สิ้นปี 2563 มีจำนวน 193.21 ล้านบาท ซึ่งมีจำนวนค่อนข้างสูง ตามจำนวนเงินกู้ยืมจากธนาคารที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2564 บริษัทฯ มีผลประกอบการที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารจำนวนมาก จากการทยอยรับโอนกรรมสิทธิ์โครงการต่างๆ ส่งผลให้บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยที่สูงกว่าในช่วงที่ผ่านมา ทั้งนี้ เมื่อการพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะมีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะทำให้สภาพคล่องของบริษัทฯ ดีขึ้นและมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น

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

อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (debt service coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันเท่ากับ 0.10 เท่า และ 0.20 เท่า ตามลำดับ สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 4 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทฯ มีการผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และบริษัทใหญ่ เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการวางแผนกระแสเงินสดในระดับกลุ่มบริษัท โดยการบริหารกระแสเงินสดที่ได้รับจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ เพื่อรองรับการชำระดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งมีนโยบายที่จะสำรองเงินสดให้เพียงพอกับค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในแต่ละเดือนและรักษาสภาพคล่อง โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ สามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมา ประกอบกับบริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เพิ่มขึ้นทำให้บริษัทฯ มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้น สนับสนุนให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ นอกจากนี้ เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้อาจเป็นแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมให้แก่บริษัทฯ เพื่อรองรับการชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินรวมถึงการเติบโตในอนาคตของบริษัทฯ และการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์จะทำให้บริษัทฯ มีช่องทางในการระดมทุนเพิ่มขึ้นผ่านการออกหุ้นกู้หรือช่องทางตลาดทุนอื่นๆ ซึ่งจะช่วยเพิ่มขีดความสามารถด้านสภาพคล่องของบริษัทฯ ให้ดีขึ้น ทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันดีขึ้นในอนาคต

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.41 เท่า จะเห็นว่าอัตราดังกล่าวเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทฯ มีกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นในอัตราที่สูงกว่าการเพิ่มขึ้นของภาระหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีของบริษัทฯ แต่ทั้งนี้อัตราดังกล่าวยังคงน้อยกว่า 1 เท่า เนื่องจากบริษัทฯ อยู่ในช่วงเติบโตจึงต้องใช้เงินลงทุนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง โดยหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยของบริษัทฯ ส่วนใหญ่ คือ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ (ORI) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และหุ้นกู้ระยะยาว ทั้งนี้ การชำระคืนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารจะทยอยลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมาบริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันของบริษัทฯ ปรับตัวดีขึ้นตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (IBD/EBITDA)

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 10.70 เท่า และ 5.65 เท่า ตามลำดับ จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ มีการวางกลยุทธ์ในการขายที่เหมาะสม ประกอบกับแผนการจัดหาและควบคุมต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 3.19 เท่า จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถในการทำกำไรเพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการที่บริษัทฯ ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) (Interest coverage ratio)

ณ สิ้นปี 2563 - 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) เท่ากับ -3.21 เท่า และ -2.42 เท่า ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงาน โดยหลักเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ส่งผลให้ใช้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ เห็นได้จากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง เพิ่มขึ้นและเงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน ซึ่งบริษัทฯ นำไปค้ำประกันหนังสือค้ำประกันเพิ่มขึ้น เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) เท่ากับ -9.12 เท่า จากอัตราส่วนที่ลดลง แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมการดำเนินงาน โดยหลักเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทฯ ส่งผลให้ใช้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ เห็นได้จากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น เงินจ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง เพิ่มขึ้น ซึ่งเกิดจากการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและโครงการในอนาคต

จากแผนการลงทุนตามโครงการอนาคต 20 โครงการ มูลค่ารวม 22,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ มีแผนที่จะเปิดขายและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าวทั้ง 16 โครงการ ในปี 2566 โดยหากโครงการดังกล่าวรับรู้รายได้ตามกำหนดการ ผลการดำเนินงานของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น กระบวนการจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับ ชะลอ หรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

2) สภาพเศรษฐกิจ

ภาวะเศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจภายในประเทศยังคงเผชิญกับความผันผวนและปัจจัยต่างๆ แม้เศรษฐกิจโดยรวมอยู่ในช่วงฟื้นตัวแต่มีความเปราะบางแรงกดดันด้านเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น อีกทั้งการเปลี่ยนผ่านด้านดอกเบี้ยขาขึ้นของไทย ปัจจัยเหล่านี้ล้วนกดดันการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ผู้บริโภค รวมถึงผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ล้วนแต่หาวิธีและกลยุทธ์ในการปรับตัวเพื่อรับมือกับความไม่แน่นอนของปัจจัยต่างๆ ทำให้อาจมีการชะลอการตัดสินใจซื้อออกไป กลุ่มบริษัทจึงต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการนานขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกลุ่มบริษัทได้

3) ความสามารถในการทำกำไร

แนวโน้มต้นทุนการดำเนินงานที่ปรับตัวสูงขึ้น เช่น ค่าที่ดิน ค่าจ้างแรงงาน ค่าวัสดุก่อสร้าง ซึ่งจะมีผลต่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะมีความท้าทายมากขึ้นในการบริหารจัดการต้นทุนค่าที่ดินและค่าก่อสร้าง และการดำเนินกลยุทธ์การตลาดที่จะสามารถคงระดับราคาขายอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการบริหารค่าใช้จ่ายและบริหารให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อรักษาระดับความสามารถในการทำกำไรให้มีประสิทธิภาพเหมือนในอดีตที่ผ่านมา

4) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทฯ ต้องมีการพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมาก ท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาครณาการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ อาจจะชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาวในส่วนของผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวและมีต้นทุนคงที่ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น

5) การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นปีละ 2 ครั้ง อัตราส่วนแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทฯ กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัทฯ เพื่อนำไปและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานปกติของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

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

โดยการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ อาจพิจารณาการจ่ายเป็นรูปแบบเงินสด (Cash Dividend) ซึ่งจ่ายจากเงินที่สะสมระยะสั้นจากธนาคาร ซึ่งจะไม่กระทบต่อสภาพคล่อง และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ประกอบกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินธุรกิจจากทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างขายและโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงโครงการในอนาคต ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลอาจส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงและอาจมีผลต่ออัตราส่วนต่างๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นต้น

4.3 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

4.3.1 งบการเงิน

1. ชื่อผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯ

ผู้สอบบัญชีสำหรับงบการเงินของบริษัทฯและงบการเงินรวมของบริษัทฯสามารถสรุปได้ดังนี้

| งบการเงิน | รอบบัญชี | ชื่อผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ | บริษัทผู้สอบบัญชี |
|-------------------------|--|--------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| บริษัทฯ และงบการเงินรวม | รอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 | เดิมนพงษ์ โอปนพันธ์ุ | 4501 | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| บริษัทฯ และงบการเงินรวม | รอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | เดิมนพงษ์ โอปนพันธ์ุ | 4501 | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |
| บริษัทฯ และงบการเงินรวม | รอบบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | เดิมนพงษ์ โอปนพันธ์ุ | 4501 | บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด |

4.3.2 สรุปรายงานการสอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (2563 - 2565)

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นสำหรับงบการเงินในรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

4.3.3 ตารางสรุปงบการเงินของบริษัทฯและบริษัทย่อย

- งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2565 | |
|--|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| สินทรัพย์ | | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 71.38 | 1.01 | 638.42 | 7.00 | 984.23 | 7.66 |
| ลูกหนี้อื่น | 8.97 | 0.13 | 78.57 | 0.86 | 704.18 | 5.48 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 34.90 | 0.27 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 6,757.65 | 96.06 | 7,905.46 | 86.72 | 9,047.40 | 70.45 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 60.29 | 0.86 | 303.69 | 3.33 | 733.97 | 5.72 |
| เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง | 24.67 | 0.35 | 29.83 | 0.33 | 55.20 | 0.43 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 21.29 | 0.30 | 24.70 | 0.27 | 39.03 | 0.30 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 6,944.26 | 98.71 | 8,980.67 | 98.51 | 11,598.92 | 90.31 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันและข้อจำกัดในการเบิกใช้ | 41.59 | 0.59 | 85.52 | 0.94 | 387.98 | 3.02 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | - | - | - | - | 730.09 | 5.68 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - | - | 1.30 | 0.01 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 7.54 | 0.11 | 12.12 | 0.13 | 14.58 | 0.11 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 27.47 | 0.39 | 23.32 | 0.26 | 21.09 | 0.16 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 0.10 | 0.00 | 0.07 | 0.00 | 0.67 | 0.01 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 7.28 | 0.10 | 6.08 | 0.07 | 79.59 | 0.62 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 6.72 | 0.10 | 8.39 | 0.09 | 8.68 | 0.07 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 90.69 | 1.29 | 135.50 | 1.49 | 1,243.97 | 9.69 |
| รวมสินทรัพย์ | 7,034.95 | 100.00 | 9,116.17 | 100.00 | 12,842.89 | 100.00 |
| หนี้สิน | | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร | 14.98 | 0.21 | 4.98 | 0.05 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,288.39 | 18.31 | 1,307.33 | 14.34 | 1,558.14 | 12.13 |

| งบแสดงฐานะการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2565 | |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 2,889.37 | 41.07 | 2,476.47 | 27.17 | 2,505.30 | 19.51 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,383.37 | 19.66 | 1,313.43 | 14.41 | 1,304.52 | 10.16 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3.24 | 0.05 | 3.37 | 0.04 | 4.12 | 0.03 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 3.67 | 0.05 | 22.28 | 0.24 | 87.44 | 0.68 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 52.33 | 0.74 | 60.49 | 0.66 | 218.69 | 1.70 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 5.31 | 0.08 | 9.91 | 0.11 | 97.79 | 0.76 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 5,640.66 | 80.18 | 5,198.26 | 57.02 | 5,776.00 | 44.97 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร-สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 437.83 | 6.22 | 504.31 | 5.53 | 688.49 | 5.36 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า – สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 25.00 | 0.36 | 21.63 | 0.24 | 19.44 | 0.15 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | - | - | - | 1,488.29 | 11.59 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 3.46 | 0.05 | 5.52 | 0.06 | 7.42 | 0.06 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 466.29 | 6.63 | 531.46 | 5.83 | 2,203.64 | 17.16 |
| รวมหนี้สิน | 6,106.95 | 86.81 | 5,729.72 | 62.85 | 7,979.64 | 62.13 |

| งบแสดงฐานะการเงินรวม | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2565 | |
|---|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 300.00 | 4.26 | 428.57 | 4.70 | 428.57 | 3.34 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 300.00 | 4.26 | 426.33 | 4.68 | 426.40 | 3.32 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | - | - | 2,467.72 | 27.07 | 2,469.32 | 19.23 |
| สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4.50 | 0.06 | 4.80 | 0.05 | 9.39 | 0.07 |
| จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย | - | - | 42.86 | 0.47 | 42.86 | 0.33 |
| กำไรสะสม-ยังไม่ได้จัดสรร | 623.80 | 8.87 | 445.05 | 4.88 | 1,915.59 | 14.92 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (0.31) | (0.00) | (0.31) | (0.00) | (0.31) | (0.00) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 928.00 | 13.19 | 3,386.45 | 37.15 | 4,863.25 | 37.87 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิม | - | - | - | - | - | |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 928.00 | 13.19 | 3,386.45 | 37.15 | 4,863.25 | 37.87 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 7,034.95 | 100.00 | 9,116.17 | 100.00 | 12,842.89 | 100.00 |

• งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2565 | |
|---|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| กำไรขาดทุน: | | | | | | |
| รายได้ | | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 2,336.28 | 99.75 | 3,807.77 | 99.79 | 5,404.21 | 85.84 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | - | - | - | - | 444.00 | 7.05 |
| รายได้ดอกเบี้ย | 0.13 | 0.01 | 0.33 | 0.01 | 4.79 | 0.08 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - | 417.23 | 6.63 |
| รายได้อื่น | 5.68 | 0.24 | 7.71 | 0.20 | 25.46 | 0.40 |
| รวมรายได้ | 2,342.09 | 100.00 | 3,815.81 | 100.00 | 6,295.70 | 100.00 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 1,597.63 | 68.21 | 2,608.45 | 68.36 | 3,620.36 | 57.51 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 242.29 | 10.34 | 359.04 | 9.41 | 544.51 | 8.65 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 58.91 | 2.52 | 85.97 | 2.25 | 115.40 | 1.83 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 1,898.83 | 81.07 | 3,053.46 | 80.02 | 4,280.26 | 67.99 |
| กำไรจากการดำเนินงาน | 443.26 | 18.93 | 762.36 | 19.98 | 2,015.44 | 32.01 |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม | | | | | 134.70 | 2.14 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 6.85 | 0.29 | 8.78 | 0.23 | 9.94 | 0.16 |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 436.41 | 18.63 | 753.57 | 19.75 | 1,870.80 | 29.72 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 87.68 | 3.74 | 151.09 | 3.96 | 400.26 | 6.36 |
| กำไรสำหรับปี | 348.72 | 14.89 | 602.49 | 15.79 | 1,470.54 | 23.36 |

- งบกระแสเงินสด

| งบกระแสเงินสดรวม | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท) | (889.08) | (837.39) | (1,966.57) |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท) | (2.76) | (7.32) | (443.35) |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท) | 913.19 | 1,411.75 | 2,755.72 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (ล้านบาท) | 21.35 | 567.04 | 345.81 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี (ล้านบาท) | 50.03 | 71.38 | 638.42 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี(ล้านบาท) | 71.38 | 638.42 | 984.23 |

4.3.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ | | |
|--|--------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 1.23 | 1.73 | 2.01 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.01 | 0.14 | 0.29 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | (เท่า) | (0.17) | (0.15) | (0.36) |
| อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ¹ | (เท่า) | n/a | n/a | n/a |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | (วัน) | n/a | n/a | n/a |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | (เท่า) | 0.27 | 0.36 | 0.43 |
| ระยะเวลายาวสินค้าเฉลี่ย | (วัน) | 1,322.71 | 1,011.85 | 842.88 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | (เท่า) | 3.41 | 3.73 | 4.97 |
| ระยะเวลารับหนี้เฉลี่ย | (วัน) | 105.67 | 96.52 | 72.46 |
| วงจรเงินสด | (วัน) | 1,217.04 | 915.33 | 770.42 |

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | งบการเงินรวมสิ้นสุดวันที่ | | |
|---|----------|---------------------------|-----------------|-----------------|
| | | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | (ร้อยละ) | 31.62 | 31.50 | 33.01 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | (ร้อยละ) | 18.72 | 19.81 | 20.80 |
| อัตรากำไรอื่น ² | (ร้อยละ) | 0.25 | 0.21 | 14.16 |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร | (ร้อยละ) | (203.24) | (111.01) | (174.97) |
| อัตรากำไรสุทธิ ³ | (ร้อยละ) | 14.89 | 15.79 | 23.36 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | (ร้อยละ) | 49.60 | 27.93 | 35.65 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | (ร้อยละ) | 5.68 | 7.46 | 13.39 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | (ร้อยละ) | 5,096.14 | 6,200.35 | 11,080.40 |
| อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ | (เท่า) | 0.38 | 0.47 | 0.57 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 6.58 | 1.69 | 1.64 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 5.09 | 1.27 | 1.03 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴ | (เท่า) | 5.02 | 1.08 | 0.53 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระหนี้ดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) ⁵ | (เท่า) | (3.21) | (2.42) | (9.12) |
| อัตราการจ่ายปันผล | (ร้อยละ) | n/a | 122.49 | n/a |
| อัตราส่วนทางการเงินตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน | | | | |
| อัตราความสามารถในการชำระดอกเบี้ย ⁶ | (เท่า) | 2.28 | 3.66 | 4.22 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย | (เท่า) | 10.77 | 5.69 | 3.19 |
| ความสามารถในการชำระภาระผูกพัน ⁷ | (เท่า) | 0.10 | 0.20 | 0.41 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 5.12 | 1.28 | 1.23 |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปีต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย | (ร้อยละ) | 90.73 | 88.27 | 63.64 |
| อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีการดอกเบี้ย | (ร้อยละ) | 38.86 | 42.40 | 33.29 |

หมายเหตุ : ¹ อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า และระยะเวลาขายสินค้า ไม่ได้สะท้อนภาพการหมุนเวียนยอดขายของบริษัทฯ อย่างแท้จริง เนื่องจากลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นที่นำมาคำนวณเป็นลูกหนี้ทั่วไป เช่น ดอกเบี้ยค้างรับจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งไม่ได้เป็นลูกหนี้ที่เกี่ยวข้องกับรายได้จากการขายของบริษัทฯ แต่อย่างใด

² อัตราค่าไรอื่น คือ (รายได้ค่าบริหารโครงการ+กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย+รายได้ดอกเบี้ย+รายได้อื่นๆ) รายได้รวม (ตั้งแต่ปี 2565 บริษัทเริ่มมีรายได้ค่าบริหารโครงการ, กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย และแยกรายได้ดอกเบี้ยออกจากรายได้อื่น)

³ กำไรสุทธิที่ใช้คำนวณคือ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

⁴ อัตราส่วนหนี้สินที่มีการค้ำประกันค้ำประกันต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) = หนี้สินทางการเงินสุทธิ ซึ่งได้แก่ หนี้สินประเภทที่มีดอกเบี้ยของผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในงบการเงินรวมที่ตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการผูกพันทางการเงินที่มีการชำระดอกเบี้ย และส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีการชำระดอกเบี้ย ที่อาจเกิดขึ้นจากการที่ผู้ถือหุ้นกู้เข้าค่าประกัน อาวัล หรือการผูกพันอื่นในลักษณะเดียวกันให้แก่บุคคลใดๆ หรือนิติบุคคลอื่น ที่มีใช้บริษัทย่อยของผู้ถือหุ้นกู้ หักด้วยเงินสด และ/หรือ รายการเทียบเท่า อย่างไรก็ดี การผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นดังกล่าวข้างต้น ไม่รวมถึงการผูกพันทางการเงินและส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกิดขึ้นกับเจ้าหนี้ทางการค้า รายรับล่วงหน้า หรือหนี้ใดๆ ของผู้ถือหุ้นกู้ที่ไม่มีการค้ำประกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่า / ส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว โดยบริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีการค้ำประกันค้ำประกันต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ไม่เกิน 2.5 เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นกู้

⁵ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เกณฑ์เงินสด) = กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน + ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน + ภาษี / ดอกเบี้ยจ่ายจากการดำเนินงาน การลงทุน และการจัดหาเงิน โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน ก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้มีนิติบุคคลหารด้วยดอกเบี้ยจ่าย (Cash Basis) มีค่าติดลบ เนื่องจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงานก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษีเงินได้มีนิติบุคคล ของธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์จะรวมถึงต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และเงินมัดจำที่ดิน จึงสอดคล้องกับ ช่วงที่บริษัทฯ อยู่ระหว่างขยายตัวที่มีรายการใช้ไปเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการจ่ายมัดเงินมัดจำที่ดินของโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น

⁶ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / ดอกเบี้ยจ่าย

⁷ อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย = กำไรก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย / (หนี้สินระยะสั้นที่มีการค้ำประกันค้ำประกันและหนี้สินระยะยาวที่มีการค้ำประกันค้ำประกันที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี)



05 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย Tower B เลวที่ 93 ชั้น 14
ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ 0-2009-9000, 0-2009-9999 (Contact center)

ผู้แทนผู้ถือหุ้น : ธนาคารกรุงศรีอยุธยาจำกัด (มหาชน)
สำนักงานใหญ่ 1222 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง
เขตยานนาวา กรุงเทพฯ 10120 โทร 1572

ผู้สอบบัญชี : เดิมพงษ์ โอปนพันธุ์
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501
บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเสนาบดี 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก คลองเตย
กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ 0-2264-9090

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

- ไม่มี -

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

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ และบริษัทย่อยบริษัทฯ ไม่ได้ถูกฟ้องร้องเป็นจำเลยในคดี หรือข้อพิพาท รวมถึงกระบวนการอนุญาโตตุลาการใดๆ (1) ที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5.0 ของส่วนของผู้ถือหุ้น (2) ที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญแต่ไม่สามารถประเมินผลกระทบเป็นตัวเลขได้ และ (3) ที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ

5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

| | | |
|-------------------------------------|---|--|
| ธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน) | : | เลขที่ 1 ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 ถนนราษฎร์บูรณะ แขวงราษฎร์บูรณะ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ 10140 โทร 0-2222-0000 กด 1 |
| ธนาคารซีไอเอ็มบีไทยจำกัด (มหาชน) | : | เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร 0-2626-7777 |
| ธนาคารเกียรตินาคินภัทรจำกัด (มหาชน) | : | เลขที่ 209 อาคารเคเคพี ทาวเวอร์ ถนนสุขุมวิท 21 (อโศก) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ 10110 โทร 0-2165-5555 |
| ธนาคารไทยพาณิชย์จำกัด (มหาชน) | : | เลขที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900 โทร 0-2777-7777 |



06 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ดำเนินธุรกิจโดยยึดหลักการและแนวทางปฏิบัติของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. ว่าด้วยการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดประสิทธิภาพ ความโปร่งใสและประสิทธิภาพในการบริหารงาน และก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน เจ้าหนี้ พนักงาน รัฐ ลูกค้า ตลอดจนประชาชนทั่วไปและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และสามารถบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติอนุมัตินโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อครอบคลุมถึงการปฏิบัติงานในด้านต่างๆ ขององค์กรให้เป็นไปตามหลักกฎหมายอันเป็นกติกาสากล โดยได้เผยแพร่ให้กรรมการและพนักงานทุกคนของบริษัทฯ นำไปปฏิบัติ ทั้งนี้ได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> โดยบริษัทฯ จะจัดให้มีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและคู่มือจรรยาบรรณธุรกิจให้ทันต่อปัจจุบัน และเพื่อสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัทฯ มีรายละเอียด ดังนี้

- หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน
- หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ
- หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

- คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจและตระหนักถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง
 - (1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - (2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
 - (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน
- 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)
- คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (Duty of Care) ซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (Duty of Loyalty) และต้องดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

4. คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย

5. คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการดำเนินธุรกิจที่เกิดผลประโยชน์สูงสุด และการได้มาซึ่งความสำเร็จนั้นต้องอยู่ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการบริษัทจึงกำหนดนโยบายบริษัทและคู่มือจริยธรรมธุรกิจเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยชัดเจนและให้ทราบถึงมาตรฐานการปฏิบัติของบริษัทฯ คาดหวังและยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน ที่ต้องข้องเกี่ยวกับพนักงาน ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ คู่แข่ง ынทางการค้า และสังคมส่วนรวม

หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

1. คณะกรรมการบริษัทจะกำหนดวัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่สำคัญของบริษัทฯ โดยเป็นไปตาม วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร รวมถึงกลยุทธ์เป้าหมาย และแผนงานประจำปี เพื่อให้บุคลากรปฏิบัติตามเพื่อให้บริษัทฯ มุ่งไปสู่เป้าหมายดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ รวมถึงส่งเสริมให้บริษัทฯ มีความยั่งยืน โดยคำนึงถึงการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัทฯ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม บริษัทฯ มีการกำหนดเป้าหมายที่จะเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงบริษัทคู่ค้า และสถาบันการเงิน โดยจะเห็นได้จากวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ และทำการสื่อสารวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ไปยังทุกหน่วยงานขององค์กรเพื่อรับรู้แนวคิดหลักในการดำเนินธุรกิจไปในทางเดียวกัน ควบคู่กับการเสริมสร้างค่านิยมขององค์กรให้กับพนักงาน

2. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญ ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลาง และ/หรือประจำปีของกิจการ สอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สำคัญของกิจการ โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมปลอดภัย

3. ในทุกปี คณะกรรมการบริษัทจะทำการทบทวนวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัทฯ ในช่วงเดือนตุลาคมถึงเดือนธันวาคม พร้อมกับการพิจารณางบประมาณประจำปี เพื่อกำหนดทิศทางของบริษัทฯ ไปในทางเดียวกัน ทั้งนี้คณะกรรมการยังคงวิสัยทัศน์ และพันธกิจเดิมไม่มีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากเป็นเป้าหมายของบริษัทฯ ในระยะยาวที่กำหนดไว้ให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน มุ่งมั่นที่จะปฏิบัติเพื่อบรรลุสู่เป้าหมายร่วมกัน

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาได้กำหนดองค์ประกอบของความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านที่จำเป็นต้องมีในคณะกรรมการของบริษัทฯ และคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อมาช่วยให้คณะกรรมการในแต่ละชุดสามารถกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ให้เป็นไปตามเป้าหมายของบริษัทฯ ได้อย่างมีคุณภาพและประสิทธิภาพ โดยสรุปเป็นตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการในแต่ละชุด (Board Skill Matrix) ได้ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะรับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการบริษัท ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาคณะกรผู้วัตถุประสงค์และเป้าหมายที่กำหนดไว้

2. คณะกรรมการบริษัทจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการบริษัทฯ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

3. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้การสรรหาและการคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจน เพื่อให้ได้คณะกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

4. ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัทให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทต้องพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับระดับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทนำพาคณะกรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

6. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ปล่อยทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทฯ ปล่อยทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

7. คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินควรถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย

8. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการบริษัท และกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

9. คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ และมีเลขาผู้บริหารบริษัท ที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท

การสรรหา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ การสรรหา และแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

1. คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบและการแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัท

- 1) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท ตามข้อกำหนดในข้อบังคับบริษัทฯ โดยในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการนั้น กำหนดให้ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการจะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดก็ได้ โดยบุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกเป็นกรรมการทำจำนวนกรรมการที่จะพึงมี ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่พึงมี ให้เลือกโดยวิธีจับสลากเพื่อให้ได้จำนวนกรรมการที่พึงมี
- 2) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ (ถ้ามี) และกรรมการ โดยมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทฯ และการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และต้องมีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร
- 3) คณะกรรมการบริษัทเลือกตั้งกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการและอาจเลือกตั้งรองประธานกรรมการและตำแหน่งอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้
- 4) ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช่กรรมการอิสระให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งหรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติให้กรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน ได้แก่ คุณวิจารย์ สิมายา กรรมการอิสระ ให้เป็นผู้ร่วมพิจารณาการกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 5) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนโดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้นๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทฯ ได้
- 2) มีคุณสมบัติและไม่ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมถึงต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทฯ และต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

- 4) กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญหรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทเอกชน หรือบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทฯ ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดและต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์นอกจากนั้น ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

วาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหา และเสนอชื่อบุคคลซึ่งมี คุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอ ชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (ตามแต่กรณี) เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
- 2) ให้กรรมการบริษัทดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปีและเมื่อครบกำหนดออกตามวาระอาจได้รับ พิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทน ตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเพื่อนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในการประชุมคณะกรรมการบริษัทคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการ ในกรณีดังกล่าว ให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่ง
- 3) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ารับตำแหน่งได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลากกัน ส่วนปีหลังๆต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ใน ตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
- 4) กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะเห็นว่าบุคคลนั้นสมควรดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ ต่อไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ
- 5) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริษัทพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - 5.1. ตาย
 - 5.2. ลาออก
 - 5.3. ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชน จำกัด หรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความ เหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - 5.4. ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ (3/4) ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมา ประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนหุ้นที่ถือ โดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
 - 5.5. ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท
- 6) กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัทฯ โดยการลาออกนั้น จะมีผลนับแต่วันที่ใบลาออกไปถึงบริษัทฯ หรือวันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก ทั้งนี้ แล้วแต่วัน ใดจะเป็นวันหลัง ในกรณีที่ประธานกรรมการลาออกหรือพ้นจากตำแหน่งในกรณีใดๆ ก่อนครบกำหนดวาระ ให้ คณะกรรมการบริษัท ดำเนินการคัดเลือกประธานกรรมการรายใหม่ที่มีคุณสมบัติ และไม่มี ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายเบรา จันทรแจ่มรัส | นายวิวัฒน์ พันธุ์ | นายดลชัย บุณยะรัตเวช | นายภัทน์ สิริโกді | นายวิจารณ์ สีมาฉายา | นายพีระพงศ์ จรุงเรือง | นายสุรินทร์ สหชาติโกตาบันก์ | รวม (คน) |
|--|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | / | - | - | - | / | / | 4 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | / | - | - | / | - | - | - | 2 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | / | - | - | - | / | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ | / | - | - | / | - | - | - | 2 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | / | - | - | - | - | / | / | 3 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | / | / | - | - | / | / | 5 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | - | - | / | - | - | / | / | 3 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | - | - | - | - | - | / | / | 2 |
| ความเชี่ยวชาญด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | - | - | - | - | / | - | - | 1 |

2. กรรมการอิสระ

บริษัทฯ จะคัดเลือกบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระโดยพิจารณาจากคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการตลาดทุนรวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จำนวนของกรรมการอิสระจะต้องมีอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และไม่น้อยกว่า 3 คน

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงานพนักงานลูกจ้างที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้ออกจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ทั้งนี้ ลักษณะต้องห้ามดังกล่าวไม่รวมถึงกรณีที่กรรมการอิสระเคยเป็นข้าราชการ หรือที่ปรึกษาของส่วนราชการซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 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

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่งรวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการการเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม คำประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่อันเนื่องด้วยกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีการหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้การคำนวณการหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาการหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมการหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วยเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมกรที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 10) มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปี

บริษัทฯ มีกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านจากกรรมการบริษัทจำนวน 7 ท่าน หรือคิดเป็นมากกว่าร้อยละ 50

3. กรรมการตรวจสอบ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบต้องมีจำนวนอย่างน้อย 3 ท่าน และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน ที่มีความรู้ทางด้านการเงินและการบัญชี โดยคณะกรรมการบริษัทฯ ได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- 1) ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ให้เป็นกรรมการตรวจสอบ
- 2) กรรมการทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระของบริษัทฯ โดยมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)
- 3) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วมบริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ
- 4) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย และบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 5) มีหน้าที่ในลักษณะเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าด้วยคุณสมบัติและขอบเขตการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 6) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ ต้องมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ที่มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
- 7) คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้แต่งตั้งประธานกรรมการตรวจสอบหรือให้ผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตรวจสอบทั้งหมดทำการเลือกบุคคลหนึ่งขึ้นมาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 8) ให้บุคคลใดที่ได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการตรวจสอบปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการตรวจสอบ (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายภัทร์ สิริโกศล | นายวิจารย์ สิมฉายา | นายดลชัย บุญระริตเวช | รวม (คน) |
|--|-------------------|--------------------|----------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | / | - | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ | / | - | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | - | - | / | 1 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | - | - | - | 0 |

4. กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการสรรหาบุคคลที่จะเข้ามาเป็นกรรมการและผู้บริหารระดับสูง และกลั่นกรองบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมก่อนเสนอชื่อให้คณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง นอกจากนี้ ยังมีบทบาทสำคัญในการพิจารณาหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารระดับสูงเพื่อให้มีความเหมาะสม และสะท้อนถึงความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามเป้าหมาย

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายฉัตรชัย สิมวงษา | นายพิพัทธ์ สิริโกศล | นายสุรินทร์ สหชาติโกโณนันท์ | รวม (คน) |
|--|--------------------|---------------------|-----------------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | - | / | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ | - | / | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | - | - | / | 1 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | - | - | / | 1 |

5. กรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารจะต้องได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารทำหน้าที่ในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามนโยบาย ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และการพิจารณากลั่นกรองเรื่องต่างๆ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนติดตามการดำเนินนโยบายและแนวทางการบริหารงานต่างๆ ของบริษัทฯ ให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โดยคณะกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะต้องมีความไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้องค์คณะของกรรมการบริหารของบริษัทฯ จะประกอบไปด้วยผู้บริหารสูงสุดในสายงานต่างๆ และกรรมการผู้เชี่ยวชาญจากภายนอก

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริหาร (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายสุนทร สหชาติโกดำนันท์ | นายจิโรจ สุทธิธาดา | นายนาวัน เลิศนาวา | นางสาวปวีณากรณ์ วงษ์ประกอบ | นายธีรยุทธ หลีกดี | นายบุญนิยมร์ ลักษณะกุล | รวม (คน) |
|--|--------------------------|--------------------|-------------------|----------------------------|-------------------|------------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | / | / | / | / | / | 6 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | - | - | - | / | - | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | - | - | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านการออกแบบผลิตภัณฑ์ | - | - | - | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | / | - | - | - | - | - | 1 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | / | / | / | / | / | 6 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | / | - | - | - | - | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | / | / | / | / | / | / | 6 |

6. กรรมการบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วย กรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทอย่างน้อย 3 ท่าน และต้องเป็นกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ท่าน ซึ่งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจะถูกแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายเบธา จันทร์แจรัส | นายภัทร์ สิริโกศล | นายสุรินทร์ สหชาติโคกบัณฑิต | รวม (คน) |
|--|---------------------|-------------------|-----------------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | - | / | 2 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | / | / | - | 2 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ | / | / | - | 2 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | - | - | / | 1 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | / | - | / | 2 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | - | - | / | 1 |

7. กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน โดยประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อกำหนดนโยบายและวางหลักเกณฑ์ในการเสริมสร้างให้บริษัทมีแบบแผนและมาตรฐานในการปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเป็นรูปธรรมให้ครอบคลุมทั้งองค์กรโดยคณะกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาลต้องประกอบด้วยกรรมการบริษัทในจำนวนที่เหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ และกำหนดให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งประนอมกรรมการ ซึ่งคณะกรรมการกำกับดูแลบรรษัทภิบาล จะถูกแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท

นอกจากนี้เมื่อพิจารณาตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริหาร (Skill Matrix) มีรายละเอียดดังนี้

| ความรู้ความชำนาญเฉพาะด้าน | นายวิชาญ สิมฉายา | นายภัทร ศรีโกศล | นายนิวัติ ลุนนพันธ์ | รวม (คน) |
|--|------------------|-----------------|---------------------|----------|
| ความเชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางบัญชีและการเงิน | - | / | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านกฎหมาย | - | / | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญทางด้านพาณิชย์อิเล็กทรอนิกส์ | - | / | - | 1 |
| ความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับธุรกิจระหว่างประเทศ | - | - | - | 0 |
| ความรู้เชี่ยวชาญกับธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | - | / | 1 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการขายและการตลาด | - | - | - | 0 |
| ความเชี่ยวชาญด้านการบริหารและการจัดการ | - | - | - | 0 |

8. ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

เมื่อตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารว่างลงหรือผู้ดำรงตำแหน่งไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะมอบหมายให้ผู้ดำรงตำแหน่งใกล้เคียงหรือตำแหน่งรองลงมาเป็นผู้รักษาการชั่วคราว จนกว่าจะมีการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัท กำหนด โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้กำหนดคุณสมบัติ และหลักเกณฑ์ในการสรรหาประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท บริษัท กำหนดให้มีการวางแผนความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Development) ของพนักงานในทุกระดับ กล่าวคือ พนักงานในตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position) โดยผ่าน 6 ขั้นตอนตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในตามแผนความก้าวหน้าในอาชีพและแผนสืบทอดตำแหน่ง (Career Development & Succession Plan) คือ

- 1) พิจารณาเลือกตำแหน่งและจัดลำดับเพื่อวางแผนจัดทำแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan)
- 2) กำหนดคุณลักษณะ: ความรู้ ความสามารถ และทักษะที่จำเป็นในการดำรงตำแหน่งงานหลัก (Key Position) และ/หรือตำแหน่งงานสำคัญ (Critical Position)
- 3) คัดเลือกผู้ที่มีคุณสมบัติเหมาะสมให้เป็นผู้ที่สมควรเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 4) ประเมินผู้ที่เหมาะสมเป็นผู้สืบทอดตำแหน่ง (Candidate Successor)
- 5) สรุปรายชื่อผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Approved List)
- 6) ออกแบบและ/หรือจัดทำแผนพัฒนาเพื่อเตรียมก้าวเข้าสู่ตำแหน่งสำคัญในอนาคต (Succession Development Plan (IDP) Grooming and Successor Development)

การประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในปี 2565 บริษัท กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้ทางคณะกรรมการบริษัท ทำการประเมินเพื่อให้ผู้บริหารสูงสุดของบริษัท ได้รับทราบและนำผลการประเมินมาปรับปรุงแก้ไขต่อไป รวมถึงเพื่อเป็นข้อมูลให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนในการพิจารณาคำตอบแทนอีกด้วย 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

ในปี 2565 คณะกรรมการแต่ละชุดได้มีการประเมินผลของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยไว้ตามหลักเกณฑ์เพื่อพิจารณาการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปีที่ผ่านมา โดยบริษัท กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) และคณะกรรมการชุดย่อยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินทั้งแบบรายบุคคลและแบบคณะกรรมการทั้งชุด เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาและปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงานของตนเองต่อไป

หัวข้อในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

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

หลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล)

| คะแนนที่ได้รับ | ผลการประเมิน |
|-----------------------------|--------------|
| เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 90 | ดีเยี่ยม |
| เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 80 | ดีมาก |
| เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 70 | ดี |
| เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 60 | พอใช้ |
| เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 60 | ควรปรับปรุง |

หลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะและรายบุคคล) คณะกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ

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

ผลการประเมินโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะของบริษัทฯ ประจำปี 2565

| คณะกรรมการ | คะแนนเฉลี่ยที่ได้รับ/ผลประเมิน (รายบุคคล) | | คะแนนเฉลี่ยที่ได้รับ/ผลการประเมิน (รายคณะ) | |
|-----------------------------------|---|----------|--|----------|
| คณะกรรมการบริษัท | 90.63 | ดีเยี่ยม | 89.91 | ดีเยี่ยม |
| คณะกรรมการตรวจสอบ | 82.00 | ดีมาก | 88.00 | ดีเยี่ยม |
| คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | 85.45 | ดีมาก | 91.79 | ดีเยี่ยม |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | 72.12 | ดี | 89.26 | ดีมาก |

การพัฒนาของคณะกรรมการบริษัท กรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง

บริษัทฯ สนับสนุนให้คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมสัมมนาหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ รวมทั้งพบปะแลกเปลี่ยนความคิดเห็นกับคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูงขององค์กรต่างๆ อยู่เสมอ โดยหลักสูตรที่กรรมการบริษัทควรเข้าร่วมสัมมนาน้อยๆ จะเป็นหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) ซึ่งได้แก่ หลักสูตร Directors Certification Program (DCP) หลักสูตร Directors Accreditation Program (DAP) หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) หลักสูตร Executive Development Program (EDP) ทั้งนี้ เพื่อนำความรู้และประสบการณ์มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาบริษัทฯ ต่อไป

| รายชื่อ | หลักสูตรการอบรม / การสัมมนา |
|---------------------|---|
| นายนิวัติ ลุนพินส์ | <ul style="list-style-type: none"> • วิทยากร แนวคิดเบื้องต้นกฎหมายและกฎระเบียบในการพัฒนาธุรกิจ และกฎหมายที่ดินที่เกี่ยวข้อง RE-CU JUNIOR STARTUP IN REAL ESTATE รุ่นที่ 23 • ผู้บรรยายสัมมนา “CAMPUS CONDO INVESTMENT SEMINAR” ร่วมพูดคุยถึงการวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ คอนโด ศักยภาพและโอกาสการลงทุน |
| นายวิจารณ์ สิมายา | <ul style="list-style-type: none"> • เข้าร่วมการประชุมนานาชาติ “SEA Solutions of 202 • ผู้บรรยายงานสัมมนา ESG for Sustainability โดย คณะพัฒนาวิชาชีพบัญชีและตรวจสอบภายใน SCG • วิทยากร บรรยาย “Circular Economy” กับการฝึกอบรม หลักสูตร “ผู้บริหาร Mini MBA: การบริหารความยั่งยืนด้านความปลอดภัย สุขภาพ สิ่งแวดล้อมและพลังงาน” คณะสาธารณสุขศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • ผู้บรรยายเสวนา “กระบวนการสิ่งแวดล้อมศึกษาวิถีใหม่” และเผยแพร่ “คู่มือกิจกรรมครูสิ่งแวดล้อม” • เสวนาวิชาการเรื่อง “เตรียมพร้อม รับมือ PM2.5 ด้วยวิจัยและนวัตกรรม” |
| นายคลชัย บุญยรัตเวช | <ul style="list-style-type: none"> • วิทยากร บรรยาย เรื่อง “CARE SMILE Dent Chula Branding Together” โดยคณะทันตแพทยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |
| นายพีระพงศ์ จรุงเอก | <ul style="list-style-type: none"> • วิทยากร บรรยายพิเศษหัวข้อ “SUCCESS STORY” ให้กับนักศึกษา และผู้ที่สนใจเข้าร่วมรับฟัง ที่มหาวิทยาลัยขอนแก่น • ผู้บรรยาย งานสัมมนาหัวข้อ “ผ่ากลยุทธ์ธุรกิจคอนโดมิเนียม ปี 2023” • งานสัมมนาหัวข้อ “หุ้นเมกะเทรนด์ ไม่กลัวเงินเฟ้อ” จัดโดยหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจ |

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

คณะกรรมการบริษัทจัดให้มีแผนสืบเสาะตำแหน่งของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารสูงสุด โดยเป็นการเตรียมความพร้อมของบุคลากรในองค์กร เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีผู้บริหารที่มีความรู้ ความสามารถ สามารถสืบเสาะตำแหน่งที่สำคัญต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ได้กำหนดเกณฑ์ในการพิจารณาไว้อย่างเป็นระบบ ทั้งนี้ได้ประกาศไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> รายละเอียด ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย
2. คณะกรรมการบริษัทโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม
3. คณะกรรมการบริษัทจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ
4. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

เนื่องจากเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ต้องยึดมั่นในการดำเนินงานตามหลักธรรมาภิบาลควบคู่ไปกับการบริหารจัดการความเสี่ยง พร้อมทั้งนำแนวคิดเกี่ยวกับการพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืนและการคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย สังคม และการกำกับดูแลกิจการ (ESG: Environmental , Social, Governance) และธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการทำงานร่วมกันกับผู้มีส่วนได้เสียหลายฝ่าย การบริหารจัดการผลประโยชน์เป็นสิ่งที่ยั่งยืน บริษัทฯ ะมัดระวังและพยายามรักษาความเป็นธรรมให้กับทุกฝ่าย โดยปฏิบัติตามบทกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัดเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร คู่ค้า ลูกค้า เจ้าหนี้ รวมถึงสังคมโดยรวมเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุด

1. คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนานวัตกรรมเพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ จึงสนับสนุนให้ฝ่ายจัดการสรรหาผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ ที่มีนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัย สร้างประโยชน์ต่อสังคม การใช้งานของลูกค้า ควบคู่ไปกับการรักษาสิ่งแวดล้อม และสนับสนุนให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้งานในองค์กร โดยจัดให้มีการรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรตามความเหมาะสม เพื่อพัฒนากระบวนการดำเนินงาน และบริหารความเสี่ยงของกิจการ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการได้อย่างยั่งยืน

2. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยเรื่องดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัทฯ

3. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบ และการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย Value Chain เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

4. คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กรที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนากิจการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักของกิจการ ตามที่ได้กำหนดไว้ในนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อนักลงทุน โดยการเปิดเผยสารสนเทศที่สำคัญของบริษัทฯ อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใส และเท่าเทียมกัน ทั้งข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน ส่วนข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องได้รับการดูแลโดยกฎระเบียบ ข้อบังคับ ตลอดจนวิธีปฏิบัติของบริษัทฯ เพื่อป้องกันไม่ให้ความลับของบริษัทฯ รั่วไหลไปยังคู่แข่งทางการค้า ตามข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการบริษัทกำหนดให้มีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงในระดับจัดการ (Risk Management Committee) มีหน้าที่ให้ความสำคัญในการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องทุกด้าน ครอบคลุมทั้งวิสัยทัศน์ เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ การเงิน และการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมถึงการกำกับดูแลกิจการ โดยพิจารณาถึงโอกาสที่อาจจะ เกิดความเสี่ยงขึ้น และระดับความรุนแรงของผลกระทบจาก ความเสี่ยง มีการกำหนดมาตรการในการป้องกันแก้ไขและรับมือ รับผิดชอบ ที่ชัดเจน รวมทั้งกำหนดมาตรการในการรายงานและการติดตามประเมินผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกไตรมาส

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ประกาศกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ กฎบัตรหน่วยงานตรวจสอบภายใน และกรอบการบริหารความเสี่ยง ไว้ในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home> เพื่อให้ผู้ถือหุ้น ลูกค้า นักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้ที่สนใจสามารถเข้าถึงข้อมูลได้ง่าย มีความเท่าเทียมกันและเชื่อถือได้

1. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทฯ มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้อบรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริษัทจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ
3. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทฯ กับ ฝ่ายจัดการ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้อำนาจอันมิชอบในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัทฯ และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ ในลักษณะที่ไม่สมควร
4. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน และสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อกันนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง
5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

คณะกรรมการบริษัทมีกำหนดข้อห้ามไม่ให้ใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานในการหาประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งไม่ใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ของตนในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ หรือให้ข้อมูลภายในแก่บุคคลอื่นเพื่อประโยชน์ในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้บริหารหรือพนักงานมีส่วนร่วมในข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะและอยู่ระหว่างการเจรจา ซึ่งงานนั้น ๆ เข้าข่ายการเก็งกำไร ข้อมูลภายในอันอาจมีผลต่อความเคลื่อนไหวของราคาหุ้นของบริษัทฯ บุคคลเหล่านั้นจะต้องรักษาความลับ ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทต้องดำเนินการ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงิน และการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ กับเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริษัทจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงิน และความสามารถในการชำระหนี้
3. ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงิน หรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า กิจการมีแผนในการแก้ปัญหาล่วงหน้า หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย
4. คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม
5. คณะกรรมการบริษัทจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา
6. คณะกรรมการบริษัทจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศทั้งทางการเงินและด้านอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ ที่ตรงต่อความเป็นจริง ครบถ้วน เพียงพอ สม่าเสมอ และทันเวลา ทั้งนี้ตลอดปี 2565 บริษัทฯ ได้มอบหมายให้งานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้ดูแลงานเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ โดยทำหน้าที่สื่อสาร เผยแพร่ข้อมูล และประสานงานตอบข้อซักถามกับผู้ถือหุ้น รวมทั้งเผยแพร่ข้อมูลผ่านช่องทางเว็บไซต์บริษัทในหัวข้อ “นักลงทุนสัมพันธ์” เพื่อให้ผู้สนใจสามารถศึกษาข้อมูลได้โดยสะดวก บริษัทฯ ได้จัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อเผยแพร่และชี้แจงข้อมูล รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้สนใจข้อมูลบริษัทได้ร่วมซักถาม โดยมีผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมชี้แจงด้วย โดยสรุปกิจกรรมได้ดังนี้

| ประเภทกิจกรรม | จำนวนครั้ง |
|--|------------|
| การพบนักลงทุนในประเทศผ่านช่องทางสื่อออนไลน์ (Road show) | 2 |
| การประชุมกับนักวิเคราะห์ / ผู้จัดการกองทุน (Analyst Meeting) | 4 |
| ร่วมกิจกรรมตลาดหลักทรัพย์พบนักลงทุนรายย่อย (Opportunity Day) | 4 |
| การประชุมกับสื่อมวลชน (Press Meeting) | 1 |
| การประเมินการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (Credit Rating Review) | 1 |
| การประชุมกับผู้บริหารเพื่อสอบถามข้อมูลบริษัท (Company Visit) / (Conference Call) | 14 |
| การจัดกิจกรรมเยี่ยมชมกิจการของบริษัท (Site Visit) | 2 |

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้กำหนดให้คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัทฯ
2. คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน
3. คณะกรรมการบริษัทจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุม และการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนในหมวดสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยมีหลักปฏิบัติดังนี้

สิทธิพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นจึงให้ความสำคัญ เคารพสิทธิและความเท่าเทียมกันของผู้ถือหุ้นทุกรายด้วยความเป็นธรรม ตามที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง สิทธิพื้นฐานที่ผู้ถือหุ้นได้รับอย่างเสมอภาคกันประกอบด้วย สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าประชุมและออกเสียงลงคะแนนแทน สิทธิในการเสนอเพิ่มวาระการประชุม สิทธิในการเสนอรายชื่อบุคคลเป็นกรรมการ สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งหรือถอดถอนกรรมการเป็นรายบุคคล สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในกิจการต่างๆ ของบริษัทฯ สิทธิในการรับส่วนแบ่งกำไร และเงินปันผลอย่างเท่าเทียม สิทธิในการแสดงความคิดเห็นและซักถามในที่ประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิที่จะได้รับสารสนเทศอย่างเพียงพอ ทันเวลาและเท่าเทียมกัน ตลอดจนการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการใช้

สิทธิในการเข้าร่วมประชุมและออกเสียงได้อย่างเต็มที่ และในกรณีที่มิเหตุการณ์ใดที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น บริษัทฯ จะทำการเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศให้ทราบโดยทันที ทั้งนี้บริษัทฯ ยังได้ดูแลอย่างใกล้ชิดในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมถึงหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กฎหมายกำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการของบริษัทฯ

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น และการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัทฯ จะกำหนดวัน เวลาและสถานที่จัดประชุมทั้งในเรื่องสถานที่ และเวลาที่เหมาะสม เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุม โดยบริษัทฯ จะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ และจะเริ่มประชุมในช่วงเวลาที่เหมาะสมและสะดวกกับการเข้าร่วมประชุม และผู้ถือหุ้นทุกคนสามารถส่งหลักฐานการลงคะแนน หรือหนังสือมอบฉันทะมายังบริษัทฯล่วงหน้า เพื่อตรวจสอบความถูกต้องก่อนวันประชุม นอกจากนี้บริษัทฯ จะเลือกสถานที่จัดประชุมที่สะดวกในการเดินทางมาร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ จัดประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบออนไลน์ (E-EGM) โดยผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเพื่อเข้าร่วมประชุมและสามารถส่งคำถามหรือให้ข้อเสนอได้ตลอดระยะเวลาการประชุม บริษัทฯ จัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ให้เพียงพอ โดยระบุวัตถุประสงค์และเหตุผล ตลอดจนความเห็นของคณะกรรมการในทุกวาระเพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ศึกษาข้อมูลอย่างครบถ้วนล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นตามระยะเวลาที่กฎหมาย ประกาศ หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องกำหนด ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระหรือบุคคลใดๆ เข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทฯ ได้จัดส่งไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมโดยจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 21 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้บริษัทฯ ได้มีการเผยแพร่หนังสือนัดประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมตามวาระต่างๆ ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษบน website ของบริษัทฯ อย่างน้อย 30 วันก่อนวันประชุมอีกด้วย และภายหลังการประชุม บริษัทฯ จะทำการแจ้งมติการประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลคะแนนเสียงในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ ผ่านการแจ้งข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และเว็บไซต์ของนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อข้อมูลผู้ถือหุ้น <https://investor.britania.co.th/th/home/> เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบผลการประชุมโดยทันทีและเท่าเทียมกัน

ความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทถือเป็นหน้าที่ในการดูแลให้ผู้บริหารและพนักงาน ทำงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต มีความสำนึกในหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบต่อผลของการปฏิบัติงาน เพื่อทำให้ผู้ถือหุ้นมีความเชื่อถือ และยอมรับในการตัดสินใจว่าการดำเนินการใดๆ กระทำด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทั้งรายใหญ่และรายย่อย

นอกจากนี้ ยังต้องให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิในการดูแลรักษาผลประโยชน์ของตนไม่ว่าจะด้วยการแสดงความเห็น ให้ข้อเสนอแนะ และออกเสียงลงมติร่วมตัดสินใจในการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญต่างๆ รวมทั้งการเลือกตั้งคณะกรรมการบริษัท และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การจัดสรรกำไร และการจ่ายเงินปันผล รวมถึงการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีในที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทฯ ต้องเปิดเผยข้อมูลข่าวสารตามความเป็นจริง ถูกต้อง ครบถ้วน และสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องเสนอให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติเป็นประจำปี และต้องนำเสนอแนบนโยบายในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริษัทเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้นด้วย บริษัทฯ ส่งเสริมและสนับสนุนให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในด้านต่างๆ และไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการละเมิดสิทธิหรือสิทธอนสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น

6.2 นโยบายและแนวปฏิบัติอื่นตามหลักการกำกับกิจการที่ดี

1. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

เนื่องด้วยบริษัทมีการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์รวมถึงการให้บริการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัทต้องมีความรู้ และ ความเชี่ยวชาญในหลากหลายแขนงเพื่อช่วยขับเคลื่อนและวางแผนงานในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายจัดการ ซึ่งเห็นได้จากตารางความรู้ความชำนาญเฉพาะด้านของคณะกรรมการบริษัท (ในหัวข้อ 6.1 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ)

1. คุณสมบัติของกรรมการและการแต่งตั้ง

บริษัทฯ กำหนดคุณสมบัติในการสรรหากรรมการหลักการกำกับดูแล โดยพิจารณาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทำการอนุมัติจากข้อมูลประวัติ ความรู้ความเชี่ยวชาญของกรรมการแต่ละท่าน

2. การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร เป็นไปตามนโยบายและตามกรอบที่ผู้ถือหุ้นอนุมัติ โดยอ้างอิงจากการนำเสนอของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (ในหัวข้อ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร และ 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล)

3. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการเป็นเหมือนตัวแทนของผู้ถือหุ้น ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทต้องมีความรับผิดชอบต่อการปฏิบัติหน้าที่และเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายจัดการ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบระหว่างกรรมการและฝ่ายจัดการที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้กำหนดนโยบายและกำกับดูแลให้ระบบงานต่างๆ ของบริษัทฯ ดำเนินไปตามนโยบายที่ถูกต้องตามกฎหมาย และจริยธรรม

4. การพัฒนากรรมการ

บริษัทฯ มีการปฐมนิเทศกรรมการใหม่เมื่อมีการแต่งตั้งใหม่ทุกครั้ง เพื่อให้กรรมการมีความเข้าใจความคาดหวังที่บริษัทฯ มีต่อบทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของกรรมการ นโยบายและแนวทางปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตลอดจนสร้างความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจและการดำเนินงานด้านต่างๆ ของบริษัทฯ 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 (ในหัวข้อ 6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ ส่วนที่ ผลการประเมินโดยรวมของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละคณะของบริษัทฯ ประจำปี 2565)

6. การกำดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

- (1) บริษัทฯ จะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัทฯ เท่าที่สามารถดำเนินการได้เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมายนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายอื่นๆ ของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัทฯ
- (2) หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการ หรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อยอื่นทำให้บริษัทฯ มีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทฯ ในทันทีที่ทราบว่าเป็นบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว
- (3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทฯ ทราบโดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทฯ บริษัทย่อยในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์และหลีกเลี่ยงการทำการค้าที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) บริษัทฯ จะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือ บริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินให้แก่บริษัทฯ และบริษัทฯ จะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อย มีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะติดตามอย่างใกล้ชิดถึงผลประโยชน์และการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือ บริษัทร่วมดังกล่าวและนำเสนอผลการวิเคราะห์รวมถึงแสดงความคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอื่นๆ 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”
 - ซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น
 - เปิดเผย “ข้อมูลภายใน” แก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยรู้หรือควรรู้ว่าผู้รับข้อมูลอาจนำข้อมูลนั้นไปใช้ประโยชน์ในการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ หรือเข้าผูกพันตามสัญญาซื้อขายล่วงหน้าที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น

ทั้งนี้ คำว่า “ข้อมูลภายใน” หมายถึง ข้อมูลที่ยังมิได้มีการเปิดเผยต่อประชาชนเป็นการทั่วไป ซึ่งเป็นสาระสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เป็นต้นว่า ข้อมูลของบริษัทฯ ที่น่าจะมีความสำคัญต่อการเปลี่ยนแปลงราคา หรือมูลค่าของหลักทรัพย์ หรือการตัดสินใจลงทุน ข้อมูลดังกล่าวรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือผู้บริหารสำคัญของบริษัทฯ และเป็นข้อมูลที่มีความชัดเจนพอสมควรที่ผู้ลงทุนทั่วไปน่าจะใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุน

(2) บริษัทฯ จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการจัดทำและเปิดเผยรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันอันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่ตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันอันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลดังกล่าวและการถือหุ้นดังกล่าวเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และ ประกาศสำนักงานก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันอันสามีภริยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่มีลักษณะดังกล่าวข้างต้นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 298 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง

(3) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันอันสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์และสัญญาซื้อขายล่วงหน้าของบริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งรายงานดังกล่าวมายังเลขาธิการบริษัทฯ ก่อนนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และจัดทำและนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

(4) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ในสายงานทางการเงิน ต้อง

(ก) ระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ไม่ว่าเพื่อตนเองหรือบุคคลอื่น และ

(ข) ไม่เปิดเผยข้อมูลทางการเงินแก่บุคคลอื่น ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ทั้งนี้ ในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงินรายปี หรือรายไตรมาส เป็นเวลาอย่างน้อย 30 วัน ก่อนที่บริษัทฯ จะได้เปิดเผยข้อมูลดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและควรรออย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวก่อนทำการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้รับการ แจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ

(5) หากคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเป็นบริษัท ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และการเข้าทำธุรกรรมกับคู่ค้าดังกล่าวอาจถือเป็น “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้า ในการนี้ กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับ “ข้อมูลภายใน” ของคู่ค้าดังกล่าวในทำนองเดียวกันกับ “ข้อมูลภายใน” ของบริษัทฯ ตามข้อ 1 ข้างต้น

(6) ในกรณีที่บริษัทฯ มี “ข้อมูลภายใน” ซึ่งอยู่ในช่วงเวลาที่ยังไม่สามารถเปิดเผยได้ ด้วยเหตุที่ยังไม่อาจสรุปผลได้หรือมีความไม่แน่นอนสูง กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่เกี่ยวข้องมีหน้าที่ดูแล จัดการรักษาความลับของข้อมูลดังกล่าว เพื่อป้องกันมิให้ผู้ใดนำไปแสวงหาประโยชน์ หรือเปิดเผยโดยมิชอบ โดยบุคคลดังกล่าวควรปฏิบัติตาม “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นอกจากนี้ ในกรณีจำเป็นต้องเปิดเผยข้อมูลภายในแก่ผู้ที่มีหน้าที่เกี่ยวข้องซึ่งมีบทบาทในการดำเนินการที่จำเป็นให้แก่บริษัทฯ เช่น ที่ปรึกษากฎหมายที่ทำหน้าที่ให้คำปรึกษาการทำธุรกรรม หรือสถาบันการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ (CRA) เป็นต้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้อง ต้องดำเนินการให้มั่นใจว่าผู้รับข้อมูลทราบถึงหน้าที่และมีระบบในการรักษาความลับของข้อมูลเพื่อป้องกันการนำข้อมูลนั้นไปใช้ หรือเปิดเผยต่อบุคคลอื่น ทั้งนี้ ให้นำ “แนวปฏิบัติในการจัดการข้อมูลลับที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์” ซึ่งจัดทำโดยสำนักงาน ก.ล.ต. มาใช้ บริษัทฯ จะดำเนินการจัดให้มีการอบรมเรื่องนโยบายป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในแก่กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องปีละครั้ง เพื่อทบทวนความเข้าใจ และเพื่อให้มีการปฏิบัติให้เป็นไปตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ บริษัทฯ จะจัดอบรมให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือและการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหาร ตลอดจนของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและผู้บริหาร ตามมาตรา 59 แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศที่เกี่ยวข้องของสำนักงาน ก.ล.ต. ทั้งนี้ การยื่นรายงานดังกล่าว กรรมการ และ/หรือผู้บริหาร อาจนำส่งรายงานผ่านทางเลขาธิการของบริษัทฯ ได้

- (7) ในกรณีที่บริษัทฯ ถือหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดในบริษัทฯ อื่นๆ ที่มีหุ้นเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยนั้น จะต้องไม่ปรากฏว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกจ้างของบริษัทฯ และ/หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้องหรือมีส่วนร่วมในการตัดสินใจลงทุนในหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่นใดของบริษัทฯ จดทะเบียนดังกล่าวไปดำเนินการใดๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อให้เกิดการเปลี่ยนแปลงในราคาหุ้นหรือหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จดทะเบียนนั้นๆ อย่างมีนัยสำคัญ หรืออาจทำให้บุคคลทั่วไปเข้าใจผิดเกี่ยวกับราคาหรือปริมาณการซื้อขายหุ้นหรือหลักทรัพย์นั้นๆ อย่างผิดขาด
- (8) หากบริษัทฯ พบว่ากรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ที่เกี่ยวข้องรายใดฝ่าฝืนนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในฉบับนี้ บริษัทฯ จะถือว่าเป็นความผิดทางวินัยอย่างร้ายแรงที่มีโทษถึงขั้นพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และลูกจ้างของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ได้แก่ การให้ออก ปลดออก ไล่ออก เป็นต้น บริษัทฯ จะพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทฯ กำหนดไว้ โดยพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

2. นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นอกเหนือจากนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีที่ บริษัทฯ ยังมีแนวปฏิบัติอื่นๆ ที่กำหนดและวางแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ สนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

1. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
2. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
3. ก่อนกำหนดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในทุกๆ ปี บริษัทฯ เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บน website ของบริษัทฯ ด้วย
4. มีการกำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อลูกค้า พนักงาน คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า เจ้าหนี้ เพื่อให้ทางกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติอย่างเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง

บริษัทฯ ตั้งมั่นในความยุติธรรม และความมีคุณธรรมกับผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ โดยไม่เลือกปฏิบัติต่อผู้หนึ่งผู้ใดอย่างไม่เป็นธรรม ไม่ใช้วิจารณ์ญาติ หรือความสัมพันธ์ส่วนตัวตัดสิน และให้ออกสาเกาเทียมกันโดยไม่แบ่งแยก เชื้อชาติ สัญชาติ ศาสนา หรือเพศ บริษัทฯ ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีต่อสังคมและชุมชน และถือเป็นการกิจหลักที่จะสร้างสรรค์โครงการ และกิจกรรมที่เป็นประโยชน์ในการพัฒนาสังคมและชุมชน โดยบริษัทฯ ได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายไว้ดังนี้

ผู้ถือหุ้น : บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะพัฒนารูทกิจของบริษัทฯ ให้เจริญเติบโต สามารถแข่งขันได้ในระยะยาว และแบ่งปันผลกำไรให้ผู้ถือหุ้นอย่างเหมาะสม รวมทั้งนำเสนอข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส ทันเวลา และเท่าเทียมกัน

พนักงาน : บริษัทฯ จะปฏิบัติต่อพนักงานอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม ใช้ระบบการประเมินผลงาน (KPI) ในการประเมินผลการปฏิบัติงาน เพื่อให้สะท้อนผลการปฏิบัติตามความเป็นจริง นอกจากนี้ผลจากการประเมินจะใช้ในการวางแผนการฝึกอบรม การสนับสนุนเรื่องการศึกษาต่อของพนักงาน และการพิจารณาจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นธรรม รวมทั้งบริษัทฯ ยังจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานและสวัสดิการต่างๆ กำกับดูแลเรื่องความปลอดภัย และสุขอนามัยที่ดีในสถานที่ทำงาน

ลูกค้า : บริษัทฯ เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า บริการลูกค้าด้วยความสุภาพ มีความกระตือรือร้น พร้อมให้การบริการ ต้อนรับด้วยความจริงใจ เต็มใจ ตั้งใจ และใส่ใจ เพื่อให้ลูกค้าได้รับข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าของบริษัทฯ อย่างถูกต้อง ดูแลผู้รับบริการด้วยจิตวิญญาณ บริการด้วยความรวดเร็ว ถูกต้อง และน่าเชื่อถือ เน้นรักษาความลับของลูกค้า และไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของสิทธิพื้นฐานของผู้บริโภค อาทิ การผลิตที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ และบริการหลังการขายที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคเพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด อีกทั้งยังจัดตั้ง Call Center เบอร์ 02-1613000 เพื่อตอบคำถาม ข้อร้องเรียน และข้อสงสัยเพื่อเป็นช่องทางให้ลูกค้าสามารถติดต่อกับบริษัทฯ ได้โดยตรง

ลูกค้า : การซื้อสินค้าและบริการจากลูกค้าเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้า รวมถึงปฏิบัติตามข้อกำหนดสัญญาที่ตกลงกันและยึดมั่นตามหลักกฎหมาย และปฏิบัติตามข้อกำหนดการกำกับดูแลกิจการที่ดี (CG) โดยบริษัทฯ มีการจัดทำคู่มือการปฏิบัติงาน (Standard Operation Procedure : SOP) ในการจัดซื้อ จัดจ้างผู้ออกแบบ ผู้รับเหมา ที่ปรึกษาโครงการ เพื่อให้ลูกค้าของบริษัทได้มีโอกาสเข้ามาประเมินผลงานตามขั้นตอน และเป็นการคัดเลือกลูกค้าที่เหมาะสมตามเงื่อนไขที่บริษัทฯ กำหนด

คู่แข่ง : บริษัทฯ ยึดหลักการประพฤติตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อทำลายคู่แข่งทางการค้า การแข่งขันจะไปเป็นอย่างเป็นธรรม

เจ้าหน้าที่ : บริษัทฯ ปฏิบัติตามสัญญาและกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อชำระหนี้ให้กับเจ้าหน้าที่ให้การสนับสนุนเงินทุนของบริษัทฯ

สังคม : บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อสภาพแวดล้อมของชุมชนและสังคม รวมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนเพื่อเกื้อกูลสังคมในวาระและโอกาสที่เหมาะสม เป็นไปตามโครงการช่วยเหลือสังคม (CSR) ที่บริษัทฯ ได้ดำเนินการตลอดมา อีกทั้งจะไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน ไม่ล่วงละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา และจะดูแลเอาใจใส่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม มีนโยบายที่ให้การสนับสนุนกิจกรรมต่างๆ ที่เสริมสร้างคุณภาพ อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม ตลอดจนรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงานอยู่เสมอ (รายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อความรับผิดชอบต่อสังคม)

6.3 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) ให้พนักงานทุกคนรับทราบในวันปฐมฤกษ์การขึ้นรับตำแหน่ง กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานใหม่ รวมถึงประกาศจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ไว้ในระบบ Intranet และ website ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเข้าถึงได้โดยง่าย

ทั้งนี้คณะกรรมการบริษัทจะต้องพิจารณาทบทวนจรรยาบรรณธุรกิจในทุกปีว่ามีส่วนใดที่จะต้องทำการปรับปรุงหรือแก้ไขให้สอดคล้องกับนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีหรือไม่ โดยสาระสำคัญของจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ มีดังนี้

- ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัทฯ ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
- ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยเร็ว
- ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัทฯ เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไปเพื่อให้บริษัทฯ มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม
- ต้องจัดทำเอกสารทางธุรกิจ บัญชีและการเงิน และรายงานต่างๆ ที่นำเสนอส่วนราชการและบุคคลอื่นๆ ทั้งหมดอย่างรอบคอบด้วยความสุจริต และต้องได้รับการบันทึกตามวิธีการทางบัญชีของบริษัทฯ ที่สอดคล้องกับมาตรฐานที่กำหนด
- ไม่ขัดขวาง หรือกระทำการใดๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัทฯ หรือออกคำสั่งใดๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
- ไม่ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

นอกจากนี้จะต้องมีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทฯ โดยมีการระบุขั้นตอนการลงโทษทางวินัยหากพบการฝ่าฝืนไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้ สามารถศึกษานโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจได้ที่เว็บไซต์ของบริษัทฯ ในส่วนนักลงทุนสัมพันธ์ หัวข้อนโยบายการกำกับดูแลกิจการ <https://investor.britania.co.th/th/home>

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและ

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

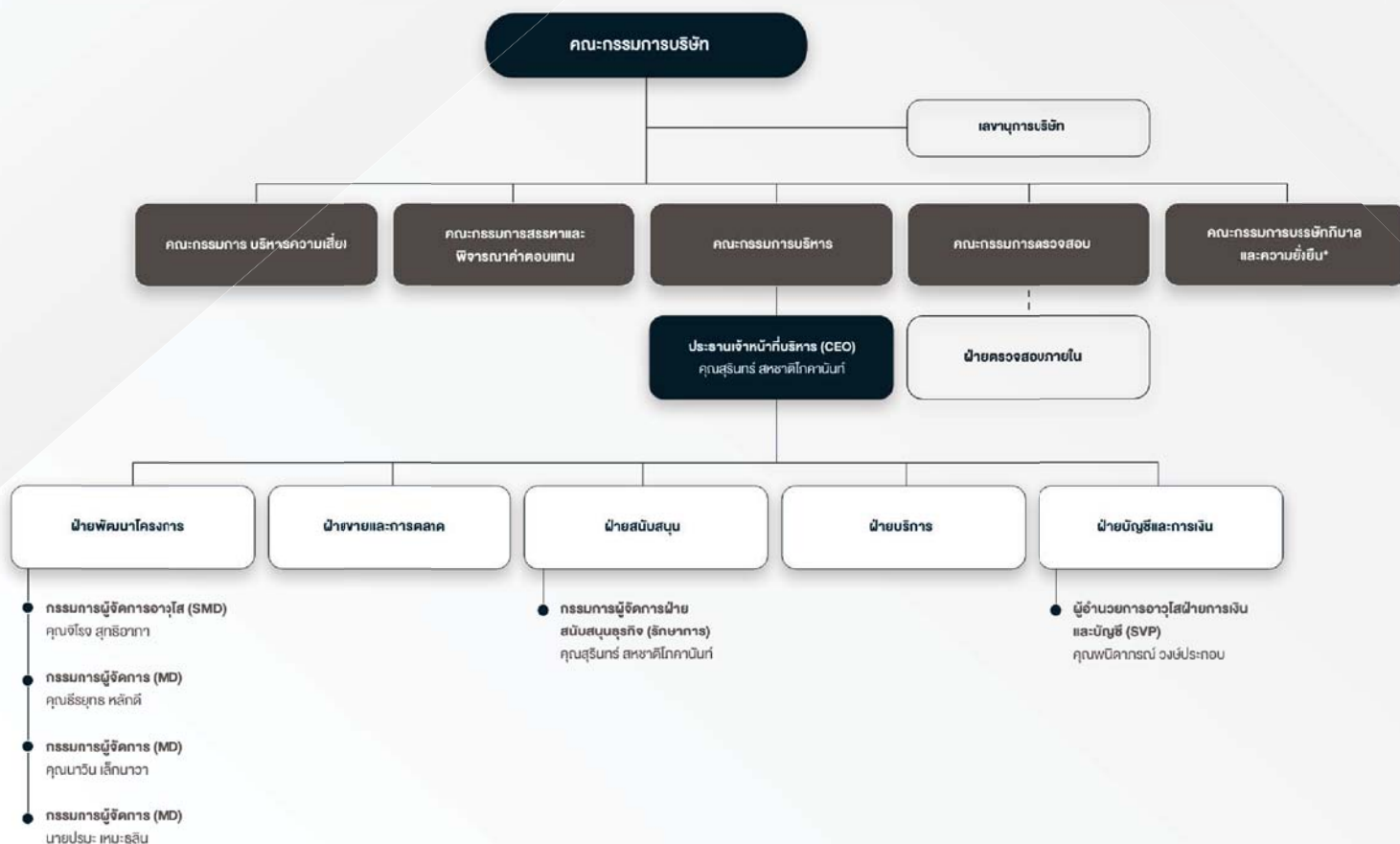
จรรยาบรรณธุรกิจ

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

07 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหารพนักงานอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการจัดการของบริษัทฯ ตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 มีรายละเอียดดังนี้



ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงสร้างกรรมการของบริษัทฯ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 คณะ ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทกับความสัมพันธ์และความยั่งยืน

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 คณะกรรมการบริษัท

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|--|
| 1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส | ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นายทัพ สิริโกศล | กรรมการอิสระ / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |
| 3. ดร.วิจารณ์ สิมาวายา | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |
| 4. นายคลชัย บุญยรัตเวช | กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายนิวัติ ลมุนพันธ์ | กรรมการบริษัท / กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |
| 6. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร / กรรมการบริหารความเสี่ยง / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / ประธานอำนวยการ |
| 7. นายพีระพงศ์ จรุงเอก | กรรมการบริษัท |

โดยมี นางสาวพนิดาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นเลขาธิการคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564

1. กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัทฯ ได้แก่ นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส นายนิวัติ ลมุนพันธ์ นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ และ นายพีระพงศ์ จรุงเอก กรรมการสองคนในสี่คนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

2. วาระการดำรงตำแหน่ง

ในการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปีทุกครั้งให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังการแปรสภาพนั้นให้จบสลาगतันส่วนปีหลังจากต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกตั้งใหม่อีกได้โดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นและนอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- 1) ตาย
- 2) ลาออก
- 3) ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
- 4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออกด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนหุ้นถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง
- 5) ศาลมีคำสั่งให้ออก

3. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ เป็นสำคัญรวมทั้งต้องปฏิบัติตามให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทฯ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดและพิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย กรอบอำนาจอนุมัติ ดำเนินการแผนงานการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร การจัดการ และติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารของทั้งบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามนโยบายทางธุรกิจ

- 3) พิจารณานโยบายแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทฯ ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากออกตามวาระ เว้นแต่วาระ ของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน
- 4) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีคุณสมบัติตามที่กำหนดโดยกฎหมายว่าด้วย หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 5) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยคัดเลือกจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทฯ หรือ บริษัทย่อยพร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
- 6) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชดเชยอื่น พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความ รับผิดชอบเพื่อช่วยเหลือการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ในระหว่างที่ยังไม่มีการแต่งตั้งคณะกรรมการชดเชย อาทิเช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการ บรรษัทภิบาล เป็นต้น คณะกรรมการการบริษัทยังคงมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการ ดำเนินการต่างๆของบริษัทฯ ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทฯ และกฎบัตรฉบับนี้
- 7) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการหรือผู้บริหารสูงสุดของบริษัทฯ และเลขาธิการบริษัทที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งพิจารณา กำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ หรือผู้บริหารสูงสุดดังกล่าว ซึ่งผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทนแล้ว
- 8) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ
- 9) พิจารณานโยบายการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้อง โยกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณา อนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและ/หรือประกาศข้อบังคับ และ/หรือ ระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 10) พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้น และรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ ถือหุ้นคราวต่อไป
- 11) จัดทำรายงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท งบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัทฯ ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชี ซึ่งผู้สอบ บัญชีตรวจสอบแล้ว เพื่อแสดงถึงฐานะ การเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานโยบาย
- 12) พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วม รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทน ที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณานโยบาย
- 13) ดำเนินการให้บริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม นำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมี ประสิทธิภาพมาใช้รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและ ระบบตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 14) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้ง องค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อรูทิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยอย่างเหมาะสม
- 15) จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่น ทุกรูปแบบของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัท ร่วมตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์ อักษร อย่างน้อยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมี การปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นใจได้ว่าบริษัท บริษัทย่อย และ หรือบริษัทร่วมมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่ม ด้วยความเป็นธรรม
- 16) กรรมการบริษัทมีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องให้ บริษัทฯ ทราบ รวมทั้งกำหนดให้มีการรายงานการมีส่วนได้เสียของผู้บริหารและผู้ที่มีความเกี่ยวข้อง

- 17) มอบอำนาจให้กรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนหรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติการณ์อย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัทหรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขการมอบอำนาจนั้นๆได้ ทั้งนี้การมอบอำนาจนั้นต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้บุคคลดังกล่าวสามารถพิจารณาและอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือประกาศอื่นใดของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาและอนุมัติไว้แล้ว
- 18) ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
- 19) ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่างๆ ของ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
- 20) ติดตามและกำกับดูแลการบริหารจัดการและการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 21) พิจารณาแต่งตั้งผู้แทนเข้าไปเป็นกรรมการและผู้บริหารในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ ประกอบธุรกิจหลักอย่างน้อยตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เว้นแต่จะ มีข้อจำกัดตามกฎหมายอื่นหรือเงื่อนไขการร่วมทุนกับภาครัฐ หรือกรณีอื่นใดตามที่กฎหมาย หลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือข้อบังคับของตลาด หลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจะกำหนด ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมข้างต้นที่ได้รับการแต่งตั้งหรือเสนอชื่อ ต้องเป็นบุคคลที่มีคุณสมบัติ บทบาทหน้าที่ และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่า ไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความน่าไว้วางใจ ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ
- 22) ดูแลติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญ เช่น ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญ และรายการอื่นใดที่สำคัญซึ่งมิได้เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม เป็นต้น ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะต้องให้ข้อมูลเพียงพอ ครบถ้วนและถูกต้องภายในเวลาที่บริษัทฯ กำหนดและสอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- 23) คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมที่ประกอบธุรกิจหลักมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอเพื่อป้องกันการทุจริตที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งควรให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจัดให้มีระบบงานที่ชัดเจนเพื่อแสดงได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบเพียงพอในการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่มีนัยสำคัญตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดอย่างต่อเนื่องและน่าเชื่อถือและมีช่องทางให้กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ สามารถได้รับข้อมูลของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมในการติดตามดูแลผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินการทำรายการระหว่างบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมกับกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม และการทำรายการที่มีนัยสำคัญของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทต้องจัดให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีกลไกในการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมโดยให้ทีมงานผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ สามารถเข้าถึงข้อมูลได้โดยตรงและให้มีการรายงานผลการตรวจสอบระบบงานดังกล่าวให้กับคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามระบบงานที่จัดทำไว้อย่างมีประสิทธิภาพและสม่ำเสมอ

4. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

- 1) คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อมีการส่งความเห็นมาจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการพิจารณา
- 2) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทโดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญานั้นจะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับ บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัท อาจพิจารณาเสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติต่อไป ทั้งนี้ หากคณะกรรมการบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการแก้ไขสัญญาดังกล่าวจะก่อให้เกิดการแข่งขัน คณะกรรมการบริษัทจะไม่เสนอเรื่องดังกล่าวให้กับที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณา
- 3) ในกรณีที่เหตุสิ้นสุดของสัญญาเกิดขึ้นตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อคณะกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ไม่มีส่วนได้เสีย พิจารณาแล้วเห็นว่าเหตุดังกล่าวเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ ให้คณะกรรมการบริษัทจัดทำหนังสือบอกกล่าวไปยังคู่สัญญา อีกฝ่ายหนึ่งเมื่อได้ทราบถึงเหตุสิ้นสุดของสัญญา และดำเนินการแจ้งว่าการเลิกสัญญาต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

5. การประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท สรุปดังนี้

| ชื่อ | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด | | |
|--|---|-----------------------|-----------------------|
| | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565 |
| 1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส ^{1/} | 6/6 | 12/12 | 13/13 |
| 2. นายนิวัติ ลุนนพันธ์ | 6/6 | 12/12 | 13/13 |
| 3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล ^{2/} | 3/3 | 11/12 | 4/4 |
| 4. นายภัทท์ สิริโกศล ^{4/} | - | - | 9/9 |
| 5. ดร.วิจารณ์ สิมาวายา ^{2/} | 3/3 | 11/12 | 13/13 |
| 6. นายดลชัย บุญยะรัตเวช ^{2/} | 2/3 | 12/12 | 13/13 |
| 7. นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ | 6/6 | 12/12 | 11/11 |
| 8. นายสมสกุล แสงสุวรรณ ^{3/} | - | 8/8 | 11/11 |
| 9. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ^{5/} | 6/6 | 4/4 | 2/2 |
| 10. นายพิรพงศ์ จรุงฤกษ์ ^{5/} | - | - | 2/2 |

หมายเหตุ : ^{1/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2564

^{2/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 18 มิถุนายน 2563

^{3/} จากประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 ได้แต่งตั้งนายสมสกุล แสงสุวรรณ ให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ที่ลาออกไป โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

^{4/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนายภัทท์ สิริโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล ที่ครบวาระไป

^{5/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบ จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|------------------------------------|----------------------|
| 1. นายทวิฬ์ สิริโกศล ^{1/} | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ดร.วิจารย์ สิมาวายา | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายคลชัย บุญย-รัตเวช | กรรมการตรวจสอบ |

หมายเหตุ : ^{1/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนายทวิฬ์ สิริโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ที่ครบวาระไป ทั้งนี้ นายทวิฬ์ สิริโกศล เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงิน และประสบการณ์ในด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทฯ

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่ง เท่ากับวาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการบริษัท กรรมการตรวจสอบซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้ กรณีที่ตำแหน่งกรรมการตรวจสอบว่างลงเพราะเหตุอื่นใดนอกจากถึงคราวออกตามวาระให้คณะกรรมการบริษัทฯ แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้กรรมการตรวจสอบมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทฯ กำหนด โดยบุคคลที่เป็นกรรมการตรวจสอบแทนจะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบซึ่งตนทดแทน

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1) อำนาจของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. ในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูล และได้รับความร่วมมือจากฝ่ายจัดการ รวมทั้งมีอำนาจในการตรวจสอบ และสอบสวนผู้ที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ชัดเจนเพิ่มขึ้น ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2. สามารถจัดจ้างผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้าน เช่น ด้านบัญชีการเงิน เพื่อให้ความเห็นประกอบการพิจารณา หรือมาช่วยงานตรวจสอบได้ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าจำเป็น โดยบริษัทฯ รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น

2) หน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทฯ มีรายงานทางการเงินถูกต้องและเพียงพอตามมาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กฎหมายกำหนด และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ
 - (1) สอบทานนโยบายบัญชีที่สำคัญและการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาความสมเหตุสมผล ผลกระทบต่อบริษัทฯ และการปฏิบัติตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป
 - (2) สอบทานความสมเหตุสมผลและพิจารณาผลกระทบของรายการในรายงานทางการเงินที่ควรให้ความสำคัญ รายการที่ไม่ใช่รายการปกติซึ่งมีนัยสำคัญ รวมทั้งสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการของฝ่ายจัดการ
 - (3) สอบทานข้อมูลอื่นที่เกี่ยวข้องกับรายงานทางการเงิน เช่น รายงานผู้สอบบัญชี รายงานผู้ตรวจสอบภายใน รายงานการบริหารความเสี่ยงและการกำกับดูแล เป็นต้น
 - (4) สอบทานการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินทุกไตรมาส หรือในรายงานประจำปี และรายงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น การวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน (Management Discussion & Analysis) รวมทั้ง คติความในศาลและการผูกพันที่อาจเกิดขึ้นภายหน้า
 - (5) สอบทานกระบวนการของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการให้ข้อมูลแก่นักวิเคราะห์และสื่อต่าง ๆ เพื่อให้ข้อมูลดังกล่าวสอดคล้องกับข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณชน

2. สอบทานให้บริษัทฯ มีการควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 - (1) สอบทานรายงานจากหน่วยงานตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานกำกับดูแลอื่น (ถ้ามี) รวมทั้งการปฏิบัติตามข้อเสนอแนะในรายงานดังกล่าว เกี่ยวกับการประเมินประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายใน และความเสี่ยงทั้งทางด้านการปฏิบัติงาน ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
 - (2) ให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งการพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งประชุมกับหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อสอบทานถึงข้อจำกัดในการปฏิบัติงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในที่อาจมีผลกระทบต่อความเป็นอิสระ
 - (3) กรณีใช้บริการหน่วยงานภายนอกเป็นผู้ให้บริการด้านการตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาให้ความเห็นชอบการว่าจ้าง และกำหนดค่าตอบแทน
 - (4) สอบทานและประเมินผลการตรวจสอบภายในประจำปี เพื่อให้แผนการตรวจสอบสอดคล้องกับประเภทและระดับความเสี่ยงของบริษัทฯ
 - (5) สอบทานให้หน่วยงานตรวจสอบภายในปฏิบัติตามแผนการตรวจสอบที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ
 - (6) ประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมของหน่วยงานตรวจสอบภายใน/หน่วยงานตรวจสอบภายนอกที่ให้บริการ
 - (7) สอบทานความร่วมมือและการประสานงานระหว่างหน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี
3. สอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ
4. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ตลอดจนข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ โดยให้มีผลบังคับใช้หลังจากหุ้นของบริษัทฯ ได้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
5. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งและเลิกจ้างผู้สอบบัญชีภายนอกซึ่งมีความเป็นอิสระ รวมถึงพิจารณาเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อประกอบความเห็นต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
6. สอบทานความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี (โดยเฉพาะในเรื่องความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทฯ /บริษัทย่อยกับสำนักงานสอบบัญชี และการให้บริการอื่น นอกเหนือจากการสอบบัญชี) รวมทั้งจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
7. หากหรือกำหนดให้ผู้สอบบัญชีเน้นความสำคัญในการตรวจสอบและรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบทราบประเด็นต่างๆ ในวาระที่พิจารณาผลการตรวจสอบงบการเงิน รวมทั้งหารือกับผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับขอบเขต วิธีการและระยะเวลาที่จะใช้ในการสอบบัญชี ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญของบริษัทฯ (ถ้ามี) รายการปรับปรุงทางบัญชีที่มีนัยสำคัญซึ่งผู้สอบบัญชีนำเสนอและการดำเนินการของฝ่ายจัดการที่มีต่อข้อเสนอของผู้สอบบัญชี
8. สอบทานประเด็นที่ผิดปกติกู้ผู้สอบบัญชีตรวจพบ ประเด็นปัญหาและข้อเสนอแนะในหนังสือจากผู้สอบบัญชีถึงฝ่ายจัดการ (Management Letter) และหารือกับฝ่ายจัดการเกี่ยวกับแนวทางและวิธีแก้ไข
9. ดำเนินการตรวจสอบเรื่องที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติกรรมอันควรสงสัยว่า กรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้กระทำความผิดตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์”) และรายงานผลการตรวจสอบในเบื้องต้นแก่สำนักคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทราบ ภายในเวลา 30 วัน นับจากวันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี
10. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ โดยต้องมีข้อมูลอย่างน้อยตามประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

11. กำหนดนโยบายและแนวทางการพัฒนาเกี่ยวกับหลักการบรรษัทภิบาล และกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารนำนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ด้านบรรษัทภิบาลไปใช้พัฒนาอย่างต่อเนื่องให้เหมาะสมสอดคล้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ตลอดจนการสร้างระบบและพัฒนาแนวทางในการนำหลักการบรรษัทภิบาลไปใช้ในการบริหารจัดการเพื่อให้องค์กรเติบโตอย่างยั่งยืน
12. สอบทานกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัทฯ ให้สอดคล้องกับนโยบาย/มาตรการต่อต้านคอร์รัปชัน รวมทั้งสอบทานแบบประเมินตนเองของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เพื่อให้มั่นใจว่ามาตรการต่อต้านคอร์รัปชันมีความเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ
13. สอบทานสรุปผลการตรวจสอบทุจริตและกำหนดมาตรการป้องกัน รวมทั้งสอบทานกระบวนการภายในเกี่ยวกับการรับแจ้งเบาะแสและการรับข้อร้องเรียน
14. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบให้เป็นปัจจุบันและเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมของบริษัทฯ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
15. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจเมื่อมีการขอความเห็นจากคณะกรรมการบริหาร โดยพิจารณาความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบประกอบการพิจารณารายละเอียดตามที่เสนอมา
- 2) ในการปฏิบัติหน้าที่ให้คณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นแก่คณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับเรื่องที่คณะกรรมการบริหารเสนอให้พิจารณาว่าการดำเนินการตามที่คณะกรรมการบริหารเสนอนั้นจะก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ และบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) หรือไม่ โดยคณะกรรมการตรวจสอบอาจพิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาอิสระ เพื่อศึกษาข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาได้ตามความเหมาะสม ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ

4. การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

| ชื่อ | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด | | |
|------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565 |
| 1. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล | - | 8/8 | 2/2 |
| 2. นายภัทท์ สิริโกศล ^{1/} | - | - | 3/3 |
| 3. ดร.วิจารณ์ สิมาวายา | - | 8/8 | 5/5 |
| 4. นายชลชัย บุญยรัตเวช | - | 8/8 | 5/5 |

หมายเหตุ : ^{1/} คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 โดยแต่งตั้งนายภัทท์ สิริโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล

7.3.2 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการบริหารความเสี่ยง จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| 1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 2. นายภัทร สิริโกศล ^{1/} | ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | กรรมการบริหารความเสี่ยง |

โดยมี นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หมายเหตุ: ^{1/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนายภัทร สิริโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาแต่งตั้งแทน นางสาวไตรภพย์ ศิวะฤกษ์กุล ที่ครบวาระไป

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

- กำหนดนโยบาย และแนวทางบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร 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
- พิจารณาและให้ความเห็นการประเมินผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กร และดำเนินการให้มั่นใจว่าบริษัทฯ มีการจัดการความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ที่สำคัญรวมถึงความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างเพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งติดตามผลการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรที่สำคัญกรณีผลการประเมินความเสี่ยงเกินระดับที่ยอมรับได้/ติด Trigger Point ที่บริษัทฯ กำหนด
- สื่อสารและพัฒนาให้บุคลากรมีความรู้ ความเข้าใจเกี่ยวกับความเสี่ยงและกระบวนการบริหารความเสี่ยง
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อาจขอคำปรึกษาจากผู้เชี่ยวชาญ เพื่อช่วยให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายอย่างมีประสิทธิภาพ ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทฯ
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจเชิญให้ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพิ่มเติมสำหรับความเสี่ยงและการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเห็นควร
- คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่และความรับผิดชอบในการรายงานกิจกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือหน้าที่อื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

| ชื่อ | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565 |
| 1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส | - | 3/3 | 5/5 |
| 2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล | - | 3/3 | 2/2 |
| 3. นายทัพ สิริโกศล ^{1/} | - | - | 3/3 |
| 4. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | - | 3/3 | 5/5 |

หมายเหตุ : ^{1/} คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 โดยแต่งตั้งนายทัพ สิริโกศล เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล

7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. ดร.วิจารย์ สิมาวายา | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 2. นายทัพ สิริโกศล ^{1/} | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |
| 3. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน |

โดย นางสาววรารัตน์ ดาโอภา ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

หมายเหตุ : ^{1/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯได้แต่งตั้งนายทัพ สิริโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ที่ครบวาระไป

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยกรรมการบริหารความเสี่ยงซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ได้

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ด้านการสรรหา

- กำหนดนโยบายหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท กรรมการชด้อยและผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร)
- พิจารณาลักษณะที่และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูงร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบ และกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชด้อยให้มีความเหมาะสมกับกลยุทธ์ของบริษัทฯ และสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป
- พิจารณาสรรหา คัดเลือก และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมมีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท กรรมการชด้อย และผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

- 5) แผนการจัดทำแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง ในกรณีที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้บริหารระดับสูงเกษียณอายุ ลาออก หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ สามารถดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่องโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อทราบเป็นระยะๆ ด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้งรวมถึงกำกับดูแลให้กิจการมีการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวนความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม
- 6) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- 7) พิจารณาความเป็นอิสระของกรรมการอิสระแต่ละคน เพื่อให้แน่ใจว่ากรรมการอิสระของบริษัทฯ เป็นผู้มีความสมบัตินครบถ้วน
- 8) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณา
- 9) พิจารณารูปแบบและจัดทำแผนการพัฒนากฎหมายบริษัท คณะกรรมการชด้อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพัฒนาความรู้ของทั้งบุคลากรชุดปัจจุบันและที่เข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัทฯ บทบาทหน้าที่ และพัฒนาการต่างๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เป็นต้น
- 10) ดำเนินการอื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ด้านการกำหนดคำตอบแทน

- 1) พิจารณาและจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชด้อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งการปรับเงินเดือนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาและอนุมัติต่อไป แล้วแต่กรณี ทั้งนี้คำตอบแทนกรรมการควรอยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม รวมถึงพิจารณาแนวทางการกำหนดคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทฯ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัทฯ ในระยะยาว
- 2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี และนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ
- 3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่นและจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทฯ
- 4) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 5) ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาพิจารณาคำตอบแทนให้สอดคล้องกับสภาวะการณ์

3. การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

| ชื่อ | จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด | | |
|----------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2563 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2564 | 1 ม.ค. - 31 ธ.ค. 2565 |
| 1. ดร.วิจารณ์ สิมายา | - | 5/5 | 5/5 |
| 2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล | - | 5/5 | 1/1 |
| 3. นายภัทร ศรีโกศล ^{1/} | - | - | 4/4 |
| 4. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ | - | - | 5/5 |
| 5. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | - | 5/5 | 5/5 |

หมายเหตุ : ^{1/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯได้แต่งตั้งนายภัทร ศรีโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ, คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะกฤษณ์กุล ที่ครบวาระไป

7.3.4 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน จำนวน 3 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|------------------------|---|
| 1. ดร.วิจารณ์ สิมายา | ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |
| 2. นายภัทร ศรีโกศล | กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |
| 3. นายนิวัติ ลมุนพันธ์ | กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน |

โดย นางสาวจิตติมาศ เจริญสุข ดำรงตำแหน่งเลขาธิการคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

1. องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการบริษัท (และ/หรือ บุคคลอื่นใดตามที่เห็นสมควร) มีจำนวนอย่างน้อย 3 คน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระเป็นส่วนใหญ่
- 2) ประธานกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ควรเป็นกรรมการอิสระ โดยอาจได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท หรือโดยคณะกรรมการสรรหาฯ
- 3) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน อาจแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม ทั้งนี้ คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน มีอำนาจกำหนดคำตอบแทนให้แก่เลขาธิการคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ได้ตามที่เห็นสมควรและเหมาะสม
- 4) คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน อาจแต่งตั้งบุคคลใดตามที่เห็นสมควรให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

2. การแต่งตั้ง

คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ซึ่งประกอบด้วย ประธานกรรมการและกรรมการอื่น โดยให้มีจำนวนกรรมการที่เหมาะสมกับการปฏิบัติงานตามอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ

3. คุณสมบัติ

- 1) มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
- 2) กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่เป็นกรรมการอิสระต้องมีความเป็นอิสระตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทและยึดถือปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 3) เป็นบุคคลที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน และสามารถอุทิศเวลาอย่างเพียงพอในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน สำเร็จตามวัตถุประสงค์

4. วาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี
- 2) คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ที่พ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งอีกได้
- 3) ในกรณีที่กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน
- 4) ต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน รายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนตามที่ระบุในกฎบัตรนี้ เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ในกรณีข้างต้น จะอยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน ซึ่งตนได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทน
- 5) กรรมการคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อประธานกรรมการบริษัท
- 6) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้นแล้ว คณะกรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน พ้นจากตำแหน่ง ด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้
 - (1) ตาย
 - (2) ลาออก
 - (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) กำหนด
 - (4) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

7.3.5 คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการบริหาร จำนวน 7 ท่าน ซึ่งแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564 ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|---------------------|
| 1. นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ | กรรมการบริหาร |
| 3. นายจิโรจ สุทธิอาภา | กรรมการบริหาร |
| 4. นายธีรยุทธ หลีกดี | กรรมการบริหาร |
| 5. นายนาวัน เล็กนาวา | กรรมการบริหาร |
| 6. นายประมา เหมะธูลีน | กรรมการบริหาร |
| 7. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ | กรรมการบริหาร |

โดย นางสาวก้องกัญญา หวานแหลม ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร

1. วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการบริหารไม่มีวาระการดำรงตำแหน่ง กรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัท แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเป็นกรรมการบริหาร เพื่อให้กรรมการบริหารมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

2. ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับทิศทางการลงทุน แผนธุรกิจ โครงสร้างการจัดการ การบริหารทรัพยากรบุคคล แผนการดำเนินงานประจำปี และงบประมาณของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 2) ดำเนินการจัดการให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้
- 3) กำกับดูแลและตรวจสอบผลการดำเนินงานและการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้เป็นไปตามทิศทางกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน แผนการ วัตถุประสงค์ และเป้าหมายที่กำหนดไว้ และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบตามรอบการประชุมคณะกรรมการบริษัท
- 4) เฝ้าระวังและประเมินโอกาสใหม่ๆ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ
- 5) พิจารณาผลกำไร ขาดทุน และสภาพคล่องของบริษัทฯ และการเสนอการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท อนุมัติ รวมถึงตรวจสอบ และให้คำแนะนำเกี่ยวกับนโยบายการจ่ายเงินปันผลและพิจารณาการเสนอจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติก่อนนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไปหรือเงินปันผลระหว่างกาลของบริษัทฯ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
- 6) ตรวจสอบและ/หรืออนุมัติธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน หรือการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไป และตรวจสอบธุรกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายใต้ขอบเขตอำนาจการอนุมัติที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณากำหนดไว้
- 7) พิจารณารับทราบและดำเนินการจัดการความเสี่ยงและระบบการควบคุมความเสี่ยงของบริษัทฯ

- 8) อาจมอบอำนาจช่วงให้ผู้บริหารหรือพนักงานปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ตามความเหมาะสมเพื่อให้การดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ อย่างไรก็ตาม การมอบอำนาจช่วงดังกล่าวจะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทฯ (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์) ทั้งนี้ การอนุมัติรายการดังกล่าว ต้องสอดคล้องกับนโยบายและหลักการต่างๆ ที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรนี้ และ/หรือกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- 9) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติธุรกิจของบริษัทฯ การทำสัญญาต่างๆ การลงทุน หรือการขายสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย การจัดการทรัพยากรบุคคล การเงินและการคลัง การบริหารงานทั่วไปตลอดจนการดำเนินงานที่เป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัทฯ ซึ่งมีเงื่อนไขทางการเงินค่าทั่วไป ในวงเงินไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว ทั้งนี้ ภายใต้บังคับของหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันและรายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ รวมถึงตารางกำหนดอำนาจอนุมัติ (Level of Authority) ที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด รวมถึงมีอำนาจอนุมัติการเปิดและปิดบัญชีธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ และการใช้บริการทางการเงินต่างๆ
- 10) พิจารณาและให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับโครงการ ข้อเสนอหรือการเข้าทำธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงพิจารณาทางเลือกในการระดมทุน เมื่อมีความจำเป็น และเสนอให้คณะกรรมการบริษัทดำเนินการตามที่กฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องหรือข้อบังคับของบริษัทฯ กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นและ/หรือคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 11) จัดหาที่ปรึกษาหรือบุคคลที่มีความเห็นอิสระเพื่อให้ความเห็นหรือคำแนะนำ ตามความจำเป็น
- 12) เชิญผู้บริหารหรือพนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่มีการพิจารณาในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร
- 13) รายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบถึงกิจการที่คณะกรรมการบริหารดำเนินการภายใต้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ รวมถึงเรื่องอื่นใดที่จำเป็นและสมควรที่จะต้องเสนอให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ
- 14) พิจารณาและกำหนดโครงสร้างคำตอบแทนของพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ
- 15) พิจารณาและอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติธุรกิจของบริษัทฯ ตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในอำนาจดำเนินการ (Delegation of Authority) ที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว แต่ไม่เกินงบประมาณประจำปีที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงการเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานดังกล่าว
- 16) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 17) ทั้งนี้ คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ทบทวนและเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแก้ไขขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารให้สอดคล้องกับสภาวการณ์

3. การกำกับดูแลการปฏิบัติตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

1) คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่กำกับดูแลการปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

2) โดยในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) บริษัทฯ มีความประสงค์จะแก้ไขสัญญา หรือจะประกอบธุรกิจที่อาจขัดต่อสัญญา ซึ่งจำเป็นต้องมีการแก้ไขสัญญา หรือ
- (2) บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เสนอขอแก้ไขสัญญา หากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นว่า การขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น จะไม่ก่อให้เกิดการแข่งขันระหว่างบริษัทฯ กับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ให้คณะกรรมการบริหารขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบพร้อมทั้งรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ หากคณะกรรมการบริหารเล็งเห็นได้ว่าการขอแก้ไขสัญญาตาม (ก) หรือ (ข) ข้างต้น อาจก่อให้เกิดการประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริหารจะต้องไม่เสนอเรื่องเพื่อขอความเห็นจากคณะกรรมการตรวจสอบ และในกรณีตาม (ข) ให้คณะกรรมการบริหารมีอำนาจในการปฏิเสธข้อเสนอการแก้ไขสัญญาไปยังบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

7.4 ผู้บริหาร

7.4.1 ผู้บริหาร^{1/}

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีผู้บริหาร จำนวน 9 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ | ตำแหน่ง |
|--|--|
| 1. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายสุรินทร์ สหชาติโกคาบันท์ ^{2/} | ประธานอำนวยการ |
| 3. นายบุญนรินทร์ ลักษะกุล | กรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 4. นายจิโรจ สุทธิอาภา | กรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 5. นายธีรยุทธ หลีกดี | กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 6. นายนาวิน เล็กนาวา | กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 7. นายประม หาระสุลิน | กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ |
| 8. นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ | ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี |
| 9. นางสาวนันทน์กัศ ชัยเมธพรพิศาล | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี |

หมายเหตุ : ^{1/} ตามนิยามผู้บริหารของประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ด. ที่ กจ.17/2551 เรื่องการกำหนดกนิยามใน ประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (และตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และตามข้อหาหรือ/การตีความนิยาม "ผู้บริหาร" ที่ปรากฏใน website ของสำนักงาน ก.ล.ด.

^{2/} คุณสุรินทร์ สหชาติโกคาบันท์ ได้รับมอบหมายจาก ORI ตามสัญญา Secondment Agreement ให้มา ปฏิบัติงานในตำแหน่งประธานอำนวยการเมื่อวันที่ 1 ก.ค. 2563 และตั้งแต่วันที่ 1 ก.พ. 2564 คุณสุรินทร์มาเป็นพนักงานของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังนี้

1. ดูแล บริหาร ดำเนินงาน และปฏิบัติงานประจำตามปกติธุรกิจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งประโยชน์ของกลุ่มบริษัทฯ โดยรวมให้เป็นไปตามวิสัยทัศน์ กิจทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์และ ข้อบังคับ ตลอดจนระเบียบ มติ นโยบาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ เป้าหมาย แผนการดำเนินงาน และแผนงบประมาณ ประจำปีที่ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ภายใต้กรอบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และขอบเขตอำนาจซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ และ/หรือคณะกรรมการบริหารกำหนด

2. ควบคุมดูแลการดำเนินงาน และ/หรือบริหารงานประจำวันของบริษัทฯ บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งรายงานผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท เสนอแนะทางเลือกและกลยุทธ์ที่สอดคล้องกับนโยบายต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

3. จัดทำและนำเสนอโยบายทางธุรกิจแผนธุรกิจการลงทุนขยายกิจการการบริหารทรัพยากรบุคคล วิสัยทัศน์ พันธกิจเป้าหมายแผนการดำเนินงาน กลยุทธ์ทางธุรกิจการประชาสัมพันธ์ รายงานประจำปีงบประมาณประจำปีของ บริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมทั้งกลุ่มบริษัทฯ ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และกำหนดอำนาจการบริหารงานเพื่อนำเสนอ ต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัท

4. ตรวจสอบ ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของฝ่ายจัดการของบริษัทฯ บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม รวมทั้งบริษัทร่วมที่เข้าไปลงทุนอย่างเป็นประจำสม่ำเสมอ และเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหายุทธศาสตร์ต่างๆ เพื่อให้ฝ่ายจัดการดำเนินการตามยุทธศาสตร์ และแผนธุรกิจที่วางไว้ เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายและเป้าหมายของบริษัทฯ รวมทั้งรายงานต่อคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาส

5. ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ และบันทึกต่างๆ ภายในบริษัทฯ เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามนโยบาย และเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทฯ รวมถึงเพื่อรักษาระเบียบวินัยภายในองค์กร

6. เป็นตัวแทนบริษัทฯ หรือกลุ่มบริษัทฯ ตลอดจนมีอำนาจมอบหมายบุคคลใดในการติดต่อกับองค์กรภายนอก ซึ่งรวมถึงหน่วยงานราชการและหน่วยงานกำกับดูแลอื่นๆ เท่าที่กรรมการผู้จัดการ มีอำนาจหรือได้รับมอบหมาย

7. กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร วิธีการบริหาร โดยครอบคลุมถึงรายละเอียดในการคัดเลือก การพัฒนาและฝึกอบรม การจ้าง การแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานของบริษัทฯ ตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป และ กำหนดอัตราค่าจ้าง เงินเดือน ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการต่างๆ สำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่บริษัทฯ กำหนดไว้

8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน บำเหน็จรางวัล เงินโบนัส และปรับขึ้นเงินเดือนสำหรับพนักงานตั้งแต่ระดับ 6 ลงไป ภายใต้กรอบและนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

9. เจรจา และเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทฯ ภายในอำนาจและ วงเงินตามที่กำหนดไว้ในตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว และ/หรือ ตามที่ คณะกรรมการบริษัทกำหนด และ/หรือ ตามกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือ ตามข้อบังคับของบริษัทฯ

10. มีอำนาจอนุมัติการเข้าทำสัญญา และ/หรือ ธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯ ตามอำนาจอนุมัติ (Authority Limits) ที่ได้รับการพิจารณาและอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เช่น การจัดซื้อ ทรัพย์สิน การกู้ยืมเงิน การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน การใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญ และ/หรือ ตามกฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และ/หรือตามข้อบังคับของบริษัทฯ

11. แต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ภายในอำนาจและวงเงินตามที่กำหนดไว้ใน อำนาจอนุมัติ (Authority Limits) และ/หรือ ตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

12. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว

13. มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดแทนกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ การ มอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ นั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบ อำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการผู้จัดการ หรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการผู้จัดการ สามารถถอนรายการที่ตนหรือ บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ

หรือ ประสงค์คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใดกับบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยของบริษัทฯ ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและ หลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

7.4.2 อำนาจอนุมัติและการดำเนินการในการทำธุรกรรมต่างๆ ที่สำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 มีมติกำหนดอำนาจอนุมัติที่สำคัญ สรุปดังนี้

| ประเภทธุรกรรมที่สำคัญ | ผู้มีอำนาจอนุมัติ | | |
|--|--|------------------------------------|-----------------|
| | คณะกรรมการบริษัท | คณะกรรมการบริหาร | CEO / President |
| 1. การลงทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในธุรกิจหลัก เช่น บ้าน / JV รายเดิม | มูลค่าโครงการ 1,500,000,000-4,000,000,000 บาท ในกรณีที่มูลค่าโครงการเกินกว่า 1,500,000,000 บาท ขึ้นไป ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจาก BOD ของบริษัท BRI | มูลค่าโครงการ 1- 1,500,000,000 บาท | - |
| 2. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงรูปแบบการลงทุนโครงการ | มูลค่าโครงการ 1,500,000,000-4,000,000,000 บาท ในกรณีที่มูลค่าโครงการเกินกว่า 1,500,000,000 บาท ขึ้นไป ต้องผ่านการพิจารณาเห็นชอบจาก BOD ของบริษัท BRI | มูลค่าโครงการ 1- 1,500,000,000 บาท | - |

7.4.2 เลขาธิการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้แต่งตั้ง นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ เป็นเลขาธิการบริษัท โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

เลขาธิการบริษัท ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดที่รับผิดชอบดำเนินการ ดังต่อไปนี้

1. แจกมติและนโยบายของคณะกรรมการและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบพร้อมทั้งให้คำปรึกษาและ ข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการตามระเบียบปฏิบัติของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ
2. จัดทำและจัดเก็บเอกสาร ดังนี้
 - 2.1. ทะเบียนกรรมการ
 - 2.2. หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานประชุมคณะกรรมการและรายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - 2.3. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3. ดำเนินการให้กรรมการและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมายพร้อมทั้งเก็บรักษา รายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัทและประธานกรรมการตรวจสอบ
4. จัดการประชุมผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัทฯ กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด รวมถึงข้อพึงปฏิบัติรวมทั้งบันทึกรายงานการประชุมและติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
5. ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
6. ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้น
7. ดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร พร้อมทั้งให้ข่าวสารและข้อมูลแก่กรรมการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการทราบ
8. สนับสนุนการจัดให้กรรมการและ/หรือผู้บริหารได้รับความรู้และเข้าอบรมหลักสูตรต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการและกรรมการเฉพาะเรื่อง

9. จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด รวมถึงการประเมินตนเองและรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
10. ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและ ข้อบังคับอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
11. ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

7.4.4 ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในรายงานบัญชีและการเงินและผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ ดำรงตำแหน่งผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในรายงานบัญชีและการเงิน และนางสาวนันทน์กมล ชัยเมธพรพิศาล เป็นสมุหบัญชีจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัทฯ โดยมีประวัติและรายละเอียดตามที่ปรากฏใน เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในรายงานบัญชีและการเงิน และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะพิจารณาโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารให้มีความเหมาะสมกับความสามารถ และจูงใจให้คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว โดยนำเสนอให้กับคณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ ทั้งนี้ ค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทฯ ประสิทธิภาพ การหน้าที่ ขอบเขต บทบาทและความรับผิดชอบ รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการและผู้บริหารแต่ละท่าน และค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเปรียบเทียบได้กับธุรกิจในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ค่าตอบแทนกรรมการประจำปี 2565 ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าค่าตอบแทนกรรมการมีความเหมาะสมและเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด และได้นำเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันอังคารที่ 26 เมษายน 2565 พิจารณานุมัติค่าตอบแทนกรรมการดังกล่าวแล้ว

1. ค่าตอบแทนกรรมการ

1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการสำหรับปี 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| คณะกรรมการ | เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม) |
|--------------------------|--|
| คณะกรรมการบริษัท | |
| • ประธานกรรมการ | 20,000 |
| • กรรมการ | 15,000 |
| คณะกรรมการชุดย่อย | |
| 1. คณะกรรมการตรวจสอบ | |
| • ประธานกรรมการตรวจสอบ | 15,000 |
| • กรรมการตรวจสอบ | 10,000 |

| คณะกรรมการ | เบี้ยประชุม (บาท/ครั้ง/คน) (เฉพาะกรรมการที่เข้าประชุม) |
|---|--|
| 2. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | |
| • ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | 15,000 |
| • กรรมการบริหารความเสี่ยง | 10,000 |
| 3. 3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | |
| • ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | 15,000 |
| • กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | 10,000 |

หมายเหตุ : กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนสำหรับรอบระยะเวลา 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565

| รายชื่อ | ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|--|--|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------|
| | คณะกรรมการ | คณะกรรมการตรวจสอบ | คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง | คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | รวม |
| 1. นายเมธรุ จันท์ธำแจ่มจรัส 260,000 | | - | 75,000 | - | 335,000 |
| 2. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล | 60,000 | 30,000 | 20,000 | 10,000 | 120,000 |
| 3. นายภัทร สิริโชค ^{1/} | 135,000 | 30,000 | 50,000 | 50,000 | 265,000 |
| 4. ดร.วิจารย์ สิมาวายา | 195,000 | 50,000 | - | 75,000 | 320,000 |
| 5. นายคัลชัย บุญยรัตเวชี่ | 195,000 | 50,000 | - | - | 245,000 |
| 6. นายนิวัติ ลมุนพันธ์ | 195,000 | - | - | - | 195,000 |
| 7. นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ ^{3/} | - | - | - | - | - |
| 8. นายสมสกุล แสงสุวรรณ ^{3/} | - | - | - | - | - |
| 9. นายสุรินทร์ สหัสชาติโกคานันท์ ^{2/3/} | - | - | - | - | - |
| 10. นายพระพงศ์ จรุงเอก ^{2/3/} | - | - | - | - | - |
| รวม | 1,040,000 | 160,000 | 145,000 | 135,000 | 1,480,000 |

หมายเหตุ : ^{1/} จากมติประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 โดยแต่งตั้งนายภัทร สิริโชค เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการความเสี่ยง และ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล

^{2/} จากมติประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 โดยแต่งตั้ง นายสุรินทร์ สหัสชาติโกคานันท์ และ นายพระพงศ์ จรุงเอก เป็นกรรมการบริษัทแทน นางศุภลักษณ์ จันท์พิทักษ์ และ นายสมสกุล แสงสุวรรณ

^{3/} กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

2) คำตอบแทนอื่นของกรรมการ

นอกจากนี้ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไป จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบาท) รวมจำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant มีดังนี้

| รายชื่อ | ตำแหน่ง | จำนวน ESOP ที่ได้รับจัดสรร (หุ้น) | จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับจัดสรร (หน่วย) |
|--|--|-----------------------------------|--|
| 1. นายเมธา จันทรแจ่มจรัส | ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร ความเสี่ยง/กรรมการ | ไม่เกิน 220,000 | ไม่เกิน 110,000 |
| 2. นายนิวัติ ลมุนพันธ์ | กรรมการ | ไม่เกิน 147,000 | ไม่เกิน 73,000 |
| 3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ / กรรมการบริหารความเสี่ยง/กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน | ไม่เกิน 147,000 | ไม่เกิน 73,000 |
| 4. ดร.วิจารย์ สิมาวายา | ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ | ไม่เกิน 147,000 | ไม่เกิน 73,000 |
| 5. นายดลชัย บุญยรัตเวช | กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ | ไม่เกิน 147,000 | ไม่เกิน 73,000 |
| 6. นายสมสกุล แสงสุวรรณ ^{1/} | กรรมการ | ไม่เกิน 220,000 | - |
| 7. นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ ^{2/} | กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร/ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | ไม่เกิน 735,000 ^{2/} | ไม่เกิน 367,000 ^{1/} |
| 8. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ^{2/} | กรรมการบริหาร/ประธานอำนวยการ | ไม่เกิน 550,000 ^{2/} | ไม่เกิน 276,000 ^{1/} |
| รวมจำนวนหุ้น ESOP ที่ได้รับการจัดสรรลำดับ 1-8 จัดสรรให้กับกรรมการ และผู้บริหาร | | ไม่เกิน 2,313,000 | ไม่เกิน 1,045,000 |
| จำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนโครงการ ESOP ทั้งหมด | | ไม่เกิน 8,980,000 | ไม่เกิน 4,490,000 |

หมายเหตุ : ^{1/} นายสมสกุล แสงสุวรรณ ดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัทฯ และดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายงานออกแบบผลิตภัณฑ์ของ ORI จึงอาจได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 220,000 หุ้น จากการให้แกกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และ/หรือ บริษัทย่อยของ ORI ในฐานะผู้บริหารของ ORI จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ของบริษัทฯ ทั้งนี้ รายละเอียดข้างต้นอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ตามที่คณะกรรมการของ บริษัท คณะกรรมการของ ORI คณะกรรมการบริหารของ บริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัทฯ ประธานอำนวยการของ บริษัทฯ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการของบริษัทฯ คณะกรรมการของ ORI คณะกรรมการบริหารของ บริษัทฯ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของ บริษัทฯ ประธานอำนวยการของ บริษัทฯ เห็นสมควร

^{2/} นางศุภลักษณ์ จันทรพิทักษ์ และนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ได้รับการจัดสรรหุ้น ESOP และใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP เกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนโครงการ ESOP เมื่อรวมกับจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรตามโครงการ ESOP Warrant

2. คำตอบแทนผู้บริหาร

1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 7 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 24.35 ล้านบาท โดยคำตอบแทนดังกล่าวเป็นคำตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการอื่นๆ เช่น ค่าเดินทาง เป็นต้น

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ผู้บริหารของบริษัทฯ รวม 7 ราย เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นประมาณ 20.63 ล้านบาท โดยคำตอบแทนดังกล่าวเป็นคำตอบแทนในรูปแบบเงินเดือน โบนัส ประกันสังคม เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสวัสดิการอื่นๆ เช่น ค่าเดินทาง เป็นต้น

2) คำตอบแทนอื่น

บริษัทฯ ยังมีคำตอบแทนอื่นๆ ที่ไม่ใช่ตัวเงิน เช่น สวัสดิการส่วนลดสำหรับผู้บริหาร และพนักงานในการซื้อสิทธิการประกันภัยของ บริษัทฯ โดยมีเงื่อนไขเป็นไปตามที่บริษัทฯ กำหนด สวัสดิการที่จัดสรรสำหรับผู้บริหารตั้งแต่ระดับผู้ช่วยผู้อำนวยการขึ้นไป ที่ประจำอยู่ที่สำนักงานใหญ่ โดยมอบเป็นบัตรที่จอดรถยนต์ หรือบัตรอุปถัมภ์จอดรถ เพื่ออำนวยความสะดวกในการทำงาน เป็นต้น

ทั้งนี้ ตามที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 ได้อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนบางส่วนของบริษัทฯ ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยนั้น ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นวิสามัญครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 นอกจากนี้ที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ครั้งที่ 1/2564 ประชุมเมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาอนุมัติกรอบและหลักเกณฑ์การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP Warrant) บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) ส่งผลทำให้ผู้บริหารได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ESOP) จำนวนไม่เกิน 3.29 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีมีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิรวมจำนวนไม่เกิน 1.69 ล้านหน่วย และไม่มีผู้บริหารท่านใดได้รับการจัดสรรหุ้นเกินกว่าร้อยละ 5 ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนและใบสำคัญแสดงสิทธิที่เสนอขายภายใต้โครงการ ESOP และโครงการ ESOP Warrant ทั้งหมด ยกเว้น นางศุภลักษณ์ 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. นางศุภลักษณ์ 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 2563 ถึง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 พนักงานของบริษัทฯ สามารถจำแนกตามสายงานในแต่ละสาย ได้ดังนี้

| จำแนกตามสายงาน | จำนวนพนักงาน (ราย) | | |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| 1. ฝ่ายการตลาด | 7 | 7 | 8 |
| 2. ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ | 8 | 11 | 17 |
| 3. ฝ่ายพัฒนารุทกิจและออกแบบผลิตภัณฑ์ | 24 | 12 | 19 |
| 4. ฝ่ายบัญชีและการเงิน | 13 | 23 | 32 |
| 5. ฝ่ายบริการหลังการขาย | 8 | 10 | 21 |
| 6. ฝ่ายทรัพยากรบุคคล | 4 | 6 | 8 |
| 7. ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ | 4 | 2 | 3 |
| 8. ฝ่ายกฎหมายและประสานงานราชการ | 8 | 10 | 12 |
| 9. ฝ่ายบริหาร | 2 | 4 | 4 |
| 10. ฝ่ายควบคุมโครงการ | 4 | 4 | 6 |
| 11. ฝ่ายบริหารงานโครงการ | 88 | 142 | 200 |
| 12. ฝ่ายการตลาดโครงการ | 15 | 25 | 37 |
| 13. ฝ่ายบริหารจัดการทรัพย์สิน | 2 | 2 | 2 |
| 14. ฝ่ายจัดซื้อ | 6 | 7 | 7 |
| 15. ฝ่ายควบคุมคุณภาพ | 5 | 7 | 14 |
| 16. ฝ่ายขาย | 42 | 81 | 98 |
| 17. ฝ่ายบริการข้อมูลลูกค้า | 2 | 7 | 7 |
| 18. อื่นๆ | 2 | 2 | 1 |
| รวม | 244 | 362 | 496 |

บริษัทมีจำนวนพนักงานปรับเพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัวทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของบริษัทการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานจึงมีความจำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ

7.5.2 ค่าตอบแทนของบุคลากร (ไม่รวมผู้บริหาร)

สำหรับปี 2563 - 2565 บริษัทฯ มีการจ่ายผลตอบแทนรวมให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน เงินโบนัส ค่าล่วงเวลา เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและค่าตอบแทนอื่นๆ เป็นจำนวน 108.42 ล้านบาท 130.05 ล้านบาท และ 237.18 ล้านบาท ตามลำดับ

7.5.3 ค่าตอบแทนอื่นของบุคลากร

บริษัทฯ จะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้อย่างเหมาะสมให้แก่พนักงานของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย (ESOP) (ไม่รวมกรรมการและผู้บริหาร) รวมจำนวนไม่เกิน 4.89 ล้านหุ้น ในราคาเดียวกับราคาที่เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไป และไม่มีพนักงานท่านใดได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนี้อีกทั้งจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิจองใบสำคัญแสดงสิทธิ (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 ประกันชีวิต และสวัสดิการด้านทันตกรรม รวมไปถึงการตรวจสุขภาพประจำปี ตามแผนการตรวจที่แบ่งตามช่วงอายุของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับบุตรที่คลอดใหม่ของพนักงาน เงินช่วยเหลือและของขวัญสำหรับพิธีมงคล สมรส เงินช่วยในงานบำเพ็ญกุศลศพพนักงาน และสวัสดิการด้านสันทนาการเพื่อเสริมสร้างความสัมพันธ์ของพนักงานในองค์กร อาทิเช่น กิจกรรมการท่องเที่ยวประจำปี เป็นต้น

7.5.4 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

| ชื่อบริษัท | จำนวนพนักงานทั้งหมด | จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD | สัดส่วนการเข้าร่วม PVD ของพนักงาน(ร้อยละ) | จำนวนเงินสมทบในส่วนของบริษัท(บาท) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------|---|-----------------------------------|
| บริษัท บริหานัย จำกัด (มหาชน) | 496 | 223 | 44.96 | 3,474,717.00 |

7.5.5 ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญใดๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อธุรกิจ สถานะทางการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทฯ ไม่ทราบถึงเหตุการณ์ใดที่อาจทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานซึ่งอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อสถานะทางการเงินและธุรกิจของบริษัทฯ

7.5.6 นโยบายในการพัฒนาบุคลากร

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญกับพนักงานของบริษัทฯ ในทุกๆ ระดับเพราะเป็นปัจจัยหลักแห่งความสำเร็จ และการบรรลุเป้าหมายของบริษัทฯ 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) ซึ่งรวมถึงการสัมมนาคุณานนอกสถานที่ด้วย ตัวอย่างหลักสูตรที่ฝึกอบรม เช่น หลักสูตรสำรวจและการวางแผนงานก่อสร้างเบื้องต้น หลักสูตรวิธีการวิเคราะห์ดินเชื้อ (ขั้นต้น) หลักสูตรภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

สรุปข้อมูลการพัฒนาบุคลากร

| ปี | จำนวนพนักงาน | จำนวนชั่วโมงการอบรมรวม | จำนวนชั่วโมงต่อคน |
|------|--------------|------------------------|-------------------|
| 2565 | 496 คน | 3,522 ชั่วโมง | 7.1 ชั่วโมงต่อคน |

7.6 ข้อมูลบุคลากรอื่นๆ ที่สำคัญ

7.6.1 เลขาธิการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 มีมติแต่งตั้ง นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ เป็นเลขาธิการบริษัท (รายละเอียดข้อมูลของเลขาธิการบริษัท ตามเอกสารแนบ 1)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขาธิการบริษัท

1. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายข้อบังคับของบริษัทฯ
2. แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องทราบและติดตามการปฏิบัติตามมติและนโยบาย
3. ให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในประเด็นที่เกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับของบริษัทฯ และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องและสม่ำเสมอ รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการบริษัทฯ
4. บันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ
5. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารสำคัญ ดังต่อไปนี้
 - 5.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 5.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการและรายงานการประชุมคณะกรรมการ
 - 5.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
 - 5.4 รายงานประจำปีของบริษัทฯ
 - 5.5 รายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร
6. ดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการบริษัทฯ และดำเนินการเรื่องอื่นๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ

7.6.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

- ชื่อ – สกุล : นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย*
- ตำแหน่ง : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
- การศึกษา : ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขาวิทยาศาสตร์
ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขาวิทยาศาสตร์
- *รายละเอียดประวัติเพิ่มเติมตามเอกสารแนบ 3

7.6.3 นักลงทุนสัมพันธ์

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

7.6.4 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย คือ บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยแต่ละรอบปีมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2563 เป็นจำนวนเงินรวม 1,890,000 บาท และบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) ที่เกิดขึ้นในปี 2563 ที่เป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเดินทาง ค่าถ่ายเอกสาร (Out of Pocket) เป็นจำนวนเงินรวม 8,418 บาท

ในปี 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 1,760,000 บาท และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีการจ่ายค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 8,368 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเอกสาร (Out of Pocket) และบริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด

ในปี 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 มีมติอนุมัติแต่งตั้ง บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด เป็นบริษัทผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชีประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 1,760,000 บาท โดยไม่รวมค่าบริการอื่น (non-audit fee) และมีการจ่ายค่าใช้จ่ายอื่น (Non-Audit Fee) เป็นจำนวนเงินรวม 22,852 บาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับค่าเอกสาร (Out of Pocket) และบริษัทฯ มิได้มีการจ่ายค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือที่กล่าวมาข้างต้น ให้กับสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับผู้สอบบัญชีและสำนักงานบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดแต่อย่างใด



08

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

1. กรรมการอิสระ

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการอิสระให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- 1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ โดยให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
- 2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน พนักงาน ลูกจ้าง ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 3) ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่เป็นหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของกรรมการอิสระรายนั้น รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย หรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจตามวรรคหนึ่ง รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่เหมือนกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่อ อีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ หรือตั้งแต่ 20 ล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณการหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วย หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อน วันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็น ผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ สังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ

- 6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัทฯ บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วยเว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการ
- 7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัทฯ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ
- 8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่นซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย
- 9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระ เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัทฯ
- 10) มีวาระการดำรงตำแหน่งไม่เกิน 9 ปี

โดยในรอบปีที่ผ่านมามีกรรมการอิสระมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพเกินกว่าหลักเกณฑ์ที่บริษัทฯ กำหนด

ความเป็นอิสระของประธานกรรมการ

บริษัทฯ กำหนดให้ประธานกรรมการต้องเป็นกรรมการอิสระ ในกรณีที่ประธานกรรมการไม่ใช่กรรมการอิสระ ให้คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง หรือหากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ให้แต่งตั้งกรรมการอิสระคนหนึ่งร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ ดังนั้นเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมทั้งนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท บริษัทจึงได้มีมติแต่งตั้ง นายวิจารณ์ สิมาวายา ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ เพื่อร่วมพิจารณากำหนดวาระการประชุมร่วมกับ นายเมธา จันทรแจ่มจรัส ประธานกรรมการ

2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

2.1 การสรรหากรรมการ

ในปี 2565 บริษัทฯ มีการพิจารณากรรมการท่านเดิมที่ครบวาระในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 จำนวน 2 ท่านกลับเข้าดำรงตำแหน่ง ได้แก่ นางสาวสุกัญญา จันทรพิทักษ์ และ นายคณชัย บุญยะรัตนเวช ดำรงตำแหน่งกรรมการ และมี การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่แทนท่านเดิมที่ลาออก ได้แก่ นายกัณฑ์ สิริโกศล ดำรงตำแหน่งกรรมการ แทน นางสาว ไตรทิพย์ ศิวะกฤตชนกุล

และได้มีการสรรหาและแต่งตั้งกรรมการท่านใหม่แทนท่านเดิมที่ลาออกจำนวน 2 ท่าน ได้แก่ นายสุรินทร์ สหชาติโกคาพันธ์ และ นายพีระพงศ์ จรุงฤกษ์ ดำรงตำแหน่งกรรมการแทน นางสาวสุกัญญา จันทรพิทักษ์ และ นายสมสกุล แสงสุวรรณ ทั้งนี้การสรรหากรรมการได้มีการกล่าวไว้ใน หัวข้อ 6 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

2.2 การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดของบริษัทนั้นต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนข้อมูลการสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุดได้มีการกล่าวไว้ใน หัวข้อ 6 ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการ และ 7.3.3 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

1) การเข้าร่วมประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท ปี 2565 มีดังนี้

| รายชื่อ | คณะกรรมการ บริษัท | คณะกรรมการ ตรวจสอบ | คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง | คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่า ตอบแทน | คณะ กรรมการ บริหาร | คณะกรรมการ กำกับดูแลบริษัท ภิบาล |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------------|--|--------------------------|--|
| 1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส | 13/13 | | 5/5 | | | |
| 2. นายนิวัติ ลมุนพันธ์ | 13/13 | | | | | 1/1 |
| 3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล | 4/4 | 2/2 | 2/2 | 1/1 | | |
| 4. นายภัทร ศรีโกศล ^{1/} | 9/9 | 3/3 | 3/3 | 4/4 | | 1/1 |
| 5. ดร.วิจารณ์ สิมาวายา | 13/13 | 5/5 | | 5/5 | | 1/1 |
| 6. นายคณชัย บุญยรัตเวช | 13/13 | 5/5 | | | | |
| 7. นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ | 11/11 | | | 5/5 | 1/1 | |
| 8. นายสมสกุล แสงสุวรรณ | 11/11 | | | | | |
| 9. นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ^{2/} | 2/2 | | 5/5 | 5/5 | 1/1 | |
| 10. นายพิรพงศ์ จรุงเอก ^{2/} | 2/2 | | | | | |

หมายเหตุ : ^{1/} เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2565 บริษัทฯ ได้แต่งตั้งนายภัทร ศรีโกศล เข้ามาเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ แทนนางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล ที่ครบวาระไป

^{2/} ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 11/2565 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ก่อตั้งคณะเดิมที่ลาออก คือ นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์ และ นายสมสกุล แสงสุวรรณ

2) การจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

บริษัทฯ ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนโดยผ่านการกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ได้ยึดถือแนวปฏิบัติ คือ พิจารณา ค่าตอบแทนจากขนาดของธุรกิจ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และได้เปรียบเทียบกับบริษัทจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มี มูลค่าตลาด (Market Capitalization) ในขนาดที่ใกล้เคียงกับบริษัทฯ เพื่อมาเป็นข้อมูลประกอบ โดยกำหนดค่าตอบแทนแบบที่เป็นตัวเงิน เช่น ค่าเบี้ยประชุม ค่ารายเดือนและค่าตอบแทนพิเศษ เป็นต้น ส่วนค่าตอบแทนอื่นๆ เช่น ESOP ทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมทั้งนี้ค่าตอบแทนกรรมการนั้นได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 ได้อนุมัติค่าตอบแทนกรรมการและกรรมการชุดย่อยของบริษัทฯ มีผลตั้งแต่วันที่ เดือนเมษายน ปี 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

| คณะกรรมการ | ตำแหน่งประธานกรรมการ | | ตำแหน่งกรรมการ | |
|----------------------------------|----------------------|---------|----------------|---------|
| | ปี 2565 | ปี 2564 | ปี 2565 | ปี 2564 |
| คณะกรรมการบริษัท | 20,000 | 20,000 | 15,000 | 15,000 |
| คณะกรรมการตรวจสอบ | 15,000 | 15,000 | 10,000 | 10,000 |
| คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน | 15,000 | 15,000 | 10,000 | 10,000 |
| คณะกรรมการความเสี่ยง | 15,000 | 15,000 | 10,000 | 10,000 |

หมายเหตุ: กรรมการที่เป็นผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทฯ จะไม่ได้รับค่าตอบแทน

(2) ค่าตอบแทนพิเศษ (Bonus) กรรมการบริษัทฯ

ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 จะมีข้อบัญญัติกำหนดกรอบวงเงินสำหรับจ่ายค่าตอบแทนพิเศษประจำปี (เงินโบนัส) ให้แก่กรรมการบริษัทฯ ในอัตราระหว่างร้อยละ 0.2 - 0.6 ของจำนวนเงินปันผลที่บริษัทประกาศจ่ายในแต่ละปี และให้นำกรอบวงเงินดังกล่าวมาใช้สำหรับการจ่ายค่าตอบแทนพิเศษให้แก่กรรมการบริษัทประจำปีในแต่ละปีนับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป

(3) ค่าตอบแทนอื่น

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

และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 ยังมีมติให้บริษัทฯ จัดสรรหุ้นสามัญจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 4,490,000 หุ้น (สี่ล้านสี่แสนเก้าหมื่นหุ้น) มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท (ห้าสิบบatang) เพื่อรองรับการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) ที่ออกและเสนอขายให้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ (“โครงการ ESOP Warrant”) ราคาเสนอขายหน่วยละ 0 บาท ราคาการใช้สิทธิต่ำกว่าราคาเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO Price) ร้อยละ 20.00 เว้นแต่กรณีที่มีการปรับราคาการใช้สิทธิตามเงื่อนไขการปรับสิทธิตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิและเงื่อนไขของใบสำคัญแสดงสิทธิ อีกทั้งมีผู้บริหาร 2 ท่านได้รับจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละห้าของจำนวนหุ้น ESOP ทั้งหมด และจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ได้รับการจัดสรรโครงการ ESOP Warrant ได้มีการกล่าวไว้ใน ข้อ 7 โครงสร้างการจัดการ ส่วนที่ 7.4.5 นโยบายและวิธีการกำหนดค่าตอบแทนและโครงสร้างค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร

8.1.3 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 บริษัทฯ กำหนดนโยบายการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทฯ สามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทฯ เอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัทฯ รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว

โดยบริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทฯ เข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เท่าที่สามารถดำเนินการได้ เพื่อกำหนดที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมดำเนินการให้สอดคล้องกับกฎหมาย นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงนโยบายอื่นๆ ของบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

ในกรณีที่มีการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เกี่ยวข้องเป็นเรื่องที่จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี) ให้กรรมการบริษัท มีหน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ และ/หรือการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพื่อพิจารณาอนุมัติเรื่องดังกล่าวก่อนที่บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมจะจัดประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของตนเองเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือก่อนการเข้าทำรายการหรือดำเนินการในเรื่องนั้น ในการนี้ ให้บริษัทฯ เผยข้อมูลและปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข ขั้นตอนและวิธีการที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่จะอนุมัตินั้นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมายหลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยโดยอนุโลมด้วย (เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง) อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

1) การทำรายการหรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมในกรณีดังต่อไปนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (แล้วแต่กรณี)

1. เรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัทฯ

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

ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารตามวรรคข้างต้นที่ได้รับการเสนอชื่อนั้น ต้องเป็นบุคคลที่มีรายชื่ออยู่ในระบบข้อมูลรายชื่อกรรมการและผู้บริหารของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ (White List) รวมถึงและมีคุณสมบัติครบถ้วนทั้งด้านความรู้และความรับผิดชอบ ตลอดจนไม่มีลักษณะขาดความน่าไว้วางใจตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการกำหนดลักษณะขาดความไม่น่าไว้วางใจของกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทฯ

- (ข) การพิจารณาอนุมัติจ่ายเงินปันผลประจำปี และเงินปันผลระหว่างกาล (หากมี) ของบริษัทย่อย

- (ค) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อย เว้นแต่การแก้ไขข้อบังคับในเรื่องที่มีนัยสำคัญตามข้อ (2) (ง)

- (ง) การพิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปีของบริษัทย่อย

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

- (จ) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย

- (ฉ) การโอนหรือสละสิทธิประโยชน์ รวมตลอดถึงการสละสิทธิเรียกร้องที่มีต่อผู้ที่ก่อความเสียหายแก่บริษัทย่อย

- (ช) การขายหรือโอนกิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น

- (ซ) การซื้อหรือการรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัทย่อย

- (ณ) การเข้าทำแก้ไข หรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เชากิจการของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัทย่อย หรือการรวมกิจการของบริษัทย่อยกับบุคคลอื่น

- (น) การเช่า หรือให้เช่าซื้อกิจการหรือทรัพย์สินของบริษัทย่อยทั้งหมดหรือส่วนที่มีสาระสำคัญ

- (ด) การกู้ยืมเงิน การให้กู้ยืมเงิน การให้สินเชื่อ การค้ำประกัน การทำนิติกรรมผูกพันบริษัทย่อยให้ต้องรับภาระทางการเงินเพิ่มขึ้น หรือการให้ความช่วยเหลือด้านการเงินในลักษณะอื่นใดแก่บุคคลอื่น และมีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย

- (ม) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย

- (ย) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและเป็นรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ

2. เรื่องที่จะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

- (ก) กรณีที่บริษัทย่อยตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทย่อย หรือรายการที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของรายการที่บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ข) การเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อยและการจัดสรรหุ้น รวมทั้งการลดทุนจดทะเบียนซึ่งไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นอื่นจะเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อม ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น หรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยนั้น
- (ค) การดำเนินการอื่นใดอันเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเกินกว่าร้อยละสิบ (10) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือเป็นผลให้สัดส่วนการใช้สิทธิออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย ไม่ว่าในทอดใดๆ ลดลงเหลือน้อยกว่าร้อยละห้าสิบ (50) ของจำนวนเสียงทั้งหมดในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยในการเข้าทำรายการอื่นใด ที่มีใช้ธุรกิจปกติของบริษัทย่อย
- (ง) การเลิกกิจการของบริษัทย่อย ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดของกิจการบริษัทย่อยที่จะเลิกนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (จ) รายการอื่นใดที่ไม่ใช่รายการธุรกิจปกติของบริษัทย่อยและรายการที่จะมีผลกระทบต่อบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ ต้องเป็นกรณีที่เมื่อคำนวณขนาดรายการนั้นเปรียบเทียบกับขนาดของบริษัทฯ (โดยนำหลักเกณฑ์การคำนวณรายการตามที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน มาบังคับใช้โดยอนุโลม) แล้วอยู่ในเกณฑ์ต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- (ฉ) การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยในเรื่องที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและการผลการดำเนินงานของบริษัทย่อย ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การแก้ไขข้อบังคับของบริษัทย่อยที่ส่งผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของบริษัทฯ ในที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย หรือการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย เป็นต้น

2) กรรมการของบริษัท จะต้องดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพและรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายอื่นๆ ของบริษัทอื่น และนโยบายฉบับนี้รวมถึงกฎหมายและประกาศเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน รวมถึงประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้อย่างแท้จริงและติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทร่วมเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และ/หรือ รายการที่มีนัยสำคัญอื่นใดต่อบริษัทฯ และดำเนินการต่างๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ในการกำกับดูแลและการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วมตามที่กำหนดไว้ในนโยบายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนและถูกต้อง

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

1) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์บนหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าด้วยการตัดสินใจใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมหรือการทำการใดๆ ของบริษัทฯ จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และควรหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมในการพิจารณา รวมถึงไม่มีอำนาจในการอนุมัติธุรกรรมนั้นๆ

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

2) การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทฯ มีนโยบายและวิธีการตรวจสอบและควบคุมดูแลกรรมการและผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ซึ่งยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณะชนไปใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์ส่วนตนดังนี้

- (1) บริษัทฯ จะให้ความรู้แก่กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เกี่ยวกับหน้าที่ในการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) รวมถึงการรายงานการได้มาหรือจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ โดยตนเอง คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 246 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 298 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
- (2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ จัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษ ตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจัดส่งรายงานดังกล่าวมายังเลขาธิการบริษัท ก่อนนำส่งสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกครั้ง ทั้งนี้ ให้จัดทำและนำส่งรายงานการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และจัดทำและนำส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- (3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ต้องใช้ความระมัดระวังในการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน ก่อนทั้งการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณะชนและในช่วงระยะเวลา 24 ชั่วโมงภายหลังจากที่ข้อมูลภายในของบริษัทฯ ได้เปิดเผยต่อสาธารณะชนแล้ว ผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในต้องไม่เปิดเผยข้อมูลนั้นให้ผู้อื่นทราบจนกว่าจะได้มีการแจ้งข้อมูลนั้นให้แก่ตลาดหลักทรัพย์ฯ มาตรการลงโทษหากมีการกระทำการฝ่าฝืนระเบียบปฏิบัติดังกล่าวข้างต้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยถือเป็นความผิดทางวินัยตามข้อบังคับการทำงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย โดยจะพิจารณาลงโทษตามควรแก่กรณี ได้แก่การตักเตือนด้วยวาจา การตักเตือนเป็นหนังสือ การภาคทัณฑ์ ตลอดจนการเลิกจ้างพ้นสภาพการเป็นพนักงานด้วยเหตุไล่ออก ปลดออก หรือให้ออก แล้วแต่กรณี เป็นต้น
- (4) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีหรืออาจมีผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาของหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งยังมิได้เปิดเผยต่อสาธารณะชน ซึ่งตนได้ล่วงรู้มาในตำแหน่งหรือฐานะเช่นนั้น มาใช้เพื่อการซื้อหรือขายหรือเสนอซื้อหรือเสนอขาย หรือชักชวนให้บุคคลอื่นซื้อหรือขาย หรือเสนอซื้อ หรือเสนอขายซึ่งหุ้นหรือหลักทรัพย์อื่น (ถ้ามี) ของบริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ในประการที่จะเกิดความเสียหายแก่บริษัทฯ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าการกระทำดังกล่าวจะกระทำเพื่อประโยชน์ต่อตนเองหรือผู้อื่นหรือนำข้อเท็จจริงเช่นนั้นออกเปิดเผยเพื่อให้ผู้อื่นกระทำดังกล่าวโดยตนได้รับผลประโยชน์ตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (5) กำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ลาออกแล้ว เปิดเผยข้อมูลภายใน หรือความลับของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตลอดจนข้อมูลความลับของคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่ตนได้รับทราบจากการปฏิบัติหน้าที่ให้บุคคลภายนอกรับทราบ แม้ว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวจะไม่ทำให้เกิดผลเสียหายแก่บริษัทฯ และบริษัทย่อยและคู่ค้าของบริษัทฯ และบริษัทย่อย
- (6) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หรืออดีตกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน มีหน้าที่เก็บรักษาความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย และมีหน้าที่ในการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เพื่อประโยชน์การดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เท่านั้น ทั้งนี้ ห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยนำความลับและ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยไปใช้ประโยชน์ให้แก่บริษัทอื่นที่ตนเองเป็นผู้ถือหุ้น กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานและลูกจ้าง

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

3) การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทให้ความสำคัญและมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใสตามหลักธรรมาภิบาลที่ดี เพื่อให้การดำเนินธุรกิจมีประสิทธิภาพ มีความรับผิดชอบต่อสังคมและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อให้องค์กรเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาวโดย บริษัทตระหนักดีว่าการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัทแล้ว ยังเป็นอุปสรรคต่อการเติบโตอย่างยั่งยืนของบริษัทและการพัฒนาของประเทศชาติเป็นอย่างมากดังนั้นในฐานะที่บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของสังคมและมุ่งหวังให้ประเทศไทยปราศจากการคอร์รัปชัน เพื่อแสดงเจตนาแน่วแน่และความมุ่งมั่นในการต่อต้านคอร์รัปชัน จึงกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน ห้ามกระทำความหรือยอมรับหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งครอบคลุมทุกธุรกิจ และทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

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

นโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชันของบริษัทฯ ได้กำหนดหลักปฏิบัติสำคัญเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ และถือเป็นส่วนหนึ่งของวินัยในการปฏิบัติงาน กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามย่อมถูกสอบสวนและพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบของบริษัทฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในขณะเดียวกันบริษัทจะไม่ลดตำแหน่ง 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)

บริษัทกำหนดนโยบายการคุ้มครองและให้ความสำคัญแก่พนักงานที่แจ้งข้อมูลหรือ ให้เบาะแสดูแลเกี่ยวกับการทุจริตหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและบริษัทย่อย (Whistleblower Policy) โดยมีการกำหนดวิธีการร้องเรียน และช่องทางในการแจ้งข้อมูลเป็นการทั่วไป

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 > Whistleblower

ทั้งนี้บริษัทฯ จะนำเรื่องที่ได้รับการร้องเรียนเข้าสู่กระบวนการตรวจสอบข้อมูลและหาแนวทางแก้ไขต่อไป สำหรับพนักงาน สามารถร้องเรียนหรือเสนอแนะข้อคิดเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารได้โดยตรงทาง E-mail ในระบบของบริษัทฯ หรือ กล่องสื่อสารภายในองค์กร ที่จะสื่อสารโดยตรงกับผู้บริหารระดับสูง

ช่องทางการติดต่อสื่อสาร

คณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดการของบริษัทฯ มีหน้าที่ดูแลให้บริษัทฯ มีการติดต่อสื่อสารและเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วนทันเวลา แก่นักลงทุน สื่อมวลชน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องกลุ่มอื่นๆ โดยใช้สื่อหลากหลาย เช่น เอกสารเผยแพร่ หนังสือพิมพ์ วิทยุ โทรทัศน์ การจัดประชุม และการแถลงข่าวต่างๆ รวมทั้งการใช้สื่อทางเว็บไซต์ และอีเมลล์ ที่สามารถรับ-ส่งข้อมูลได้อย่างถูกต้องและรวดเร็ว รวมทั้งมีหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นผู้รับผิดชอบดูแลเรื่องดังกล่าวด้วย

ทั้งนี้ในปี 2565 ไม่มีการแจ้งเบาะแสและข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตหรือละเมิดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

8.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

(สามารถดูรายละเอียดได้จากเอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ)

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 จำนวนครั้งการประชุมและการเข้าประชุม

8.3.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการชุดย่อย

(สามารถดูรายละเอียดได้จากหัวข้อ 7 ในส่วนข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ)



09 การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

9.1 การควบคุมภายใน

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี จึงจัดให้มีระบบการควบคุมภายใน และการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสมและเพียงพอ ในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง โดยสามารถป้องกันทรัพย์สินจากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชีและรายงานทางการเงินที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน เพียงพอและในระยะเวลาที่เหมาะสม

9.1.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

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

คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2566 โดยมีกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายใน โดยสรุปได้ว่า 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 และมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งมีระบบควบคุมภายในในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานที่จะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ อันเกิดจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำความธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว ซึ่งสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

1) การควบคุมภายในขององค์กร (Control Environment)

- บริษัทฯ แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรับผิดชอบ กำกับดูแลงานด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบรรษัทภิบาลเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยคณะกรรมการทุกคณะประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ มีประสบการณ์เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัทฯ เช่น ด้านการพัฒนาธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์, ด้านบัญชีและการเงิน, ด้านกฎหมายและระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เป็นต้น และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ อาทิ ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ
- บริษัทฯ จัดทำกฎบัตรของคณะกรรมการชุดย่อยครอบคลุม วัตถุประสงค์ องค์ประกอบ คุณสมบัติ อำนาจและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการอย่างชัดเจนเป็นลายลักษณ์อักษรและมีการทบทวนกฎบัตรฯ ให้สอดคล้องกับการกิจของคณะชุดย่อยที่มีการปรับให้เหมาะสมสอดคล้องกับโครงสร้างและการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ที่เปลี่ยนแปลงไป

- บริษัทฯ ได้นำแนวปฏิบัติที่ดีและแนวทางกำกับดูแลกิจการที่ดี อาทิ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย(IOD) เป็นต้น มาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงโครงสร้างคณะกรรมการเป็นไปตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีการจัดโครงสร้างองค์กรกำหนดหน้าที่ ความรับผิดชอบ รวมถึงจัดทำนโยบาย ระเบียบวิธีปฏิบัติงานและคู่มือกรอบอำนาจหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนเพื่อให้ฝ่ายบริหารสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพไม่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม คำนึงถึงความเป็นธรรมต่อคู่ค้าหรือผู้เกี่ยวข้อง โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติต่างๆ ด้านบรรษัทภิบาล และการกำกับดูแล ให้ผู้บริหาร พนักงานทุกระดับและทุกคนในองค์กร ปฏิบัติตามจรรยาบรรณของบริษัทฯ โดยมีกรรมการและผู้บริหารระดับสูงปฏิบัติตนเป็นแบบอย่างที่ดี
- คณะกรรมการตรวจสอบ มีหน้าที่กำกับดูแลการพัฒนาและการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน โดยคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์จากหลากหลายวิชาชีพที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของธุรกิจของบริษัทฯ มีความเป็นอิสระจากผู้บริหารสามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นผู้มีคุณสมบัติที่ไม่ขัดต่อพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ.2535 ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องรวมถึงข้อบังคับของบริษัทฯ และเพื่อให้การกำกับดูแลกระบวนการที่สำคัญ
- บริษัทฯ กำหนดโครงสร้างองค์กรให้ฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยหน่วยงานตรวจสอบภายในมีหน้าที่ติดตามประเมินผลการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ว่าสอดคล้องกับระเบียบ และแนวปฏิบัติที่บริษัทกำหนดไว้หรือไม่ รวมถึงติดตามความคืบหน้าด้านคดีความ และข้อร้องเรียนแจ้งเบาะแส (Whistle Blowers) และรายงานผลการตรวจสอบตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบรายไตรมาส
- บริษัทฯ มุ่งเน้นที่จะใส่ใจและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถพร้อมทั้งส่งเสริม สนับสนุนและพัฒนาเพื่อเพิ่มขีดความสามารถเพื่อเตรียมความพร้อมกับตำแหน่งที่สูงขึ้น นอกจากนี้ยังมีกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งที่สำคัญเพื่อเตรียมพร้อมกรณีขาดบุคลากรในตำแหน่งนั้น ๆ อย่างทันเวลา

2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

- คณะกรรมการบริษัทได้จัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงเพื่อกำกับดูแลและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ มีหน้าที่สนับสนุนและผลักดันให้ทุกหน่วยงานมีส่วนร่วมในการประเมินความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกเพื่อประเมินโอกาสจะเกิด และผลกระทบ รวมถึงการกำหนดแนวทางการบริหารความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้
- บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบูรณาการกระบวนการบริหารความเสี่ยงกับกระบวนการปฏิบัติงาน จึงมีการกำหนดบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบในการบริหารความเสี่ยง และผู้รับผิดชอบ (Risk Owners) รวมทั้งกำหนดระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ ตัวชี้วัดความเสี่ยง เพื่อใช้ในการติดตามผลการบริหารความเสี่ยง เพื่อรายงานฝ่ายจัดการและนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทตามกรอบแนวการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนด อย่างน้อยไตรมาสละครั้ง
- บริษัทฯ กำหนดกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงระบุบทบาทหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารในการบริหารความเสี่ยงขององค์กร แนวทางและเกณฑ์ประเมินความเสี่ยง การจัดประเภทความเสี่ยง เกณฑ์การจัดลำดับความสำคัญของความเสี่ยง และมาตรการในการบริหารความเสี่ยง
- บริษัทฯ กำหนดแผนงานประจำปีที่มีเป้าหมายชัดเจน วัดผลได้ภายใต้วิสัยทัศน์ที่กำหนด ควบคู่ไปกับการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทฯ ได้ระบุ/ทบทวนและวิเคราะห์ความเสี่ยงโดยพิจารณาปัจจัยภายในและปัจจัยนอกที่ส่งผลให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ โดยครอบคลุมความเสี่ยงด้านกลยุทธ์, ด้านปฏิบัติการ,ด้านการเงิน, ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ, ด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และด้านทุจริตคอร์รัปชัน โดยมีการประเมิน ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงและรายงานต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง/ คณะกรรมการตรวจสอบ/ คณะกรรมการบริษัทอย่างน้อยไตรมาสละครั้ง

3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและระเบียบวิธีการปฏิบัติงานที่เหมาะสมของแต่ละระบบงาน ที่ครอบคลุมกิจกรรมหลักของบริษัทฯ และจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ฝ่ายบริหารใช้เป็นข้อมูลในการตัดสินใจ และแก้ปัญหาในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม โดยมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารเพื่อแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานไว้เพื่อให้เกิดการสอบทานงานซึ่งกันและกัน มีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ วงเงินอนุมัติ และอำนาจดำเนินการของแต่ละระดับเป็นลายลักษณ์อักษร และแจ้งให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับรับทราบและเผยแพร่ผ่านเว็บไซต์ภายในบริษัทฯ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายได้รับทราบและใช้เป็นข้อมูลในการปฏิบัติงาน
- บริษัทฯ ได้กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การรายงานการระหว่างกันของบริษัทฯ กับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งให้เป็นไปตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งจัดให้มีการสอบทานรายการดังกล่าวเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการปฏิบัติตามหน้าที่ที่กำหนดอย่างถูกต้อง

4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

- บริษัทฯ กำหนดให้มีการพัฒนาและปรับปรุงระบบสารสนเทศและระบบข้อมูลอย่างต่อเนื่องให้ครอบคลุมทุกกระบวนการทำงานและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ รวมทั้งจัดทำให้มีระบบการสื่อสารข้อมูลภายในองค์กรที่รวดเร็วและมีคุณภาพเพื่อให้พนักงานทุกคนและผู้เกี่ยวข้องรับทราบถึงวัตถุประสงค์ ความรับผิดชอบ ความเสี่ยงและการควบคุมภายในทำให้เกิดความรู้ความเข้าใจและนำไปปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้อง บริษัทฯ ได้นัดผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีความระมัดระวังในการใช้ข้อมูลสารสนเทศ ตามที่กำหนดไว้ในจรรยาบรรณของบริษัทฯ และนโยบายการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและสารสนเทศให้ทุกคนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้มีการทบทวนและปรับปรุงระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและระบบงานต่างๆ และกำหนดมาตรการเพื่อรองรับกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน ซึ่งทำให้พนักงานไม่สามารถปฏิบัติงานที่สำนักงานได้ (Business Continuity and Recovery Plan)
- บริษัทฯ มีกระบวนการสื่อสารนโยบาย ประกาศต่าง ๆ ข้อมูลข่าวสารภายในองค์กรหลากหลายช่องทาง ได้แก่ Email , สื่อดิจิทัล จอ LED ประมวลภาพการจัดกิจกรรม สวัสดิการที่พนักงานควรทราบ, ระบบ My Origin, ไลน์กลุ่มสื่อสารองค์กร รวมทั้งช่องทางผ่าน Social Media ต่าง ๆ เช่น Facebook บริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารได้ง่าย ท्वิต และรวดเร็ว
- บริษัทฯ จัดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสโดยบุคคลทั่วไป รวมถึงพนักงานภายในบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส หรือข้อร้องเรียน เกี่ยวกับการกระทำผิดกฎหมาย จรรยาบรรณรวมถึงการฉ้อฉลหรือการทุจริตภายในได้ผ่านทางเว็บไซต์บริษัท หรือทางไปรษณีย์ โดยข้อความจะถูกส่งตรงให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- บริษัทฯ จัดเก็บมาตรฐานปฏิบัติงาน (SOP) , คู่มือปฏิบัติงาน (WI) , แบบฟอร์มที่ใช้ภายในในระบบ My Origin โดยจะแยกข้อมูลออกแต่ละหน่วยงาน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องสามารถเข้าถึง หน่วยงานด้านเทคโนโลยีของบริษัทฯ มีการสอบทาน และกำหนดสิทธิการเข้าถึงข้อมูลระบบงานต่างๆ ของบริษัท และมีการยกเลิก/ระงับสิทธิการเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก
- บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้กับบุคคลภายนอกสามารถสื่อสารถึงผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กรหรือข้อแนะนำเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์ และงานบริการเพื่อนำไปสู่การพัฒนาให้เกิดนวัตกรรมใหม่ โดยการแจ้งผ่านหน่วยงาน Call Center ที่หมายเลข 021-613-000 ซึ่งจะประสานงานแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้รับผิดชอบ นอกจากนั้นบริษัท ได้จัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษ (Whistleblower) สำหรับผู้มีส่วนได้เสียเพื่อแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตผ่านเว็บไซต์ (www.britania.co.th) หรือ ผ่านทางจดหมายมายังคณะกรรมการตรวจสอบหรือประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ชั้น 21 อาคารกรีฑา ทาวเวอร์ แอท ไบเทค เลขที่ 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260

5) ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

- ในปี 2565 บริษัทฯ มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทจำนวน 13 ครั้ง เพื่อพิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานตามแผนงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้
- นอกจากนี้ บริษัทฯ จัดให้ คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการกรรมการชด้อย่อยมีการประเมินการปฏิบัติงานด้วยตนเองโดยใช้แบบประเมินฯ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้เพื่อนำผลประเมินมาใช้ในการปรับปรุง/ยกระดับการดำเนินงานของคณะกรรมการฯ ให้ดียิ่งขึ้น
- บริษัทฯ จัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติงาน โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร ทำหน้าที่ตรวจสอบและติดตามการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณและระเบียบ/แนวทางปฏิบัติที่บริษัทฯ ได้กำหนดไว้ โดยในแต่ละหน่วยงานผู้บังคับบัญชาจะต้องกำกับดูแล ควบคุม ผู้ใต้บังคับบัญชาให้ปฏิบัติงานเป็นไปตามข้อกำหนดหน่วยงานตรวจสอบภายในจะปฏิบัติหน้าที่สอบทาน/ตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ เพื่อประเมินระบบการควบคุมภายในเพื่อให้มั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในที่กำหนดไว้เพียงพอและเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบ ข้อเสนอแนะและแนวทางดำเนินการแก้ไข กำหนดระยะเวลาดำเนินการแล้วเสร็จเพื่อใช้ในการติดตามความคืบหน้าการแก้ไข/ปรับปรุงของฝ่ายบริหาร ซึ่งรายงานดังกล่าวหน่วยงานตรวจสอบภายในจะสรุปและนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทในแต่ละไตรมาส

9.1.2 ความเห็นของผู้ตรวจสอบภายในอิสระ (เคพีเอ็มจี) ในการตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานประจำปี 2565

ในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 3/2564 เมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติจัดจ้าง บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิภาค ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบภายในบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อตรวจสอบกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญตามแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี 2565 ที่ได้จัดทำขึ้นโดยใช้แนวทางความเสี่ยง (Risk-based Planning) และได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งผลการตรวจสอบภายในตามรายงานการตรวจสอบของเคพีเอ็มจี สรุปสาระสำคัญของประเด็นที่ตรวจพบและการดำเนินการแก้ไขที่นำเสนอคณะกรรมการตรวจสอบ ได้ดังนี้

| การตรวจสอบประจำไตรมาส / กระบวนการที่ตรวจสอบ | สรุปผลการตรวจสอบและประเด็น | การตรวจสอบประจำไตรมาส / กระบวนการที่ตรวจสอบ |
|--|---|---|
| ไตรมาสที่ 1 การบริหารจัดการสัญญา | มีข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนา 1 ประเด็น : 1) ควรพิจารณากระดับประสิทธิภาพของการบริหารจัดการ และการควบคุม ติดตามความคืบหน้าของโครงการ | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) บริษัทฯ ได้ดำเนินการพัฒนาระบบ Work Package ให้มีการบันทึกข้อมูลและความคืบหน้าของการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการทั้งหมด โดยให้ผู้รับผิดชอบทำการบันทึกความคืบหน้าพร้อมแนบหลักฐานความคืบหน้าลงในระบบ |
| ไตรมาสที่ 2 การขายและรับชำระเงิน | มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 2 ประเด็น : 1) การคำนวณค่าคอมมิชชั่นไม่เป็นไปตามที่กำหนด 2) การกำหนดเงื่อนไขการรับหรือคืนเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์ยังไม่ครอบคลุมทุกกรณีที่สำคัญ | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) กำหนดให้การคำนวณค่าคอมมิชชั่นเป็นส่วนหนึ่งของ KPI มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 19 กรกฎาคม 2565 พร้อมทั้งสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบทาง E-mail 2) ปรับปรุงเกณฑ์ให้เงื่อนไขครอบคลุมทุกเงื่อนไขการจอง และกำหนดกรอบอำนาจอนุมัติให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานจริง มีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2565 พร้อมทั้งสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบทาง E-mail ไตรมาสที่ 3 จัดซื้อและจ่ายเงิน |

| การตรวจสอบประจำไตรมาส / กระบวนการที่ตรวจสอบ | สรุปผลการตรวจสอบและประเด็น | การตรวจสอบประจำไตรมาส / กระบวนการที่ตรวจสอบ |
|--|--|--|
| ไตรมาสที่ 3 จัดซื้อและจ่ายเงิน | มีประเด็นความเสี่ยงปานกลาง 1 ประเด็น : 1) พบการประเมินคู่ค้าหลังการซื้อขายไม่ครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กำหนดและพบรายการสั่งซื้อกับคู่ค้าที่ได้รับผลการประเมินเกรด F (Blacklist Vender) | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) ปรับปรุงมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงาน และแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการนำคู่ค้า Blacklist ออกจากทะเบียนคู่ค้า |
| | มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 3 ประเด็น : 1) พบเอกสารประกอบการขึ้นทะเบียนคู่ค้าและข้อมูลคู่ค้าในทะเบียนคู่ค้าไม่ครบถ้วน รวมถึงไม่พบหลักฐานการสอบทานฐานข้อมูลคู่ค้าประจำปี 2) พบรายการซื้อสินค้าและบริการก่อนการอนุมัติในสั่งซื้อ 3) พบการบันทึกรายการค่าใช้จ่ายค้างจ่าย ไม่ถูกต้อง | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) เพิ่มแนวทางปฏิบัติในการสอบทานฐานข้อมูลคู่ค้า และขั้นตอนการ Inactive Vendor ในมาตรฐานขั้นตอนการปฏิบัติงานเรื่องการสอบทานฐานข้อมูลคู่ค้าประจำปี พร้อมทั้งสื่อสารให้ผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องได้รับทราบและปฏิบัติตาม 2) ทบทวนกระบวนการจัดซื้อจัดจ้าง เพื่อวิเคราะห์การบริการที่ไม่จำเป็นในการเปิดใบสั่งซื้อ และประกาศมาตรการ/บทลงโทษเรื่องการสั่งซื้อสินค้าก่อนออกใบสั่งซื้อ เพื่อสื่อสารให้พนักงานได้รับทราบและปฏิบัติตาม 3) สรุปผลรายการปิดบัญชีในเรื่องค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง |
| | มีข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนา 2 ประเด็น : 1) บริษัทควรจัดทำรายงานการสอบทานใบสั่งซื้อและใบสั่งซื้อค้างนาน เพื่อให้การติดตามมีประสิทธิภาพมากขึ้น 2) บริษัทควรพัฒนาระบบ AX เพื่อให้การปฏิบัติงานด้านจัดซื้อจัดจ้างมีประสิทธิภาพมากขึ้น | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) สรุปผลการสอบทานใบสั่งซื้อค้างนานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และกำหนดระยะเวลาในการยกเลิกใบสั่งซื้อที่ไม่ใช้งานแล้ว 2) ปรับปรุงฐานข้อมูลคู่ค้า โดยกำหนดประเภทคู่ค้าให้เหมาะสมกับการใช้งานบนระบบ AX |
| ไตรมาสที่ 4 เทคโนโลยีสารสนเทศ | ประเด็นความเสี่ยงปานกลาง 2 ประเด็น : 1) พบการใช้สิทธิ์รหัสผู้ใช้งานของพนักงานที่ลาออกแล้วเกินกว่าระยะเวลาที่ร้องขอขยายสิทธิ์การใช้งานระบบงาน AX 2) ผู้พัฒนาและเปลี่ยนแปลงแก้ไขระบบงาน MyOrigin มีสิทธิ์ในการโอนย้ายโปรแกรมเข้าสู่ระบบงานจริง | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) ประกาศแนวปฏิบัติเรื่องการตัดสิทธิ์พนักงานที่พ้นสภาพจากการเป็นพนักงาน โดยกำหนดระยะเวลาการแจ้งระงับสิทธิ์บัญชีผู้ใช้ และส่งต่อสิทธิ์การใช้งานในกรณีที่ต้องดำเนินงานต่อเนื่อง |
| | มีประเด็นความเสี่ยงต่ำ 3 ประเด็น : 1) ไม่มีการกำหนดขั้นตอนการสอบทานร่องรอยระบบ (Logs) ของอุปกรณ์ป้องกันภัยคุกคามทางคอมพิวเตอร์อย่างสม่ำเสมอ 2) ไม่มีการตรวจสอบช่องโหว่ของเครือข่ายหรือระบบต่าง ๆ ที่สำคัญ 3) ไม่มีการจัดทำแผนสำรองฉุกเฉินสำหรับการกู้คืนระบบในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติ | บริษัทฯ ได้ดำเนินการแก้ไขแล้ว ดังนี้ 1) มีแผนการนำระบบ Security Information and Event Management (SIEM) มาจัดเก็บ ตรวจสอบ วิเคราะห์ แสดงผล และแจ้งเตือนเมื่อเกิดเหตุการณ์ผิดปกติ 2) จัดทำการตรวจสอบช่องโหว่ของเครือข่าย โดยจะดำเนินการให้บริษัท Third Party เป็นผู้ตรวจสอบ VA Scan และจะทำ Penetration Test 3) ปรับปรุงแนวปฏิบัติแผนสำรองฉุกเฉินในกรณีเกิดเหตุการณ์ภัยพิบัติให้มีเนื้อหาครอบคลุมที่มีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้น 4) กำหนดแผนการทดสอบแผนสำรองฉุกเฉินในกรณีเกิดเหตุการณ์ฉุกเฉินร่วมกับพนักงานปีละ 1 ครั้ง |

9.1.3 ความเห็นของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ

บริษัท สำนักงานอวิชัย จำกัด (“อวิชัย”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัทฯ ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผน และปฏิบัติงานตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงิน ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนอของงบการเงินโดยถูกต้องตามควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ

จากการตรวจสอบผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในของกิจการ และได้จัดทำรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในให้กับบริษัทฯ (รอฟผล Q4 จาก EY)

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมเพื่อพบปะหารือร่วมกับผู้สอบบัญชี และ ฝ่ายตรวจสอบภายในโดยไม่มีฝ่ายจัดการอย่างน้อยปีละครั้ง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้สอบบัญชี และฝ่ายตรวจสอบภายในได้หารือหรือติดต่อกับคณะกรรมการตรวจสอบได้โดยอิสระ นอกจากนี้บริษัทยังได้กำหนดให้มีการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติงานในภาพรวมของฝ่ายตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี รวมทั้งจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยตามแนวปฏิบัติที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผลการประเมินดังกล่าวจะนำเสนอต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการปรับปรุงการดำเนินงานให้ดียิ่งขึ้น

9.1.4 หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 ได้แต่งตั้ง นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย เป็นหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคุณสมบัติของ นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย แล้วว่ามีความเหมาะสม มีความเป็นอิสระ และมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้ว่าจ้าง เคพีเอ็มจี ให้ปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 ซึ่งเคพีเอ็มจี ได้มอบหมายให้ นายศุภเชษฐ์ คุณาลักษณ์กุล ตำแหน่งกรรมการบริหาร ส่วนงานที่ปรึกษา เคพีเอ็มจี ประเทศไทย เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาว่าคุณสมบัติของ เคพีเอ็มจี และ นายศุภเชษฐ์ คุณาลักษณ์กุล ว่ามีความเหมาะสม เนื่องจากมีความเป็นอิสระโดยเป็นบริษัทชั้นนำ มีความเป็นมืออาชีพทั้งทางด้านการตรวจสอบภายใน การควบคุมภายใน มีความพร้อมทางด้านบุคลากรและทีมงานที่มีคุณภาพ และมีคุณสมบัติ วุฒิการศึกษา ประสบการณ์ในปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายใน และได้รับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในอย่างเหมาะสม 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 5

9.2 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เรียกว่า “บริษัทฯ” บริษัทฯและบริษัทย่อย รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” มีรายการระหว่างกันกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งรายการระหว่างกันดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าทั่วไป และรายการระหว่างกันได้กระทำอย่างยุติธรรม ตามราคาตลาด และเป็นไปตามปกติธุรกิจการค้า และเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัท กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจ โดยสามารถสรุปได้ดังนี้ (โปรดพิจารณาในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพิ่มเติม)

| บุคคล/นิติบุคคล ที่มีความเกี่ยวข้อง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็นและความสมเหตุผล ของรายการ | ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|--|--|--|---|---|---|---|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 | | |
| 1. บมจ. ออริจัน พรีอเพอรัตี้ | ความสัมพันธ์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 70.36 | 1. เงินกู้ยืม เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ - ยอดคงเหลือต้นงวด - กู้เพิ่มระหว่างงวด - ชำระคืนระหว่างงวด - ยอดคงเหลือปลายงวด ดอกเบี้ยจ่ายกับคิดในงบการเงินเฉพาะกิจการ - ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - ดอกเบี้ยจ่าย - รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด | 2,141,919.6 778,113.2 (30,663.5) <u>2,889,369.4</u> 61,011.7 49,383.8 <u>110,395.5</u> | 2,889,369.4 761,104.2 (1,174,002.1) <u>2,476,471.5</u> 66,553.8 67,808.8 <u>134,362.6</u> | 2,476,471.5 430,000.0 (401,173.2) <u>2,505,298.3</u> 36,900.7 72,677.8 <u>109,578.5</u> | จากนโยบายการบริหารการเงินแบบรอบคอบ ที่ ORI โดยที่ผ่านแนวทาง ORI จะเป็นผู้ ระดมทุนผ่านช่องทางต่างๆ เช่น การออก ตั๋วเงิน การออกหุ้นกู้ เป็นต้นและให้ยืมแก่ บริษัทในกลุ่มเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน ในกิจการ ซึ่งจะทำให้การบริหารเงินที่มี ประสิทธิภาพ และลดต้นทุนทางการเงิน ของกลุ่ม ORI โดยรวม | รายการดังกล่าวเป็นรายการรับความช่วยเหลือ ทางการเงินแบบรวมศูนย์ที่ ORI โดยเป็น รายการที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ ของบริษัทฯ และมีอัตราดอกเบี้ยที่สัมพันธ์ กับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากการออกหุ้น กู้ของ ORI คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุผล |
| | | ดอกเบี้ยจ่ายกับคิดในงบการเงินรวม - ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย - ดอกเบี้ยจ่าย - รวมดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด - ดอกเบี้ยค้างจ่าย หมายเหตุ: บริษัทได้หักเงินกู้ยืมกับบริษัทย่อย ซึ่งมีการคิดรายการ ระหว่างกันระหว่าง บริษัท และบริษัทย่อยในงบการเงินรวมแล้ว | 104,444.5 5,951.0 110,395.5 <u>10,321.7</u> | 129,776.8 4,585.8 134,362.6 <u>1,167.0</u> | 104,933.7 4,644.8 109,578.5 <u>10,920.4</u> | ทั้งนี้ บริษัทฯ กู้ยืมเงินระยะสั้นจาก ORI แบบไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระ คืนเมื่อเวลาผ่านไปมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.30 ต่อปีซึ่งเป็นอัตราที่ใกล้เคียงกับอัตรา ต้นทุนเงินกู้ยืมจากการออกหุ้นกู้ของ ORI อย่างใกล้ชิด เมื่อบริษัทฯ ได้จ่ายดอกเบี้ย เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทฯ มีแผนจะลดการรับความช่วยเหลือ ทางการเงินจาก ORI และจัดหาแหล่งเงิน ทุนอื่นที่เหมาะสมด้วยตนเอง | รายการดังกล่าวเป็นรายการชำระหนี้ค่า รับทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีอัตราค่าเช่า และเงื่อนไขที่มิได้มีขึ้นกับการทำรายการ กับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบ จึงพิจารณาเห็นว่า การทำรายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดย อัตราค่าเช่ามีความสมเหตุผลเทียบกับ อัตราค่าเช่าที่บริษัทได้ดำเนินการจากคณะ กรรมการบริษัทแล้ว |
| 2. บมจ. ออริจัน พรีอเพอรัตี้ | ความสัมพันธ์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 70.36 | 2. ค่าเช่าสำนักงาน - ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 115.5 - | 161.0 - | 175.0 - | บริษัทฯ และบริษัทย่อยเข้าพื้นที่อาคาร สำนักงาน ด้านสำนักงานเพื่อ อาคารเมือง สมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานธุรกิจ สัญญา เช่าดังกล่าวมีระยะเวลาเช่า 3 ปี เริ่มต้นที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวนพื้นที่รวม 60 ตร.ม. อัตรา ค่าเช่าเท่ากับ 175 บาทต่อ ตร.ม. โดย อัตราค่าเช่าดังกล่าวเป็นไปตามค่าเช่าที่ เปรียบเทียบได้กับอัตราตลาด | รายการดังกล่าวเป็นรายการชำระหนี้ค่าเช่า รับทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีอัตราค่าเช่า และเงื่อนไขที่มิได้มีขึ้นกับการทำรายการ กับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบ จึงพิจารณาเห็นว่า การทำรายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดย อัตราค่าเช่ามีความสมเหตุผลเทียบกับ อัตราค่าเช่าที่บริษัทได้ดำเนินการจากคณะ กรรมการบริษัทแล้ว |

| บุคคล/ปีติดต่อก่อน ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ | ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ |
|---|--------------|---|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|---|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2565 | | |
| 1. บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ (ต่อ) | | 3. ค่าบริการสนับสนุน - เชื้อพันธ์ - ค่าใช้จ่ายช่วยเหลือ | 8,682.4 42.5 - | 8,500.0 - - | 5,000.0 2,500.0 - | บริษัทฯ ทำสัญญาเพื่อรับบริการสนับสนุนจาก ORI ได้แก่ (1) บริการสนับสนุนทั่วไป เช่น จัดหาและให้บริการพื้นที่สำนักงาน รวมกับรถที่เช่าเป็น (2) บริการสนับสนุนด้านการสื่อสารการตลาด เช่น บริการการสื่อสารช่องทางทางโซเชียลมีเดียเพื่อให้บริการแก่ลูกค้า และ (3) บริการสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น การบริหารจัดการระบบทรัพยากร (Enterprise Resource Planning หรือ ERP) โดยสัญญาจ้างมีระยะเวลา 3 ปี เริ่มมีผลบังคับใช้วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และสามารถต่ออายุได้คราวละ 1 ปี โดยมีค่าบริการจำนวน 8.5 ล้านบาทต่อปี (ก่อน VAT) โดยในปี 2565 เป็นต้นไป บริษัทฯ จะชำระค่าบริการดังกล่าวเป็นรายไตรมาส ทั้งนี้ อัตราค่าบริการคิดจากอัตราต้นทุนของอัตราค่าจ้าง ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุนของค่าจ้างสำหรับบริการ | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีอัตราต้นทุนของอัตราค่าจ้างที่ต่ำกว่า 6.0% ซึ่งเทียบเคียงได้กับอัตราต้นทุนของค่าจ้างสำหรับบริการที่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| | | 4. ค่าบริหารงานฝ่ายบริการ - ค่าใช้จ่ายบริหารงานฝ่ายบริการ | - | 3,024.0 | - | บริษัทฯ ได้ทำสัญญา Secondment กับ ORI โดย ORI ส่งผู้บริหารมาปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2563 - 31 มกราคม 2564 เพื่อบริหารงานองค์กรให้สอดคล้องกับนโยบายและทิศทางของกลุ่ม ORI โดย ORI เรียกเก็บค่าบริการงานฝ่ายบริหารตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง จำนวน 3.0 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายได้อย่างมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้เจรจาลดค่าจ้างผู้บริหารลงเหลือจำนวน 3.0 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 เรื่อยมา | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอดีตตามความจำเป็น โดยการทำรายการดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดปัญหาแก่คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาเห็นว่ามีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็น และความเหมาะสม ของรายการ | ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|---|--|---|---|---|--|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 | | |
| 2. บจก. วัน ออร์จิน | - บริษัทย่อยของ ORI โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 - มีการรวมการร่วมนกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงษ์ จรุงฤกษ์ | 1. ค่าสมาคมลูกค้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย | 136.6 | - | - | บริษัทฯ ซื้อบัตรของขวัญ (Voucher) ห้องพักรีสอร์ท Holiday Inn & Suites ศรีราชา รูปแบบห้องมาตรฐาน จาก บจก. วัน ออร์จิน เพื่อมอบให้กับลูกค้าของบริษัทฯ ที่มาจองหรือโอนสิทธิ์การจองห้องพัก โดยบริษัทฯ สามารถหักค่าใช้จ่ายได้กับราคา ที่ บจก. วัน ออร์จิน เสนอขายให้กับบุคคลภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไป เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| | | 2. ค่าคอมมิชชั่นการขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้านี้อื่น | 707.2 707.2 | - 50.3 | - | บริษัทฯ ว่าจ้าง บจก. วัน ออร์จิน เพื่อเป็นตัวแทนในการขายสินค้าเสริมที่ขายอยู่ของบริษัทฯ เมื่อจากกลุ่ม ORI มีลูกค้า Everyone Can Sell (ECS) โดยส่งเสริมให้พนักงานทุกคนสามารถเป็นตัวแทนในการขายโครงการต่างๆ ภายใต้กลุ่ม ORI โดยค่าคอมมิชชั่นที่คำนวณได้คือร้อยละ 3 ของมูลค่าคำสั่งซื้อสินค้าที่ขายได้ ซึ่งเป็นการที่บริษัทฯ ได้เปรียบเทียบกับคู่ค้าภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. วัน ออร์จิน ไปเรียบร้อยแล้ว | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไป เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในโอกาสที่บริษัทฯ จะดำเนินการไม่มีการทำรายการดังกล่าวอีกในอนาคต |
| | | 3. ค่าเช่ายานพาหนะ - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 329.0 | 564.0 | - | บริษัทฯ เช่ารถยนต์ 1 คัน จาก บจก. วัน ออร์จิน เพื่อใช้บริหารงานสำหรับผู้บริหารของบริษัทฯ โดยมีระยะเวลาเช่า 18 เดือน เริ่มวันที่ 1 มิถุนายน 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าเช่าเท่ากับ 47,000 บาทต่อเดือน (ก่อน VAT) ซึ่งเกี่ยวข้องได้กับการเช่ารถยนต์จากผู้ใช้บริการภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในโอกาสที่บริษัทฯ จะดำเนินการไม่มีการทำรายการดังกล่าวอีกในอนาคต |
| | | 4. ค่าสวัสดิการพนักงาน - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้านี้อื่น | 632.3 632.3 | - - | - | บจก. วัน ออร์จิน เช่าพนักงานเข้ามาทำงานที่จัดประชุมโรงแรม Holiday Inn & Suites ศรีราชา รวมถึงค่าอาหารและเครื่องดื่มสำหรับจัดกิจกรรม Outing ประจำปี 2563 ให้กับพนักงานของบริษัทฯ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นค่าบริการที่เกี่ยวข้องได้กับค่าบริการที่ บจก. วัน ออร์จิน เสนอให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้แก่ บจก. วัน ออร์จิน ไปเรียบร้อยแล้ว | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขทั่วไป เปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (พันบาท) | | | ความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|---|---|---|---|---|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 | |
| 3. บจก. ออริจัน สฟียร์ | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ผ่านบริษัท พาร์ค ลักซ์วอร์ จำกัด ใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. รายได้ค่าบริหารงานโครงการ - รายได้อื่นๆ - ลูกหนี้ | 4.0 0.6 | 4.9 - | - - | บริษัทฯ เรียกเก็บค่าค่าเช่าจาก บจก.ออริจัน สฟียร์โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไป ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจาก บจก.ออริจัน สฟียร์ ในเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว |
| 4. บจก. ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. รายได้ค่าบริหารงานโครงการ - รายได้อื่นๆ - ลูกหนี้ | 236.6 171.2 | 12.2 - | - - | บริษัทฯ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจาก บจก.ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ เช่น ค่าถ่าย เอกสาร ค่าใช้งานเครื่องปรับอากาศส่ง เวลา เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตาม ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจาก บจก. ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ ในเดือนกันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว |
| 5. บจก. ออริจัน วัน กองหล่อ | - บริษัทร่วมค้างานอสังหาริมทรัพย์ โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท วัน ออริจัน จำกัด ใน สัดส่วนร้อยละ 51.0 | 2. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้ | 67.3 5.1 | 22.0 - | - 136.2 | บริษัทฯ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจาก บจก.ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ เช่น ค่ารับ-ส่ง เอกสาร ค่านี้เต็ม เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่าย เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่า ดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้ แก่ บจก. ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ ในเดือน กันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว |
| | | 1. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 33.6 | - | - | บริษัทฯ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจาก บจก.ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ เช่น ค่ารับ-ส่ง เอกสาร ค่านี้เต็ม เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่าย เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่า ดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้ แก่ บจก. ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ ในเดือน กันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว |
| | | 2. ค่าใช้จ่ายบริหาร - ค่าสวัสดิการพนักงาน | - | 7.9 | - | บริษัทฯ เรียกเก็บค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดจาก บจก.ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ เช่น ค่ารับ-ส่ง เอกสาร ค่านี้เต็ม เป็นต้น โดยมีค่าใช้จ่าย เป็นไปตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง บวกค่า ดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินให้ แก่ บจก. ออริจัน คอมมิวนิตี้มอลล์ ในเดือน กันยายน 2564 เรียบร้อยแล้ว |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็นและความสำเร็จ ของรายการ | ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|--|---|---|---|---|--|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2565 | | |
| 6. บจก. พรีเมียม แชนแนล จำกัด | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. ค่าบริการบริหารนิติบุคคล - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้ - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 1,050.8 71.6 156.8 | 5,284.5 1,043.3 431.2 | 8,125.0 996.1 431.2 | บริษัทฯ ทำสัญญาบริหารและจัดการ หมู่บ้านจัดสรรกับ บจก. พรีเมียม แชนแนล เพื่อบริหารและจัดการโครงการหมู่บ้าน จัดสรรของ บริษัทฯ โดยมีระยะเวลา 1 ปี (ระยะเวลาเริ่มต้น-สิ้นสุด ขึ้นอยู่กับแต่ละ โครงการ) โดยมีอัตราค่าบริการเท่ากับ 58,000 บาทต่อเดือน ซึ่งเทียบเคียงได้กับ ค่าบริการของบุคคลภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ โดยมีค่ารายการและเงื่อนไข ที่ไปสอดคล้องกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| | | 1. รายได้ค่าบริการงานโครงการ - รายได้อื่นๆ | 16.4 | - | - | บริษัทฯ เรียกเก็บรายได้เกิดผลได้จาก บจก. พาร์ค ลักซ์วอร์ เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง เป็นต้น โดยมีการเรียกเก็บตามค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับชำระเงินจาก บจก. พาร์ค ลักซ์ วอร์ในเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นใน อัตราความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบ จึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าว มีความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการดังกล่าวตั้งแต่ ไตรมาสที่ 3 ปี 2564 |
| 7. บจก. พาร์ค ลักซ์วอร์ | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 - มีการร่วมถือหุ้นกับ 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายเบธา จันทรพงษ์ | 2. ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้ | 10.6 - | 0.7 - | 2.8 | บจก. พาร์ค ลักซ์วอร์ เรียกเก็บค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ดจากบริษัทฯ เช่น ค่าเลี้ยงรับรอง เป็นต้น โดยมีการเรียกเก็บตามค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าดำเนินการ ในปี 2564 บจก. พาร์ค ลักซ์วอร์เรียกเก็บค่า โทรศัพท์ของพนักงาน เนื่องจากพนักงาน มีการย้ายสำนักงานที่บริษัทฯ โดยเรียกเก็บ ตามค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นใน อัตราความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบ จึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมี ความสมเหตุสมผล อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะดำเนินการให้มีการที่เกิดขึ้นในอนาคต |
| | | 1. ค่าคอมมิชชั่นการขาย - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้ | 2,492.8 399.3 | - - | 397.2 - | ORI ทำสัญญาร่วมกับ บจก. เฟสชั่น เรียลเตอร์ เพื่อเป็นตัวแทนในการขาย อสังหาริมทรัพย์ของทั้งกลุ่ม ORI ซึ่งรวม ทั้งบริษัทฯ ด้วยสัญญาดังกล่าวมีระยะ เวลา 1 ปี เริ่มวันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยกำหนดค่าคอมมิชชั่น ร้อยละ 3 ของมูลค่าสิ่งขายทรัพย์สิน ขายได้ ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่า คอมมิชชั่นที่ชำระให้กับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ชำระเงินไปเดือนมกราคม 2564 เรียบร้อยแล้ว | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ และเป็นรายการที่เกิดขึ้นในอัตรา ความจำเป็น โดยมีราคาและเงื่อนไข ที่ไปสอดคล้องกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 8. บจก. เฟสชั่น เรียลเตอร์ | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ผ่านบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 2. ค่าฝึกอบรมและสัมมนา - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้ | 1,125.7 1,103.3 | 445.9 - | - - | บริษัทฯ จัดทำโครงการอบรมและสัมมนา ของพนักงานบริษัทฯ ให้แก่ บจก. พรีเมียม เรียลเตอร์ โดยมีค่าใช้จ่ายเป็นไปตามค่าใช้จ่าย ที่เกิดขึ้นจริง ซึ่งเป็นอัตราที่เทียบเคียง ได้กับค่าฝึกอบรมกับ บจก. พรีเมียม เรียลเตอร์ เสนอให้บุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ ชำระเงินให้แก่ บจก. พรีเมียม เรียลเตอร์ ใน เดือนมีนาคม 2564 เรียบร้อยแล้ว | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่ไป สอดคล้องกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมเหตุสมผล |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|--|--|---|---|---|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 | |
| 8. บจก. เพสชั่น เรียลเตอร์ (ต่อ) | | 3. ค่าโฆษณา - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้ | - - | - - | 55.2 59.1 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเปรียบกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 9. บจก. อุโน เซอร์วิส | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. ค่าทำผลงานโฆษณา - งานระหว่างก่อสร้าง 2. ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญา - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้ - ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง | 66.0 7,297.2 341.0 115.9 | - 9,792.8 2,796.0 - | 33.6 14,852.6 1,101.0 - | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเปรียบกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| | | 3. ค่าทำผลงานโฆษณา - ค่าส่งเสริมการขาย | 2,465.8 | 883.2 | 1,691.6 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเปรียบกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 10. บจก. วาเนอ อินทีเรีย | - บริษัทซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัท พรีเมียม เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. ค่าใช้จ่ายในการทำสัญญา - ค่าส่งเสริมการขาย | 46.7 | 138.0 | 1,041.3 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเปรียบกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ |
|---|--|---|---|---|---|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ส.ค. 2565 | |
| 10. บจก. วายด์ อินทีเรีย (ต่อ) | | 2. ค่าตกแต่งภายในส่วนกลาง - งานระหว่างทำก่อสร้าง - เจ้าหนี้ - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - - - | 6,100.9 1,619.6 - | 25,918.2 1,909.0 3,143.0 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเสมือนกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| | | 3. ค่าจัดทำภาพ 3D - ค่าใช้จ่ายในการถ่าย - เจ้าหนี้ | - - | - - | 15.0 - | |
| | | 4. ค่าใช้จ่ายสำนักงาน - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | - | - | 34.1 | |
| | | 1. ค่าฝึกอบรมและสัมมนา - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - เจ้าหนี้ - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | - - - | 314.7 - - | 2,048.4 476.9 29.4 | |
| 11. บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แบงกานท์ | - บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือ หุ้นผ่านบริษัท พรินซ์ เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | | | | | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีราคาและเงื่อนไขที่ไปเสมือนกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 12. บจก. ออริจิน ฟู้ด | - บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือ หุ้นผ่านบริษัท วัน ออริจิน จำกัด ในสัดส่วน ร้อยละ 100.0 - มีการรวมการร้องกับ 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพระพงษ์ จรูญเอก | 1. ค่าจ้าง - ค่าจ้าง - เจ้าหนี้ | - - - | 1.9 1.9 | 155.8 48.4 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเสมือนกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 13. บจก. ออริจิน บล็อก แอนด์ เฟอว์ อี 22 สตชัน | - บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือ หุ้นผ่านบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. รายได้ค่าจัดการ - รายได้ค่าบริหารโครงการ | - | - | 3,866.0 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเสมือนกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |
| 14. บจก. ออริจิน เพลส สาขา | - บริษัทย่อยทางอ้อมของ ORI โดย ORI ถือ หุ้นผ่านบริษัท ออริจิน คอนโดมิเนียม จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. รายได้ค่าจัดการ - รายได้ค่าบริหารโครงการ | - | - | 6,550.0 | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไขที่ไปเสมือนกับการทำการกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึงพิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและสมเหตุสมผล |

| บุคคล/นิติบุคคล ที่มีความเกี่ยวข้อง | ความสัมพันธ์ | ลักษณะรายการ | ขนาดรายการ (ล้านบาท) | | | ความจำเป็นและความสมดุลผล ของรายการ | ความเห็นของ คณะกรรมการตรวจสอบ |
|--|---|--|---|---|---|--|--|
| | | | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2563 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2564 | รอบปีบัญชีสิ้นสุด วันที่ 31 ธ.ค. 2565 | | |
| 15. บจก. ออร์จีน เพลส สมุทรปราการ | - บริษัทซื้อขายน้ำมันของ ORI โดย ORI ถือ หุ้นผ่านบริษัท ออร์จีน คอนโดมีเนียม จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. รายได้ค่าจัดการดิน - รายได้ค่าบริการโครงการ | - | - | 3,512.8 | บริษัทฯ รับบริการจัดการดินให้แก่ บจก. ออร์จีนเพลสสมุทรปราการโดยอัตราค่า บริการสามารถเทียบเคียงได้กับค่าบริการ ของบุคคลภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไข ทั่วไปเกี่ยวกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมดุลผล |
| 16. บจก. พรอมมินเนนท์ แคปิตอล | - บริษัทซื้อขายของ ORI โดย ORI ถือหุ้นใน สัดส่วนร้อยละ 100.0 | 1. ค่าธรรมเนียมการจัดการเงินกู้ - ค่าส่งเสริมการขาย - เจ้าหนี้ | - | - | 105.6 29.4 | บริษัทฯ จ่ายค่าธรรมเนียมการจัดการเงิน กู้ให้แก่ บจก. พรอมมินเนนท์ แคปิตอลโดย อัตราค่าส่งเสริมการขายที่เทียบเคียงได้กับ ค่าธรรมเนียมที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไข ทั่วไปเกี่ยวกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมดุลผล |
| 17. บจก. ออร์จีน กีนทูล เอ็นเนอร์ยี | - บริษัทร่วมดำเนินงานของ ORI โดย ORI ถือหุ้นผ่านบริษัท ออร์จีน เอ็นเนอร์ยี จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 50.0 - มีการรวมกัน 1 ท่าน ได้แก่ (1) นายพีระพงศ์ จรุงเอก | 1. ค่าไฟฟ้า - ค่าใช้จ่ายในการขาย - เจ้าหนี้ | - | - | 45.0 32.7 | บริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อย จ่ายค่าไฟฟ้า ให้แก่ บจก. ออร์จีน กีนทูล เอ็นเนอร์ยี โดยอัตรา ดังกล่าวเป็นอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่า ไฟฟ้าที่เสนอให้กับบุคคลภายนอก | รายการดังกล่าวเป็นรายการสนับสนุน ธุรกิจปกติ โดยมีค่าบริการและเงื่อนไข ทั่วไปเกี่ยวกับการทำการกับบุคคล ภายนอก คณะกรรมการตรวจสอบจึง พิจารณาเห็นว่า รายการดังกล่าวมีความ เหมาะสมและสมดุลผล |

10 รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2565

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตาม *ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ* ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรค *ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน* ในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวข้องกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องดังกล่าวมีดังต่อไปนี้

การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงานที่ผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ นอกจากนี้ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์มีความหลากหลาย เช่น มีสัญญาแบบถ่วงส่วนลดพิเศษหรือรายการส่งเสริมการขายต่าง ๆ จึงมีความเสี่ยงเกี่ยวกับมูลค่าและระยะเวลาในการรับรู้รายได้

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบสารสนเทศและระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายเพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาขาย และสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- กระทบยอดจำนวนบ้านพร้อมที่ดินที่ยังไม่โอนกับเอกสารกรรมสิทธิ์ตัวจริงและ/หรือหนังสือยืนยันจากรนาคสำหรับเอกสารกรรมสิทธิ์ที่เก็บโดยธนาคาร
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้แบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการรายได้ตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ผ่านใบสำคัญทั่วไป
- สอบทานรายการปรับปรุงรายได้ที่เกิดขึ้นภายหลังวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องงบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับการงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยง ผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการหรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อจตุประสหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

เต็มพงษ์ โอปนพันธ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 4501

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2566

11 งบการเงินกลุ่มบริษัทฯ

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| รายการ | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 7 | 984,227,191 | 638,419,890 | 552,311,578 | 557,418,301 |
| ลูกหนี้อื่น | 8 | 704,184,468 | 78,571,738 | 1,195,855,378 | 204,024,260 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 6 | 34,902,925 | 0 | 1,456,437,044 | 1,792,823,423 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 9 | 9,047,397,897 | 7,905,455,438 | 5,543,607,501 | 4,054,997,500 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | | 733,974,706 | 303,693,622 | 624,578,831 | 190,483,629 |
| เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง | | 55,196,901 | 29,833,736 | 48,408,484 | 19,597,025 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 39,033,435 | 24,696,498 | 35,924,700 | 21,207,213 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 11,598,917,523 | 8,980,670,922 | 9,457,123,516 | 6,840,551,351 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | 10 | 387,975,367 | 85,521,924 | 364,232,033 | 85,521,924 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 11 | 0 | 0 | 100,999,730 | 198,999,730 |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 12 | 730,091,950 | 0 | 1,137,758,920 | 0 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | | 1,297,790 | 0 | 0 | 0 |
| อุปกรณ์ | | 14,577,947 | 12,119,173 | 12,991,479 | 10,326,376 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | | 21,087,787 | 23,322,984 | 19,831,158 | 23,322,984 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | | 674,693 | 70,724 | 674,693 | 70,724 |

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------|----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 22 | 79,591,084 | 6,078,197 | 1,679,524 | 1,248,058 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | 8,678,170 | 8,389,527 | 6,677,002 | 6,317,727 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 1,243,974,788 | 135,502,529 | 1,644,844,539 | 325,807,523 |
| รวมสินทรัพย์ | | 12,842,892,311 | 9,116,173,451 | 11,101,968,055 | 7,166,358,874 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | 13 | 0 | 4,975,227 | 0 | 0 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 14 | 1,558,140,602 | 1,307,328,637 | 934,314,300 | 720,976,748 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 6 | 2,505,298,360 | 2,476,471,517 | 2,505,298,360 | 2,476,471,517 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาว จากธนาคารที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 15 | 1,304,518,809 | 1,313,425,814 | 1,170,536,674 | 759,644,257 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | 4,120,589 | 3,369,392 | 4,057,055 | 3,369,392 |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | | 87,437,900 | 22,281,700 | 2,381,000 | 3,702,700 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 218,690,142 | 60,493,141 | 160,429,778 | 15,235,815 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | | 97,791,607 | 9,911,276 | 25,068,125 | 7,940,769 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 5,775,998,009 | 5,198,256,704 | 4,802,085,292 | 3,987,341,198 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร - สรุติจากส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 15 | 688,494,891 | 504,311,232 | 210,677,026 | 119,374,932 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สรุติจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี | | 19,440,392 | 21,632,139 | 18,234,345 | 21,632,139 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | 16 | 1,488,291,236 | 0 | 1,488,291,236 | 0 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | | 7,417,222 | 5,518,933 | 7,417,222 | 5,518,933 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 2,203,643,741 | 531,462,304 | 1,724,619,829 | 146,526,004 |
| รวมหนี้สิน | | 7,979,641,750 | 5,729,719,008 | 6,526,705,121 | 4,133,867,202 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 17 | | | | |
| ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 857,140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท | | 428,570,000 | 428,570,000 | 428,570,000 | 428,570,000 |
| ทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว หุ้นสามัญ 852,805,200 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท (2564: หุ้นสามัญ 852,650,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 0.50 บาท) | | 426,402,600 | 426,325,000 | 426,402,600 | 426,325,000 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ | | 2,469,316,673 | 2,467,724,425 | 2,469,316,673 | 2,467,724,425 |
| สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 18 | 9,390,375 | 4,804,735 | 9,390,375 | 4,804,735 |
| กำไรสะสม | | | | | |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | 19 | 42,857,000 | 42,857,000 | 42,857,000 | 42,857,000 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | | 1,915,591,621 | 445,050,991 | 1,627,296,286 | 90,780,512 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | (307,708) | (307,708) | 0 | 0 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | 4,863,250,561 | 3,386,454,443 | 4,575,262,934 | 3,032,491,672 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | 12,842,892,311 | 9,116,173,451 | 11,101,968,055 | 7,166,358,874 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงิน

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไรขาดทุน: | | | | | |
| รายได้ | | | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 20 | 5,404,212,138 | 3,807,773,773 | 3,048,100,937 | 2,308,690,795 |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | 6 | 444,000,529 | 0 | 483,957,567 | 34,308,282 |
| รายได้เงินปันผล | 6, 11 | 0 | 0 | 151,898,401 | 0 |
| รายได้ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง | 6 | 4,794,777 | 325,893 | 77,011,004 | 70,936,636 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 2.2 | 417,233,239 | 0 | 87,875,073 | 0 |
| กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | 6 | 0 | 0 | 692,428,386 | 6,400,980 |
| รายได้อื่น | | 25,462,330 | 7,711,793 | 23,382,020 | 5,932,814 |
| รวมรายได้ | | 6,295,703,013 | 3,815,811,459 | 4,564,653,388 | 2,426,269,507 |
| ค่าใช้จ่าย | | | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | | 3,620,360,715 | 2,608,445,133 | 2,100,498,841 | 1,625,243,471 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | | 544,505,160 | 359,038,172 | 391,934,971 | 246,775,039 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 115,398,525 | 85,972,470 | 110,092,947 | 80,929,542 |
| รวมค่าใช้จ่าย | | 4,280,264,400 | 3,053,455,775 | 2,602,526,759 | 1,952,948,052 |
| กำไรจากการดำเนินงาน | | 2,015,438,613 | 762,355,684 | 1,962,126,629 | 473,321,455 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 12 | (134,701,768) | 0 | 0 | 0 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | (9,940,634) | (8,780,687) | (77,944,092) | (71,989,118) |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | | 1,870,796,211 | 753,574,997 | 1,884,182,537 | 401,332,337 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 22 | (400,255,581) | (151,089,767) | (347,666,763) | (80,500,492) |
| กำไรสำหรับปี | | 1,470,540,630 | 602,485,230 | 1,536,515,774 | 320,831,845 |

บริษัท บริหานิย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------|---------------|-------------|----------------------|-------------|
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น: | | | | | |
| รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนอง กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง | | | | | |
| ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย - สุทธิจากภาษีเงินได้ | | 0 | (380,424) | 0 | (380,424) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 0 | (380,424) | 0 | (380,424) |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 1,470,540,630 | 602,104,806 | 1,536,515,774 | 320,451,421 |
| กำไรต่อหุ้น | 23 | | | | |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | 1.7246 | 0.9855 | 1.8020 | 0.5248 |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด | | 1.7241 | 0.9855 | 1.8015 | 0.5248 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท บริทิเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | | | | | | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น |
|--|----------|-----------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------------|-----------------|---|---------------|--------------------------|
| | | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | สำรองส่วนทุน จากการจ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น | | |
| | | | | | จัดสรรแล้ว - สำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ส่วนเกินทุนจากการ รวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | | 300,000,000 | 0 | 4,503,150 | 0 | 623,803,185 | (307,708) | 927,998,627 | |
| กำไรสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 602,485,230 | 0 | 602,485,230 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | (380,424) | 0 | (380,424) | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 602,104,806 | 0 | 602,104,806 | |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน | 17 | 126,325,000 | 2,467,724,425 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2,594,049,425 | |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 18 | 0 | 0 | 301,585 | 0 | 0 | 0 | 301,585 | |
| เงินปันผลจ่าย | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | (738,000,000) | 0 | (738,000,000) | |
| สำรองตามกฎหมาย | 19 | 0 | 0 | 0 | 42,857,000 | (42,857,000) | 0 | 0 | |
| 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 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | | 426,325,000 | 2,467,724,425 | 4,804,735 | 42,857,000 | 445,050,991 | (307,708) | 3,386,454,443 | |
| กำไรสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,470,540,630 | 0 | 1,470,540,630 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,470,540,630 | 0 | 1,470,540,630 | |
| ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ | 17, 18 | 77,600 | 1,592,248 | (366,168) | 0 | 0 | 0 | 1,303,680 | |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 18 | 0 | 0 | 4,951,808 | 0 | 0 | 0 | 4,951,808 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | 426,402,600 | 2,469,316,673 | 9,390,375 | 42,857,000 | 1,915,591,621 | (307,708) | 4,863,250,561 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริทิเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | หมายเหตุ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น |
|--|----------|------------------------------------|-----------------------------|---|----------------------------------|-----------------|---------------|--------------------------|
| | | ทุนเรือนหุ้นที่ออก และ ชำระแล้ว | ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ | สำรองส่วนทุน จากการ จ่ายโดย ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | กำไรสะสม | | | |
| | | | | | จัดสรรแล้ว - สำหรับ ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | | 300,000,000 | 0 | 4,503,150 | 0 | 551,186,091 | 855,689,241 | |
| กำไรสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 320,831,845 | 320,831,845 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | (380,424) | (380,424) | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 320,451,421 | 320,451,421 | |
| ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน | 17 | 126,325,000 | 2,467,724,425 | 0 | 0 | 0 | 2,594,049,425 | |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 18 | 0 | 0 | 301,585 | 0 | 0 | 301,585 | |
| เงินปันผลจ่าย | 26 | 0 | 0 | 0 | 0 | (738,000,000) | (738,000,000) | |
| สำรองตามกฎหมาย | 19 | 0 | 0 | 0 | 42,857,000 | (42,857,000) | 0 | |
| 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 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | | 426,325,000 | 2,467,724,425 | 4,804,735 | 42,857,000 | 90,780,512 | 3,032,491,672 | |
| กำไรสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,536,515,774 | 1,536,515,774 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,536,515,774 | 1,536,515,774 | |
| ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ | 17, 18 | 77,600 | 1,592,248 | (366,168) | 0 | 0 | 1,303,680 | |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 18 | 0 | 0 | 4,951,808 | 0 | 0 | 4,951,808 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | 426,402,600 | 2,469,316,673 | 9,390,375 | 42,857,000 | 1,627,296,286 | 4,575,262,934 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไรก่อนภาษี | 1,870,796,211 | 753,574,997 | 1,884,182,537 | 401,332,337 |
| รายการปรับกระทบยอดกำไรก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน: | | | | |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 8,533,661 | 6,837,873 | 7,948,294 | 6,446,077 |
| ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ | 0 | 7,752 | 0 | 3,777 |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (417,233,239) | 0 | (87,875,073) | 0 |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 1,898,289 | 1,584,984 | 1,898,289 | 1,584,984 |
| ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4,951,808 | 301,585 | 4,951,808 | 301,585 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 134,701,768 | 0 | 0 | 0 |
| รายได้เงินปันผล | 0 | 0 | (151,898,401) | 0 |
| รายได้ดอกเบี้ย | (4,794,777) | (325,893) | (77,011,004) | (70,936,636) |
| ต้นทุนทางการเงิน | 9,940,634 | 8,780,687 | 77,944,092 | 71,989,118 |
| กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | 1,608,794,355 | 770,761,985 | 1,660,140,542 | 410,721,242 |
| สินทรัพย์ดำเนินงานเพิ่มขึ้น | | | | |
| ลูกหนี้อื่น | (642,376,348) | (69,600,065) | (840,643,659) | (168,419,722) |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | (3,304,068,603) | (957,634,773) | (1,403,057,945) | (367,610,461) |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | (430,781,084) | (243,400,803) | (434,095,202) | (130,190,810) |
| เงินจ่ายล่วงหน้า - ค่างานก่อสร้าง | (33,971,523) | (5,167,419) | (28,811,459) | (1,236,484) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | (14,384,271) | (3,405,625) | (14,717,487) | (2,008,322) |
| เงินฝากธนาคารที่ติดการกำกับ | (323,721,496) | (43,934,424) | (278,710,109) | (43,934,424) |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | (664,694) | (1,668,856) | (359,275) | (1,069,656) |

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,556,423,734 | 27,825,938 | 196,201,707 | (250,002,918) |
| เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า | 65,498,200 | 18,609,700 | (1,321,700) | 1,885,700 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 18,918,090 | 4,605,448 | 17,127,356 | 4,691,695 |
| เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | (1,500,333,640) | (503,008,894) | (1,128,247,231) | (547,174,160) |
| เงินสดรับจากดอกเบี้ย | 11,897,679 | 325,893 | 78,211,946 | 73,710,736 |
| จ่ายดอกเบี้ย | (164,438,282) | (207,773,756) | (145,677,284) | (176,812,942) |
| จ่ายภาษีเงินได้ | (313,691,089) | (126,934,008) | (202,904,266) | (88,747,968) |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | (1,966,565,332) | (837,390,765) | (1,398,616,835) | (739,024,334) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 566,291,642 | 0 | 336,386,379 | (349,568,075) |
| เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อย | 0 | 0 | (7,999,760) | (52,999,880) |
| เงินสดเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 24) | 82,826,709 | 0 | 139,324,913 | 0 |
| เงินสดจ่ายจากการลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า | (1,083,699,000) | 0 | (1,083,699,000) | 0 |
| ซื้ออุปกรณ์ | (8,072,180) | (7,324,376) | (6,441,428) | (6,391,972) |
| ซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (695,500) | 0 | (695,500) | 0 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน | (443,348,329) | (7,324,376) | (623,124,396) | (408,959,927) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 4,827,116 | (10,004,113) | 0 | 0 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น (ลดลง) | 28,826,843 | (412,897,849) | 28,826,843 | (412,897,849) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว | 3,097,038,545 | 3,035,160,516 | 1,515,768,526 | 2,350,357,226 |
| ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาว | (1,860,553,983) | (3,038,623,754) | (1,013,574,015) | (2,112,513,994) |
| ชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า | (3,416,239) | (3,238,864) | (3,385,526) | (3,238,864) |
| เงินสดรับค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน | 0 | 2,652,825,000 | 0 | 2,652,825,000 |
| เงินสดจ่ายชำระค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอขายหุ้น | 0 | (73,469,468) | 0 | (73,469,468) |
| เงินสดรับค่าหุ้นจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ | 1,303,680 | 0 | 1,303,680 | 0 |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว | 1,500,000,000 | 0 | 1,500,000,000 | 0 |
| จ่ายค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ | (12,305,000) | 0 | (12,305,000) | 0 |
| เงินปันผลจ่าย | 0 | (738,000,000) | 0 | (738,000,000) |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน | 2,755,720,962 | 1,411,751,468 | 2,016,634,508 | 1,663,062,051 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 345,807,301 | 567,036,327 | (5,106,723) | 515,077,790 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 638,419,890 | 71,383,563 | 557,418,301 | 42,340,511 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 984,227,191 | 638,419,890 | 552,311,578 | 557,418,301 |

บริษัท บริหานีย์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายการที่ไม่ใช่เงินสด: | | | | |
| เจ้าหนี้จากการซื้ออุปกรณ์ | 247,383 | 388,628 | 199,768 | 286,551 |
| โอนเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า | 54,059,920 | 0 | 54,059,920 | 0 |
| ลูกหนี้จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย (หมายเหตุ 24) | 490,000 | 0 | 490,000 | 0 |
| โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นที่ดินรอการพัฒนา | 1,297,790 | 0 | 0 | 0 |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า | 1,975,689 | 0 | 675,395 | 0 |
| โอนสำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 366,168 | 0 | 366,168 | 0 |
| เจ้าหนี้ค่าหุ้น | 0 | 0 | 0 | 49,000,000 |
| ลูกหนี้เงินปันผล | 0 | 0 | 151,898,401 | 0 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

12

หมายเหตุงบการเงิน

บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย บริษัทฯมีบริษัท ออร์จีน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ บริษัทฯและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่อยู่ตามที่ดินของบริษัทย่อยที่อยู่เลขที่ 496 หมู่ที่ 9 ตำบลสำโรงเหนือ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมวันแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------|
| | | 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) |
| บริษัท ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัท บริกานี วงแหวน รามอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | 100 |
| บริษัท บริกานี บางนา กม.17 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 100 |
| บริษัท บริกานี บางนา กม.35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 100 |
| บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 100 |
| บริษัท บริกานี อมตะ พานทอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | - | 100 |

| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น | |
|---|----------------------|--------------------------|---------------|
| | | 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) |
| บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | - |
| บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | - |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | - |
| บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | - |

- ว) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไพลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไพลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) ในระหว่างปี 2565 ได้มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเกี่ยวกับบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

| บริษัทผู้ลงทุน | บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ) | รายละเอียด | จำนวนเงิน (ล้านบาท) |
|--------------------------------|--|----------------------|----------------------------------|--|------------------------|
| บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ประชาอุทิศ 76 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย ทวีวัฒนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท บริทาเนีย บางนา - เทพารักษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท บริทาเนีย ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |
| | บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100 | หุ้นสามัญจำนวน 0.1 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท | 1,000 |

การเปลี่ยนแปลงเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

| บริษัทผู้ลงทุน | บริษัทย่อย | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | รายละเอียด |
|--------------------------------|---|--------------------------|------------------|------------------|---|
| | | | เดิม (ร้อยละ) | ใหม่ (ร้อยละ) | |
| บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.17 จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 54 ล้าน บาทในงบการเงินรวมและ 53 ล้านบาทในงบการเงิน เฉพาะกิจการ |
| | บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 35 ล้าน บาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |
| | บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 55 ล้าน บาทในงบการเงินรวม |
| | บริษัท บริกาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 92 ล้าน บาทในงบการเงินรวม |
| | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 86 ล้าน บาทในงบการเงินรวม |
| | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 95 ล้าน บาทในงบการเงินรวม |
| | บริษัท บริกาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 0.04 ล้านบาทในงบการเงินรวม |
| | บริษัท บริกาเนีย ระยอง จำกัด | พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ | 100 | 51 | สูญเสียอำนาจการควบคุมจากการจำหน่ายหุ้น สามัญให้แก่บุคคลภายนอก บริษัทฯ รับรู้กำไรจาก การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 0.04 ล้านบาทในงบการเงินรวม |

จ) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

ด) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชี ที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือเมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เมื่อโอนการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

รายได้ค่าบริการโครงการ

รายได้จากการให้บริการบริหารโครงการรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา รายได้จากการให้บริการบริหารงานก่อสร้างรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ได้รับบริการ โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ซึ่งความสำเร็จของงานคำนวณตามวิธีที่ระบุไว้ในสัญญาบริหารงานก่อสร้าง รายได้จากการให้บริการบริหารงานขายรับรู้เมื่อได้ให้บริการแล้ว โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการตามที่ระบุในสัญญา

รายได้ดอกเบี้ย

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์คงค้างด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง โดยจะนำมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินมาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่เกิดการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ที่จะนำมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์ทางการเงิน (สุกหักจากค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น) มาคูณกับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

รายได้เงินปันผล

รายได้เงินปันผลถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

ต้นทุนทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย) ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย

ต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงต้นทุนของสินค้าอื่นที่กลุ่มบริษัทได้ส่งมอบให้กับลูกค้าตามสัญญา เช่น เฟอร์นิเจอร์และเครื่องตกแต่ง ซึ่งถือเป็นส่วนควบของบ้านที่ส่งมอบ

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.4 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.5 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว (ถ้ามี) ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยเป็นทุนคืออัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

4.6 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายถึงบริษัทร่วมและบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของ บริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.7 ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะติดบัญชี

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้บันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินระยะติดบัญชี และทยอยตัดจำหน่ายเป็นดอกเบี้ยจ่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของหุ้นกู้

ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ระยะติดบัญชีได้แสดงหักจากมูลค่าหุ้นกู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

4.8 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

4.9 ประเมินการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อการผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.10 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุน

กลุ่มบริษัทบันทึกโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนเมื่อได้รับบริการจากพนักงานตามมูลค่ายุติธรรมของสิทธิซื้อหุ้นของบริษัท ณ วันที่สิทธิ โดยบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายพร้อมกับการเพิ่มขึ้นของบัญชี “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นตามระยะเวลาการให้บริการของพนักงานที่กำหนดไว้ในโครงการ

4.11 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวหากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

กลุ่มบริษัทจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

4.12 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้อื่นที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้รายได้

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการครั้งแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเมื่อใดก็ตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างมีสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของตราสารหนี้ทั้งหมดที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคำนวณจากผลต่างของกระแสเงินสดที่จะครบกำหนดชำระตามสัญญากับกระแสเงินสดทั้งหมดที่กลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับชำระ และคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงโดยประมาณของสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่ได้มา

ในกรณีที่ความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ไม่ได้เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าความเสี่ยงด้านเครดิตจะเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ และพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการด้อยค่าด้านเครดิตหรือมีการผิดสัญญา เมื่อมีการค้างชำระการจ่ายเงินตามสัญญา อย่างไรก็ตาม ในบางกรณี กลุ่มบริษัทอาจพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินนั้นมีการเพิ่มขึ้นของความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญและมีการผิดสัญญา โดยพิจารณาจากข้อมูลภายในหรือข้อมูลภายนอกอื่น เช่น อันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตของผู้ออกตราสาร

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้อื่น ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงทางด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้อื่น

การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้น อ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบแสดงฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิ หรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

4.13 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

การไม่รวมงบการเงินของบริษัทในกลุ่มบริษัทที่มีสัดส่วนการถือหุ้นมากกว่าหนึ่ง

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าบริษัทฯ ไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทดังต่อไปนี้

- บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.17 จำกัด
- บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด
- บริษัท แกรนด์ บริภาณีย์ คูคต สดชื่น จำกัด
- บริษัท บริภาณีย์ อมตะ พานทอง จำกัด
- บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.35 จำกัด
- บริษัท บริภาณีย์ บางนา กม.39 จำกัด
- บริษัท บริภาณีย์ สุขุมวิท 76 จำกัด
- บริษัท บริภาณีย์ ระยอง จำกัด

ถึงแม้ว่ากลุ่มบริษัทจะถือหุ้นและมีสิทธิออกเสียงในบริษัทข้างต้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากกว่าหนึ่ง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัญญาร่วมทุนระบุว่าเรื่องที่มีสาระสำคัญตามที่กำหนดไว้ในสัญญาร่วมทุนต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ร่วมทุนอย่างน้อยฝ่ายละหนึ่งคน ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทไม่มีอำนาจควบคุมบริษัทข้างต้น เงินลงทุนในบริษัทข้างต้นถือเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าและไม่นำมารวมในการจัดทำงบการเงินรวม

การจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาว

ในการจัดประเภทส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการไถ่ถอนหลักประกันและการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมตามเงื่อนไขและข้อกำหนดที่ระบุในสัญญาเงินกู้

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่ากลุ่มบริษัทควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตาม ที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | นโยบายการกำหนดราคา |
|--|--------------|------|----------------------|------|--|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | |
| รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่ | | | | | |
| ค่าบริการส่วนกลาง | 5 | 9 | 5 | 9 | ร้อยละ 6 ของราคาบวกจากต้นทุน |
| ค่าบริการงานฝ่ายบริหาร | - | 3 | - | 3 | ตามอัตราที่ระบุในสัญญา |
| ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾ | 110 | 134 | 110 | 134 | ร้อยละ 4.3 ต่อปี |
| รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย | | | | | |
| (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว) | | | | | |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | - | - | 40 | 34 | ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากมูลค่าโครงการและขึ้นความสำเร็จของงาน |
| กำไรจากการโอนสิทธิสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน | - | - | 692 | 6 | ราคาตามสัญญา |
| รายได้เงินปันผล | - | - | 152 | - | ตามที่ประกาศจ่าย |
| รายได้ดอกเบี้ย | - | - | 72 | 71 | ร้อยละ 4.5 ต่อปี |
| รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | | | | | |
| รายได้ค่าบริการจัดการดิน | 14 | - | 14 | - | ราคาตลาด |
| ค่าบริการงานพัฒนาโครงการด้านออกแบบและ ตกแต่งภายใน ⁽²⁾ | 33 | 6 | 29 | 5 | ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคา เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ค่าบริการนิติบุคคล | 8 | 5 | 6 | 4 | ตามอัตราที่ระบุในสัญญาซึ่งราคา เทียบเคียงกับบุคคลภายนอก |
| ค่าบริการทำความสะอาด | 15 | 9 | 11 | 5 | ราคาตลาด |
| ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ | 5 | 2 | 4 | 2 | ราคาตลาด |
| รายการธุรกิจกับการร่วมค้า | | | | | |
| รายได้ค่าบริการโครงการ | 444 | - | 444 | - | ราคาตามสัญญารายโครงการ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิง จากมูลค่าโครงการ |
| รายได้ดอกเบี้ย | 4 | - | 4 | - | ร้อยละ 4.5 ต่อปี |

หมายเหตุ ⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายประกอบด้วยค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยและต้นทุนการกู้ยืมที่บันทึกไว้ในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

⁽²⁾ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------|--------------|----------------------|----------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 389,102 | 144,170 |
| บริษัทย่อย - ลูกหนี้เงินปันผล | - | - | 151,898 | - |
| การร่วมค้า | 621,744 | - | 621,744 | - |
| รวมลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 621,744 | - | 1,162,744 | 144,170 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 14) | | | | |
| บริษัทใหญ่ | 15,062 | 1,199 | 15,051 | 1,194 |
| บริษัทย่อย | - | - | 95 | 5,548 |
| บริษัทย่อย - เจ้าหนี้ค่าหุ้น | - | - | - | 49,000 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน) | 10,696 | 5,927 | 7,952 | 4,874 |
| การร่วมค้า | 646 | - | 158 | - |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 26,404 | 7,126 | 23,256 | 60,616 |

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|---|---|------------------------|-------------------|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | เพิ่มขึ้น ระหว่างปี | ลดลง ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | | | | |
| การร่วมค้า | - | 646,695 | (611,792) | 34,903 |
| รวม | - | 646,695 | (611,792) | 34,903 |

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|------------------------------|---|------------------------|--------------------|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | เพิ่มขึ้น ระหว่างปี | ลดลง ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| บริษัทย่อย | 1,792,823 | 841,192 | (1,212,481) | 1,421,534 |
| การร่วมค้า | - | 646,695 | (611,792) | 34,903 |
| รวม | 1,792,823 | 1,487,887 | (1,824,273) | 1,456,437 |

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่เป็นการกู้ยืมในรูปของสัญญากู้ยืมเงินที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|---|------------------------|-------------------|---|
| | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | เพิ่มขึ้น ระหว่างปี | ลดลง ระหว่างปี | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | | | | |
| บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | 2,476,472 | 430,000 | (401,174) | 2,505,298 |
| รวม | 2,476,472 | 430,000 | (401,174) | 2,505,298 |

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | 26,793 | 22,043 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน | 788 | 586 |
| ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (หมายเหตุ 18) | 2,193 | 130 |
| รวม | 29,774 | 22,759 |

การค้าประกันกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯมีการค้าประกันกับการค้าประกันให้กับการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 27.3

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินสด | 82 | 82 | 82 | 82 |
| เงินฝากธนาคาร | 984,145 | 638,338 | 552,230 | 557,336 |
| รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 984,227 | 638,420 | 552,312 | 557,418 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 - 0.35 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี)

8. ลูกหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|--------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 621,744 | - | 1,162,744 | 144,170 |
| ลูกหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 82,440 | 78,572 | 33,111 | 59,854 |
| รวมลูกหนี้อื่น | 704,184 | 78,572 | 1,195,855 | 204,024 |

9. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ต้นทุนที่ดิน | 5,692,650 | 5,314,433 | 3,193,822 | 2,604,670 |
| ต้นทุนค่าก่อสร้างและอื่น ๆ | 3,035,581 | 2,276,456 | 2,186,892 | 1,295,507 |
| ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายทางการเงินที่บันทึกเป็นต้นทุน | 319,167 | 314,566 | 162,894 | 154,820 |
| รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 9,047,398 | 7,905,455 | 5,543,608 | 4,054,997 |

9.1 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนองไว้กับธนาคารพาณิชย์เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกัน และการออกตั๋วรางวัลสรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) | 7,434 | 7,861 | 4,497 | 4,034 |

9.2 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน ซึ่งเป็นอัตราที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (ล้านบาท) | 172 | 190 | 86 | 96 |
| อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ) | 3.38 - 6.09 | 2.98 - 5.85 | 3.38 - 6.09 | 2.98 - 5.85 |

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือของเงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันเป็นเงินฝากธนาคารซึ่งกลุ่มบริษัทนำไปค้ำประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยธนาคาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.10 - 0.32 ต่อปี (2564: ร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี)

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัท | ทุนเรียกชำระแล้ว | | สัดส่วนเงินลงทุน | | ราคาทุน | |
|---|------------------|--------|------------------|---------------|---------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) | 2565 | 2564 |
| บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเลอสเตท จำกัด | 30,000 | 30,000 | 100 | 100 | 30,000 | 30,000 |
| บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | 15,000 | 15,000 | 100 | 100 | 15,000 | 15,000 |
| บริษัท เบลกราวี๋ย บางนา จำกัด | 1,000 | 1,000 | 100 | 100 | 1,000 | 1,000 |
| บริษัท เบลกราวี๋ย ราชพฤกษ์ จำกัด | 1,000 | 1,000 | 100 | 100 | 1,000 | 1,000 |
| บริษัท บริกานี วังแหวน รามอินทรา จำกัด | 50,000 | 50,000 | 100 | 100 | 50,000 | 50,000 |
| บริษัท บริกานี บางนา กม.17 จำกัด | - | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 |
| บริษัท บริกานี บางนา กม.35 จำกัด | - | 50,000 | - | 100 | - | 50,000 |
| บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด | - | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 |
| บริษัท บริกานี อมตะ พานทอง จำกัด | - | 50,000 | - | 100 | - | 50,000 |
| บริษัท แกรนด์ บริกานี ประชาอุทิศ 76 จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - |
| บริษัท แกรนด์ บริกานี ทวีวัฒนา จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - |
| บริษัท บริกานี บางนา - เทพารักษ์ จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - |
| บริษัท บริกานี ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ จำกัด | 1,000 | - | 100 | - | 1,000 | - |
| รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย | | | | | 101,000 | 199,000 |

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 บริษัทฯรับรู้รายได้เงินปันผลจากบริษัทย่อยดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| บริษัทย่อย | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------------|------|
| | 2565 | 2564 |
| บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเลอสเตก จำกัด | 102,000 | - |
| บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด | 49,898 | - |
| รวม | 151,898 | - |

11.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อยที่จัดตั้งใหม่

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีการจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบ งบการเงินข้อ 2.2 ง)

การจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 ง)

12. เงินลงทุนในการร่วมค้า

12.1 รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าซึ่งเป็นเงินลงทุนในกิจการที่บริษัทฯและบริษัทอื่นควบคุมร่วมกันมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| การร่วมค้า | ลักษณะธุรกิจ | สัดส่วนเงินลงทุน | | งบการเงินรวม มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ส่วนได้เสีย | | งบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าตามบัญชีตามวิธี ราคาทุน | |
|---|----------------------|------------------|------------------|--|------|--|------|
| | | 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 98,997 | - | 108,451 | - |
| บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 87,706 | - | 95,447 | - |
| บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สดชั่น จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 153,547 | - | 216,750 | - |
| บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 185,105 | - | 295,800 | - |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 147,450 | - | 255,000 | - |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | 57,287 | - | 165,291 | - |
| บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | - | - | 510 | - |
| บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 51 | - | - | - | 510 | - |
| รวมเงินลงทุนในการร่วมค้า | | | | 730,092 | - | 1,137,759 | - |

12.2 การเปลี่ยนแปลงของเงินลงทุนในการร่วมค้า

การเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนจากบริษัทย่อยเป็นการร่วมค้า

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย 8 แห่งและได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวที่เหลืออยู่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 ง) บริษัทฯได้บันทึกมูลค่ายุติธรรมของบริษัทดังกล่าว ณ วันที่สูญเสียการควบคุมเป็นราคาทุนเริ่มแรกดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| การร่วมค้า | ราคาทุนเริ่มแรก |
|--|-----------------|
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด | 510 |
| บริษัท สเดบิล ทาวน์ จำกัด | 510 |
| บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด | 510 |
| บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | 25,500 |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | 25,500 |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | 510 |
| บริษัท บริทาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | 510 |
| บริษัท บริทาเนีย ระยอง จำกัด | 510 |
| รวม | 54,060 |

การลงทุนเพิ่มในการร่วมค้า

| การร่วมค้า | รายละเอียด | จำนวนเงิน (พันบาท) |
|--|--|--------------------|
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.17 จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 8.50 บาท จำนวน 12.70 ล้านหุ้น | 107,941 |
| บริษัท สเดบิล ทาวน์ จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 8.50 บาท จำนวน 11.17 ล้านหุ้น | 94,937 |
| บริษัท แกรนด์ บริทาเนีย คูคต สเตชั่น จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 10 บาท จำนวน 21.62 ล้านหุ้น | 216,240 |
| บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 10 บาท จำนวน 27.03 ล้านหุ้น | 270,300 |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 9 บาท จำนวน 25.50 ล้านหุ้น | 229,500 |
| บริษัท บริทาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | ชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มเติมหุ้นละ 9 บาท จำนวน 18.31 ล้านหุ้น | 164,781 |
| | รวม | 1,083,699 |

12.3 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| การร่วมค้า | 2565 |
|---|------------------|
| บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.17 จำกัด | (8,061) |
| บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด | (7,545) |
| บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย คูคต สดชั้น จำกัด | (6,017) |
| บริษัท บริกาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | (14,823) |
| บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | (18,363) |
| บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | (9,125) |
| บริษัท บริกาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | (61,390) |
| บริษัท บริกาเนีย ระยอง จำกัด | (9,378) |
| รวม | (134,702) |

ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯ ไม่มีส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและไม่มีรายได้เงินปันผลจากการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทได้รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าที่เกินกว่าราคาทุนของเงินลงทุนจำนวน 70 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ไว้เป็นส่วนหนึ่งของประมาณการหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงินรวม

12.4 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

สรุปรายการฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย: พันบาท)

| | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.17 จำกัด | บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ บริกาเนีย คูคต สดชั้น จำกัด | บริษัท บริกาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.35 จำกัด | บริษัท บริกาเนีย บางนา กม.39 จำกัด | บริษัท บริกาเนีย สุขุมวิท 76 จำกัด | บริษัท บริกาเนีย ระยอง จำกัด |
|---|---------------------------------------|-------------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 23 | 19 | 33 | 11 | 148 | 324 | 1 | 1 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 558 | 466 | 709 | 903 | 685 | 364 | 77 | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 2 | 11 | 5 | 16 | 5 | - | 1 | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 5 | 4 | 4 | 2 | 31 | 5 | 18 | 5 |
| รวมสินทรัพย์ | 588 | 500 | 751 | 932 | 869 | 693 | 97 | 6 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | - | - | - | (10) | (10) | (34) | (1) | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (136) | (109) | (90) | (233) | (197) | (250) | (169) | (23) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | (255) | (218) | (252) | (117) | (199) | (102) | - | - |
| รวมหนี้สิน | (391) | (327) | (342) | (360) | (406) | (386) | (170) | (23) |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ | 197 | 173 | 409 | 572 | 463 | 307 | (73) | (17) |

| | บริษัท บริหาเนีย บางนา กบ.17 จำกัด | บริษัท สดเบิ้ล ทาวน์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ บริหาเนีย อู๊ดด สดชั่น จำกัด | บริษัท บริหาเนีย อนาคต พานทอง จำกัด | บริษัท บริหาเนีย บางนา กบ.35 จำกัด | บริษัท บริหาเนีย บางนา กบ.39 จำกัด | บริษัท บริหาเนีย สุพรรณบุรี 76 จำกัด | บริษัท บริหาเนีย ระยอง จำกัด |
|--|---------------------------------------|-------------------------------|---|--|---------------------------------------|---------------------------------------|---|---------------------------------|
| สัดส่วนเงินลงทุน | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 | ร้อยละ 51 |
| สัดส่วนตามส่วนได้เสียของกิจการในสินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ | 100 | 88 | 209 | 292 | 236 | 157 | (37) | (9) |
| การตัดรายการระหว่างกันและอื่น ๆ | (1) | - | (55) | (107) | (89) | (100) | (24) | - |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการ ร่วมค้า | 99 | 88 | 154 | 185 | 147 | 57 | (61) | (9) |

13. เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

| | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------|-----------------------------|------|--------------|-------|----------------------|------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | - | MOR | - | 4,975 | - | - |
| รวม | | | - | 4,975 | - | - |

เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารของกลุ่มบริษัทค้าประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าวต่อธนาคาร นอกจากนั้นกลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การชำระอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-----------|----------------------|---------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 428 | - | 428 | - |
| เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 465,894 | 678,461 | 144,374 | 377,306 |
| ประมาณการค่าใช้จ่ายฝ่ายโครงการ | 761,921 | 423,593 | 558,041 | 147,389 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 9,450 | 5,528 | 8,304 | 10,017 |
| เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 142,611 | 97,555 | 98,325 | 70,590 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 16,526 | 1,598 | 14,524 | 1,599 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน | 58,624 | 28,864 | 42,433 | 20,731 |
| เงินประกันผลงาน | 102,687 | 71,730 | 67,885 | 44,345 |
| เจ้าหนี้ค่าหุ้น | - | - | - | 49,000 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 1,558,141 | 1,307,329 | 934,314 | 720,977 |

15. เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร

(หน่วย: พันบาท)

| เงินกู้ยืมระยะยาวโดย | อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา (ร้อยละต่อปี) | | การชำระคืน | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------|-------------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัทฯ | SPRL-3.80 ถึง MLR-1.325 | MLR-3.05 ถึง MLR-1.325 | ภายในเดือน ธันวาคม 2569 | ภายในเดือน มกราคม 2569 | 1,381,214 | 879,019 | 1,381,214 | 879,019 |
| บริษัทย่อย | MLR-2.825 ถึง MLR-2.80 | MLR-2.75 ถึง MLR-1.825 | ภายในเดือน ธันวาคม 2571 | ภายในเดือน สิงหาคม 2569 | 611,800 | 938,718 | - | - |
| รวม | | | | | 1,993,014 | 1,817,737 | 1,381,214 | 879,019 |
| หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | (1,304,519) | (1,313,426) | (1,170,537) | (759,644) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | | | | 688,495 | 504,311 | 210,677 | 119,375 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|-------------|----------------------|-------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ยอดคงเหลือต้นปี | 1,817,737 | 1,821,200 | 879,019 | 641,176 |
| บวก: กู้เพิ่ม | 3,097,039 | 3,035,161 | 1,515,769 | 2,350,357 |
| หัก: จ่ายคืนเงินกู้ | (1,860,554) | (3,038,624) | (1,013,574) | (2,112,514) |
| หัก: ลดลงจากการจำหน่ายบริษัทย่อย (หมายเหตุ 24) | (1,061,208) | - | - | - |
| ยอดคงเหลือปลายปี | 1,993,014 | 1,817,737 | 1,381,214 | 879,019 |

เงินกู้ยืมระยะยาวของกลุ่มบริษัทมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นในอัตราตามที่ระบุในสัญญาเมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคาร และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกเดือน เงินกู้ยืมดังกล่าว ค้ำประกันโดยการจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท

ภายใต้สัญญาเงินกู้ กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุในสัญญา เช่น การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและการดำรงอัตราหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินของผู้กู้และงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น

กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวตามสัญญาเงินกู้ที่ยังมิได้เบิกใช้สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| วงเงินกู้ยืมที่ยังมิได้เบิกใช้ | 4,221 | 2,516 | 2,583 | 1,398 |

16. หุ้นระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หุ้นระยะยาวแสดงรายละเอียดได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ชุดที่ | วันที่ครบกำหนดก่อน | จำนวนหน่วย (พันหน่วย) | มูลค่าตราไว้ต่อหน่วย (บาท) | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | กำหนดชำระ ดอกเบี้ย | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่าตามบัญชี | |
|--|---|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------|---|------|
| | | | | | | 2565 | 2564 |
| 1 | ทั้งจำนวนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2567 (2 ปี) | 505 | 1,000 | 4.00 | ทุกสามเดือน | 505,100 | - |
| 2 | ทั้งจำนวนในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2568 (3 ปี) | 995 | 1,000 | 4.70 | ทุกสามเดือน | 994,900 | - |
| รวม | | | | | | 1,500,000 | - |
| หัก: ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอดัดบัญชี | | | | | | (11,709) | - |
| หุ้นระยะยาว - สุทธิ | | | | | | 1,488,291 | - |

หุ้นระยะยาวเป็นหุ้นชนิดไม่มีหลักประกัน ไม่ด้อยสิทธิ สกูลเงินบาทและมีอัตราดอกเบี้ยคงที่

หุ้นดังกล่าวมีข้อกำหนดด้วยหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงข้อกำหนดเรื่องการไม่จำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สิน การไม่ประกาศหรือจ่ายเงินปันผลในกรณีที่ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ชำระเงินต้น และ/หรือดอกเบี้ยหุ้นกู้หรือผิดนัดชำระหนี้ใดๆ ตามหุ้นกู้และข้อกำหนดเรื่องการดำรงอัตราส่วนของหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น

17. กุณเรือนหุ้น

17.1 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) กับกระทรวงพาณิชย์

เมื่อวันที่ 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 ในระหว่างปี 2565 บริษัทฯได้ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 155,200 หุ้น และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 ตุลาคม 2565

17.4 รายการกระทบยอดจำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียนและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วสำหรับ ปี 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย: หุ้น)

| | หุ้นสามัญจดทะเบียน | หุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว |
|--|--------------------|----------------------------|
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 30,000,000 | 30,000,000 |
| เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ | 570,000,000 | 570,000,000 |
| เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป และรองรับการใช้สิทธิ Warrant | 257,140,000 | - |
| ออกหุ้นสามัญเพื่อการเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป | - | 252,650,000 |
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 857,140,000 | 852,650,000 |
| ออกหุ้นสามัญจากการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ | - | 155,200 |
| จำนวนหุ้นสามัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 857,140,000 | 852,805,200 |

18. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

18.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่

ใบสำคัญแสดงสิทธิเป็นใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ประเภทระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ โดยไม่มีราคาเสนอขาย โดยมีอัตราการใช้สิทธิและราคาใช้สิทธิตามที่กำหนด ในกรณีที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิพ้นสภาพจากการเป็นกรรมการ ผู้บริหารและพนักงานไม่ว่าด้วยเหตุใด คณะกรรมการบริหารของบริษัทใหญ่มีอำนาจจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิส่วนที่เหลือให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของกลุ่มบริษัท ซึ่งเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ ซึ่งอนุมัติให้ออก “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย”

พนักงานของบริษัทฯสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามจำนวนที่บริษัทใหญ่ ซึ่งกำหนดใช้สิทธิได้ปีละ 2 ครั้งในวันทำการสุดท้ายของเดือนมีนาคมและเดือนกันยายนของแต่ละปี กำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้าย เป็นไปตามที่กำหนด

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | จำนวนหน่วย (ไม่เกิน) | ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ | อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ | วันใช้สิทธิได้ครั้งแรก | วันใช้สิทธิได้ครั้งสุดท้าย |
|------------------------|----------------------|------------------------------|---|------------------------|----------------------------|
| ORI-WD | 8.0 ล้านหน่วย | 10.0 | 1:1 | 30 กันยายน 2562 | 31 มีนาคม 2565 |

รายการกระขมยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีมีดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ | | | |
|------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | คงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | ยกเลิกในระหว่างปี | หมดอายุการใช้สิทธิในระหว่างปี | คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| ORI-WD | 975,000 | (25,000) | (950,000) | - |

มูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ(*) มีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ | มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ (บาท) | ราคาหุ้นต่อ 1 หุ้น (บาท) | ความผันผวนที่คาด (ร้อยละ) | ความคาดหวังอัตราดอกเบี้ยเงินปันผล (ร้อยละ) | อายุสัญญา (ปี) | อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ) |
|------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|--|----------------|--------------------------------------|
| 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

บริษัทใหญ่คำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิของ Black-Scholes model ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญกับมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยใช้แบบจำลองของ Lattice ซึ่งเป็นแบบจำลองที่เหมาะสมกับข้อกำหนดการใช้สิทธิ

18.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2565 บริษัทฯได้ออก “ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย” (BRI-WA) จำนวนไม่เกิน 4.49 ล้านหน่วย ซึ่งเป็นตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 และของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564

กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯสามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯได้ปีละ 2 ครั้งในวันทำการสุดท้ายของปีของบริษัทฯในเดือนมีนาคมและเดือนกันยายนของแต่ละปี กำหนดวันใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้าย เป็นไปตามที่กำหนด

ใบสำคัญแสดงสิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | จำนวนหน่วย (ไม่เกิน) | ราคาใช้สิทธิ ต่อ 1 หุ้นสามัญ | อัตราการใช้สิทธิต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ | วันใช้สิทธิได้ครั้งแรก | วันใช้สิทธิได้ครั้งสุดท้าย |
|------------------------|----------------------|------------------------------|---|------------------------|----------------------------|
| BRI-WA | 4.49 ล้านหน่วย | 8.4 | 1:1 | 30 กันยายน 2565 | 31 มีนาคม 2568 |

รายการกระทบบยอดจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิสำหรับปีปัจจุบันมีดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิ | | | | |
|------------------------|--------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|----------------------------------|
| | คงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้นในระหว่างปี | ใช้สิทธิระหว่างปี | ยกเลิกระหว่างปี | คงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| BRI-WA | - | 4,490,000 | (155,200) | (49,800) | 4,285,000 |

มูลค่ายุติธรรมและข้อมูลที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณ(*) มีรายละเอียดดังนี้

| ประเภทใบสำคัญแสดงสิทธิ | วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ | มูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ (บาท) | ราคาหุ้นต่อ 1 หุ้น (บาท) | ความผันผวนที่คาด (ร้อยละ) | ความคาดหวังอัตราดอกเบี้ยเงินปันผล (ร้อยละ) | อายุสัญญา (ปี) | อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (ร้อยละ) |
|------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|--|----------------|--------------------------------------|
| BRI-WA | 26 เมษายน 2565 | 2.36 - 2.44 | 10.50 | 23.97 - 27.89 | 5.80 | 3.0 | 0.55 - 1.83 |

* ข้อมูลที่ใช้ในการคำนวณ เป็นข้อมูล ณ วันที่มีการออกใบสำคัญแสดงสิทธิให้กับพนักงาน

บริษัทฯคำนวณมูลค่ายุติธรรม โดยใช้แบบจำลองการกำหนดราคาสิทธิของ Black-Scholes model ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณดังกล่าวไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญกับมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยใช้แบบจำลองของ Lattice ซึ่งเป็นแบบจำลองที่เหมาะสมกับข้อกำหนดการใช้สิทธิ

18.3 ค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการในสำคัญแสดงสิทธิ

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 บริษัทฯบันทึกค่าใช้จ่ายสำหรับโครงการในสำคัญแสดงสิทธิ ORI-WC ORI-WD และ BRI-WA ที่ออกให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานพร้อมกับรับรู้ “สำรองส่วนทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์” ในส่วนของผู้ถือหุ้นด้วยจำนวนเดียวกันดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| ประเภทในสำคัญแสดงสิทธิ | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------|-----------------------------------|------|
| | 2565 | 2564 |
| ORI-WC | - | 55 |
| ORI-WD | 28 | 247 |
| BRI-WA | 4,924 | - |
| รวม | 4,952 | 302 |

19. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรสำรองตามกฎหมายไว้ครบถ้วนแล้ว

20. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 905 ล้านบาท (2564: 1,204 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: 410 ล้านบาท 2564: 886 ล้านบาท) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี (2564: 1 ปี) (เฉพาะบริษัท: 1 ปี 2564: 1 ปี)

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับการที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

21. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-------------|----------------------|-----------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างปี | 7,778,986 | 3,756,247 | 3,589,109 | 2,088,842 |
| การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | (4,158,625) | (1,147,802) | (1,488,610) | (463,599) |
| เงินเดือนและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน | 180,513 | 106,540 | 180,513 | 106,540 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 8,534 | 6,838 | 7,948 | 6,446 |
| ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย | 137,648 | 104,284 | 100,754 | 66,432 |
| ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 217,718 | 155,511 | 123,361 | 94,649 |
| ค่าที่ปรึกษาและค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 16,152 | 13,526 | 12,271 | 11,406 |

22. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------|----------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน: | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 470,907 | 149,792 | 348,098 | 80,894 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี: | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลบรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (70,651) | 1,298 | (431) | (394) |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน | 400,256 | 151,090 | 347,667 | 80,500 |

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 คือ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับขาดทุนจากประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นจำนวน 0.1 ล้านบาท (2565: ไม่มี)

กลุ่มบริษัทมีจำนวนภาษีเงินได้ที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 14.7 ล้านบาทเป็นภาษีเงินได้ของค่าใช้จ่ายทางตรงในการเสนอยกหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไป (2565:ไม่มี)

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|----------------|----------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล | 1,870,796 | 753,575 | 1,884,183 | 401,332 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 | ร้อยละ 20 |
| กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี | 374,159 | 150,715 | 376,837 | 80,266 |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 26,940 | - | - | - |
| ผลกระทบทางภาษีจากการตัดรายการระหว่างกัน | (2,065) | - | - | - |
| ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: | | | | |
| รายได้ที่ได้รับการยกเว้น | - | - | (30,380) | - |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้าม | 1,665 | 573 | 1,653 | 432 |
| ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (443) | (198) | (443) | (198) |
| รวม | 1,222 | 375 | (29,170) | 234 |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน | 400,256 | 151,090 | 347,667 | 80,500 |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|--------------|----------------------|--------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี | | | | |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 4,882 | 4,477 | - | - |
| สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน | 1,483 | 1,104 | 1,483 | 1,104 |
| สัญญาเช่า | 198 | 144 | 197 | 144 |
| ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ | 114 | 353 | - | - |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า | 72,914 | - | - | - |
| รวม | 79,591 | 6,078 | 1,680 | 1,248 |

กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้เป็นจำนวนเงิน 0.6 ล้านบาท (2564: 2 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัท: ไม่มี) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2570 (2564: ปี 2569)

23. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารกำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัทฯ อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวดหรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า

กำไรต่อหุ้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด แสดงการคำนวณได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | | | | |
|--|------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|---------------|---------------|
| | กำไรสำหรับปี | | จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก | | กำไรต่อหุ้น | |
| | 2565 (พันบาท) | 2564 (พันบาท) | 2565 (พันหุ้น) | 2565 (พันหุ้น) | 2565 (บาท) | 2564 (บาท) |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 1,470,541 | 602,485 | 852,688 | 611,359 | 1.7246 | 0.9855 |
| ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด | | | | | | |
| BRI-WA (หมายเหตุ 18) | - | - | 243 | - | - | - |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด | | | | | | |
| กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ | 1,470,541 | 602,485 | 852,931 | 611,359 | 1.7241 | 0.9855 |

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | |
|--|----------------------|------------------|--|-------------------|---------------|---------------|
| | ทำสำหรับปี | | จำนวนหุ้นสามัญ ถือเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก | | กำไรต่อหุ้น | |
| | 2565 (พันบาท) | 2564 (พันบาท) | 2565 (พันหุ้น) | 2565 (พันหุ้น) | 2565 (บาท) | 2564 (บาท) |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | | | | | | |
| กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ | 1,536,516 | 320,832 | 852,688 | 611,359 | 1.8020 | 0.5248 |
| ผลกระทบของหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลด | | | | | | |
| BRI-WA (หมายเหตุ 18) | - | - | 243 | - | - | - |
| กำไรต่อหุ้นปรับลด | | | | | | |
| กำไรที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญสมมติว่ามีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิ | 1,536,516 | 320,832 | 852,931 | 611,359 | 1.8015 | 0.5248 |

24. การสูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้สูญเสียการควบคุมในบริษัทย่อย ตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.2 ง) โดยมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันที่สูญเสียการควบคุมปรากฏดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

| | บริษัท บริกานี บางนา กบ. 17 จำกัด | บริษัท สแตนดี ทาวน์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ บริกานี คูคต สเตชั่น จำกัด | บริษัท บริกานี อมตะ พนาทอง จำกัด | บริษัท บริกานี บางนา กบ. 35 จำกัด | บริษัท บริกานี บางนา กบ. 39 จำกัด | บริษัท บริกานี สุบวัก 76 จำกัด | บริษัท บริกานี ระยอง จำกัด | รวม |
|---|--------------------------------------|------------------------------|---|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------|
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 1,037 | 916 | 86 | 46,699 | 4,571 | 1,189 | 1,000 | 1,000 | 56,498 |
| ลูกหนี้อื่น | 664 | 8,258 | 1,151 | 77 | - | - | - | - | 10,150 |
| ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 367,333 | 300,537 | 543,418 | 865,186 | 576,846 | 363,363 | - | - | 3,016,683 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | - | - | - | - | - | - | 500 | - | 500 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 16 | 332 | 5,778 | 1,082 | 2,428 | - | - | - | 9,636 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | - | - | - | - | 21,268 | - | - | - | 21,268 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 487 | 139 | 497 | 344 | 986 | 155 | 22 | 21 | 2,651 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | (11,282) | (5,847) | (208,745) | (664,492) | (204,609) | (227,436) | (109) | (107) | (1,322,627) |
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร | - | - | - | - | (9,802) | - | - | - | (9,802) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน | (119,448) | (107,412) | (101,289) | (85,500) | (152,642) | (34,403) | (500) | - | (601,194) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | (44) | (88) | - | (838) | (242) | (4) | - | - | (1,216) |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | (238,000) | (196,000) | (240,000) | (93,083) | (191,995) | (102,130) | - | - | (1,061,208) |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - | (3,895) | - | - | - | - | (3,895) |

(หน่วย: พันบาท)

| | บริษัท บริกานี บางนา กม.17 จำกัด | บริษัท สเคเบิล ทาวเวอร์ จำกัด | บริษัท แกรนด์ บริกานี คูคต สเตชั่น จำกัด | บริษัท บริกานี อนาคต พานทอง จำกัด | บริษัท บริกานี บางนา กม.35 จำกัด | บริษัท บริกานี บางนา กม.39 จำกัด | บริษัท บริกานี สุพรรณ 76 จำกัด | บริษัท บริกานี ระยอง จำกัด | รวม |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------|
| สินทรัพย์สุทธิก่อนการตัดรายการ ระหว่างกัน | 763 | 835 | 896 | 65,580 | 46,809 | 734 | 913 | 914 | 117,444 |
| การตัดรายการระหว่างกัน | (2,495) | (217) | (112,027) | (203,565) | (171,684) | (193,616) | - | - | (683,604) |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ | (1,732) | 618 | (111,131) | (137,985) | (124,875) | (192,882) | 913 | 914 | 566,160 |
| จำนวนเงินที่ได้รับจากการจำหน่ายเงิน ลงทุนในบริษัทย่อย | 53,365 | 35,490 | 490 | 24,500 | 24,500 | 490 | 490 | 490 | 139,815 |
| หัก: เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของบริษัทย่อย | (1,037) | (916) | (86) | (46,699) | (4,571) | (1,189) | (1,000) | (1,000) | (56,498) |
| กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิจากการ จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 52,328 | 34,574 | 404 | (22,199) | 19,929 | (699) | (510) | (510) | 83,317 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีเงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยข้างต้นเป็นจำนวน 139 ล้านบาท ส่วนที่เหลืออีก 0.5 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการขายเงินลงทุนในบริษัท บริกานี ระยอง จำกัด ได้บันทึกเป็นลูกหนี้อื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

25. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทมีธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจเฉพาะในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

26. เงินปันผล

| เงินปันผล | อนุมัติโดย | เงินปันผลจ่าย (ล้านบาท) | เงินปันผลจ่ายต่อหุ้น (บาท) |
|----------------------------|--|-------------------------|----------------------------|
| เงินปันผลระหว่างกาลปี 2564 | ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 | 738 | 1.23 |
| รวมเงินปันผลสำหรับปี 2564 | | 738 | 1.23 |

27. การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

27.1 การระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่ายฝ่ายทุนสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| สัญญาจะซื้อขายที่ดิน | 3,363 | 1,449 | 3,072 | 1,127 |
| สัญญาก่อสร้างโครงการ | 953 | 918 | 605 | 582 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การร่วมค้ำมีการระดมทุนเกี่ยวกับสัญญาก่อสร้างโครงการและรายจ่าย ฝ่ายทุนสรุปได้ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | 2565 |
|----------------------|------|
| สัญญาจะซื้อขายที่ดิน | 501 |
| สัญญาก่อสร้างโครงการ | 224 |

27.2 การระดมทุนเกี่ยวกับเงินลงทุนที่ยังไม่เรียกชำระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯมีการระดมทุนเกี่ยวกับส่วนของเงินลงทุนในการร่วมค้ำที่ยังไม่เรียกชำระจำนวน 80 ล้านบาท

27.3 การค้ำประกัน

- 1) บริษัทฯค้ำประกันวงเงินสาธารณูปโภคโครงการให้แก่บริษัทย่อยในวงเงิน 85 ล้านบาท (2564: ไม่มี)
- 2) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| การจัดทำสาธารณูปโภค | 1,127 | 917 | 840 | 635 |
| การจ่ายชำระเงินให้กับเจ้าหนี้ | 1 | - | - | - |
| รวม | 1,128 | 917 | 840 | 635 |

- 3) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การร่วมค้ำมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคจำนวน 512 ล้านบาท
- 4) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารในนามของกลุ่มบริษัทเพื่อค้ำประกันการจ่ายชำระซื้อที่ดินจำนวน 250 ล้านบาท (2564: 374 ล้านบาท) (เฉพาะบริษัทฯ: ไม่มี 2564: 174 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การร่วมค้ำมีตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดยธนาคารเพื่อค้ำประกันการจ่ายซื้อที่ดินจำนวน 93 ล้านบาท

28. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมโดยแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | |
|---------------------------------|--|---------|---------|-------|
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| หนี้สินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | 1,507 | - | 1,507 |

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หนี้สินตามสัญญาเช่าและหุ้นกู้ระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเนื่องมาจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร หนี้สินตามสัญญาเช่า และหุ้นกู้ระยะยาว สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|-------|-----------------------|------|--------------|------|--|-------|------------------------|-------|-------|-------|---------------------------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด | | ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย | | รวม | | อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง |
| | ภายใน 1 ปี | | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | | มากกว่า 5 ปี | | | | | | | | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2564 | 2565 | 2565 | 2565 | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบ เท่าเงินสด | - | - | - | - | - | - | 980 | 638 | 4 | - | 984 | 638 | หมายเหตุ 7 |
| ลูกหนี้อื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 704 | 79 | 704 | 79 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 35 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 35 | - | หมายเหตุ 6 |
| เงินฝากธนาคารที่ติด ภาระค้ำประกัน | - | - | - | - | - | - | 388 | 86 | - | - | 388 | 86 | หมายเหตุ 10 |
| | 35 | - | - | - | - | - | 1,368 | 724 | 708 | 79 | 2,111 | 803 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจาก ธนาคาร | - | - | - | - | - | - | - | 5 | - | - | - | 5 | หมายเหตุ 13 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,558 | 1,307 | 1,558 | 1,307 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจาก บริษัทใหญ่ | 2,505 | 2,476 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,505 | 2,476 | หมายเหตุ 6 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจาก ธนาคาร | - | - | - | - | - | - | 1,993 | 1,818 | - | - | 1,993 | 1,818 | หมายเหตุ 15 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | - | 1,488 | - | - | - | - | - | - | - | 1,488 | - | หมายเหตุ 16 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | |
|---------------------|--------------------|-------|-----------------------|------|--------------|------|------------------------------------|-------|--------------------|-------|-------|-------|-------------------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | | | | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | รวม | | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง |
| | ภายใน 1 ปี | | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | | มากกว่า 5 ปี | | | | | | | | (ร้อยละต่อปี) |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2564 | 2565 | 2565 | 2565 | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 4 | 3 | 18 | 18 | 2 | 4 | - | - | - | - | 24 | 25 | |
| | 2,509 | 2,479 | 1,506 | 18 | 2 | 4 | 1,993 | 1,823 | 1,558 | 1,307 | 7,568 | 5,631 | |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|-------|-----------------------|------|--------------|------|------------------------------------|------|--------------------|------|-------|-------|-------------------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | | | | อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | รวม | | อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง |
| | ภายใน 1 ปี | | มากกว่า 1 ปี ถึง 5 ปี | | มากกว่า 5 ปี | | | | | | | | (ร้อยละต่อปี) |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2564 | 2565 | 2565 | 2565 | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | - | - | - | 551 | 557 | 1 | - | 552 | 557 | หมายเหตุ 7 |
| ลูกหนี้อื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,196 | 204 | 1,196 | 204 | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 1,456 | 1,793 | - | - | - | - | - | - | - | - | 1,456 | 1,793 | หมายเหตุ 6 |
| เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน | - | - | - | - | - | - | 364 | 86 | - | - | 364 | 86 | หมายเหตุ 10 |
| | 1,456 | 1,793 | - | - | - | - | 915 | 643 | 1,197 | 204 | 3,568 | 2,640 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 934 | 721 | 934 | 721 | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 2,505 | 2,476 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2,505 | 2,476 | หมายเหตุ 6 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | - | - | - | - | - | - | 1,381 | 879 | - | - | 1,381 | 879 | หมายเหตุ 15 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | - | 1,488 | - | - | - | - | - | - | - | 1,488 | - | หมายเหตุ 16 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 4 | 3 | 18 | 18 | - | 4 | - | - | - | - | 22 | 25 | - |
| | 2,509 | 2,479 | 1,506 | 18 | - | 4 | 1,381 | 879 | 934 | 721 | 6,330 | 4,101 | |

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการติดตามความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องโดยการใช้เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากธนาคาร เงินกู้ยืมจากบริษัทใหญ่ สัญญาเช่าและหุ้นกู้ระยะยาว กลุ่มบริษัทได้ประเมินการกระจุกตัวของความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อนำไปชำระหนี้สินเดิมและได้ข้อสรุปว่าความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับต่ำ

รายละเอียดการครบกำหนดชำระของหนี้สินทางการเงินที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ซึ่งพิจารณาจากกระแสเงินสดตามสัญญาที่ยังไม่คิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน สามารถแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | เมื่อวงกลม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 1,538,802 | - | - | 1,538,802 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 2,516,219 | - | - | - | 2,516,219 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 4,990 | 19,697 | 1,711 | 26,398 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | - | 1,362,681 | 725,909 | - | 2,088,590 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | 74,119 | 1,602,011 | - | 1,676,130 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 2,516,219 | 2,980,592 | 2,347,617 | 1,711 | 7,846,139 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| | เมื่อวงกลม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| 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 |
| รวมรายการที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ | 2,477,639 | 2,689,536 | 549,138 | 3,560 | 5,719,873 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | | |
|---|---|------------------|------------------|--------------|------------------|
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | - | 915,109 | - | - | 915,109 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ | 2,516,219 | - | - | - | 2,516,219 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | 4,871 | 19,222 | 581 | 24,674 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร | - | 1,200,211 | 212,922 | - | 1,413,133 |
| หุ้นกู้ระยะยาว | - | 74,119 | 1,602,011 | - | 1,676,130 |
| รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์ | 2,516,219 | 2,194,310 | 1,834,155 | 581 | 6,545,265 |

(หน่วย: ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | | | |
|---|---|------------------|----------------|--------------|------------------|
| | เมื่อทวงถาม | ไม่เกิน 1 ปี | 1 - 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | รวม |
| รายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์ | | | | | |
| 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 |
| รวมรายการที่ไม่ใช้ตราสารอนุพันธ์ | 2,477,639 | 1,462,658 | 145,187 | 3,560 | 4,089,044 |

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- 1) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น และมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคาร เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- 3) หุ้นกู้ระยะยาวแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาดของสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย โดยใช้ราคาปิด ณ วันที่รายงาน โดยมีมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวนเงิน 1,500 ล้านบาท (2564: ไม่มี) และมีมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 1,507 ล้านบาท

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

30. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของกลุ่มบริษัท คือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น รวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ โดยกลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินดังกล่าวตลอดระยะเวลาที่รายงาน

กลุ่มบริษัทบริหารโครงสร้างทุนโดยพิจารณาจากอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุน (Interest Bearing Debt-to-Equity Ratio) เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในสัญญาเงินเบิกเกินบัญชีและสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารและการออกหุ้นกู้ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุ 13 15 และ 16 ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าว ทุนของกลุ่มบริษัทประกอบด้วย ส่วนของผู้ถือหุ้นและเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น/กรรมการ หนี้สินของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อทุนเท่ากับ 0.48:1 (2564: 0.31:1) (เฉพาะบริษัทฯ: 0.41:1 2564: 0.16:1)

31. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

31.1 บริษัทฯจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่จำนวน 1 บริษัทในประเทศไทยเพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| บริษัทย่อย | ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว(ล้านบาท) | อัตราร้อยละของการถือหุ้น (ร้อยละ) | วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท |
|--------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| บริษัท บริทาเนีย ประชาอุทิศ 90 จำกัด | 1 | 100.00 | 13 มกราคม 2566 |

31.2 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติเรื่องการจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดให้แก่ผู้ถือหุ้น อัตราหุ้นละ 0.721 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 614.9 ล้านบาท โดยเงินปันผลนี้จะจ่ายและบันทึกบัญชีภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2566

32. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

13 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทฯ ได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้บริษัทฯ ขอรับรองว่า

1. งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัท และบริษัทย่อยแล้ว
2. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัท และบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
3. บริษัทฯ ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทฯ ได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 20 มกราคม 2566 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ แล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีข้อบกพร่องที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทฯ ได้มอบหมายให้นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ หรือ นางสาวกัญญาญจน์ หวานแหลม เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของนางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ หรือ นางสาวกัญญาญจน์ หวานแหลม กำกับไว้ บริษัทฯ จะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทฯ ได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้ว ดังกล่าวข้างต้น



นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม



นายพีรพงศ์ จรุงเอก
กรรมการ
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

ผู้รับมอบอำนาจ



นางสาวพนิตาภรณ์ วงศ์ประกอบ
กรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน
เลขาธิการบริษัท



นางสาวกัญญาญจน์ หวานแหลม
ผู้ช่วยเลขาธิการบริษัท

เอกสารแนบ 1: รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการของบริษัทฯ

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

นายเมธา จินทร์แจ่มจรัส

ตำแหน่ง : ประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
อายุ : 57 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท สาขาการบริหารและการจัดการ มหาวิทยาลัยอินเดียนา ประเทศสหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 45/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 124/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)
- Credit Rating Analysis – Organized by ASEAN Forum on Credit Rating Agencies (AFCRA) in: Malaysia; Indonesia; Philippines and Thailand
- Credit Rating Analysis – Organized by Standard & Poor's, New York
- Corporate Banking and Project Financing – Organized by Fortis Bank SA/NV, Brussels, Belgium

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|--|
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2558 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมีเนนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้คำปรึกษาด้านการบริหารจัดการเงิน |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2558 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด | ให้บริการ |
| 2561 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง | บริษัท พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น จำกัด | ให้บริการ |
| 2561 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหารความเสี่ยง | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2562 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริษัท | บริษัท พาร์ค ลักซ์วี่ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2558 - 2560 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริหาร | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2553 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา-เอชดีซีเฮาส์ซิ่ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2553 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา - โมอัน มูรา เรียล เอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2553 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา ลักโซรา เฮาส์ซิ่ง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา โอเวอร์ซีส์ เซอร์วิส จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท พฤกษา อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นายกัณฑ์ สิริโกศล

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

กรรมการบริหารความเสี่ยง

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

อายุ : 61 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- Master of Management, Asian Institute of Management, Philippines
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์ มหาวชิราวุธ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต (ต้นกุ่ม) คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 170/2563

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|--|
| 2565 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ | บริษัท สยามเทคนิคคอนกรีต จำกัด(มหาชน) | ผลิตคอนกรีตและจัดจำหน่ายคอนกรีตอัดแรง |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เดอะแพรวคิกเคิลโซลูชั่น จำกัด (มหาชน) | ให้คำปรึกษา ออกแบบ จัดหา ติดตั้งจำหน่ายอุปกรณ์เกี่ยวข้องกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท โตโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) | ธุรกิจให้เช่าซื้อ และให้เช่ารถยนต์ สัญญาเช่าทางการเงินสำหรับยานยนต์ |
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) | ลงทุนพัฒนาโรงไฟฟ้าพลังงานทดแทน |
| 2559 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยผู้จัดการใหญ่ | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | ธนาคารพาณิชย์ |
| 2561 - 2563 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการตรวจสอบ | บริษัท คิวบ์ เรียว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2560 - 2563 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท ซูโก จำกัด (มหาชน) | จำหน่ายเครื่องจักรกลหนัก |

นายพีระพงศ์ จรุงเอก

ตำแหน่ง: กรรมการบริษัท

อายุ : 46 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 2.35

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาศิลปศาสตรดุษฎีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ ประเภททั่วไป สาขาการจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ มหาวิทยาลัยเกษมบัณฑิต
- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (หลักสูตรนานาชาติ) มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาโท Master Degree of Engineering, University of New South Wales, Australia
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยขอนแก่น
- DCP รุ่นที่ 122/2009 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- International Construction and Engineering Contract, The Engineering Institute of Thailand Under H.M. The King's Patronage
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 27
- หลักสูตร บสพ. รุ่นที่ 4/2563 “การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กับธุรกิจการดูแลผู้สูงอายุ”

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|-----------------------------------|--|--|
| 2565 - ปัจจุบัน | • กรรมการบริษัท | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2552 - ปัจจุบัน | • กรรมการบริษัท | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2557 - ปัจจุบัน | • กรรมการบริหาร | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2558 - ปัจจุบัน | • กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - ปัจจุบัน | • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2564 - ปัจจุบัน | • ประธานกรรมการ | บริษัท ออริจัน เฮลท์แคร์ จำกัด | กิจกรรมอื่นๆ ด้านสุขภาพพวงมณุษย์ ซึ่งมิได้จัดประเภทไว้ในที่อื่น |
| 2564 - ปัจจุบัน | • กรรมการบริษัท | บริษัท บริหารสินทรัพย์ พรอมมีเนนท์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้คำปรึกษา ด้านการบริหารจัดการเงิน |
| 2554 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท วัน ออริจัน จำกัด | ธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2554 - 2557 | • ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท วัน ออริจัน จำกัด | ธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์

ตำแหน่ง : กรรมการบริษัท

กรรมการบริหาร

กรรมการบริหารความเสี่ยง

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ประธานอำนวยการ

อายุ : 56 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.01

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท สาขาบริหารรัฐกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขาเทคโนโลยีและบริหารงานก่อสร้างสถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้า เจ้าคุณทหารลาดกระบัง
- Chief Transformation Officer (CTO) สมาคมบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|----------------------------|
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริษัท กรรมการบริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ตอบแทน ประธานอำนวยการ | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2547 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท วิสชั่นทิม คอนสตรัคชั่น จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง |
| 2558 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2560 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2560 - 2561 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานเจ้าหน้าที่สายงานบริหารงานก่อสร้าง | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2559 - 2560 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายบริหารโครงการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2558 - 2559 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบริหารโครงการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นายนิวัติ ลมุนพันธ์

ตำแหน่ง: กรรมการบริษัท

กรรมการบรรษัทภิบาลและความยั่งยืน

อายุ : 61 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.01

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท คณะรัฐประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนสุนันทา
- ปริญญาตรี คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- หลักสูตรการป้องกันราชอาณาจักร รุ่น 49
- หลักสูตรการเมืองการปกครองผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 9 (ปปส.9)
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 105/2013 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 269/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร The Role of Chairman (RCP) รุ่นที่ 44/2019 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตร Advanced Audit Committee Program (AACP) รุ่นที่ 36/2020 สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|--|
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริษัทกิตติบาลและความยั่งยืน | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2557 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | การไฟฟ้านครหลวง | พลังงาน |
| 2558 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง | กระทรวงมหาดไทย | หน่วยงานราชการ |
| 2560 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2560 - 2564 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการบริหาร | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2558 - 2560 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2557 - 2565 | <ul style="list-style-type: none"> ประธานกรรมการ | บริษัท พรีเมิ เซอร์วิส โฮลดิ้ง จำกัด | ธุรกิจเกี่ยวเนื่องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2554 - 2558 | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ | บริษัท วิคเอนด์สคูลส์ จำกัด (มหาชน) | ผู้ผลิตและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ท่อพลาสติก |

นายคลชัย บุญยะรัตเวช

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ
กรรมการตรวจสอบ
อายุ : 64 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท (MFA) Advertising Design, Visual and Performing Arts, Syracuse University, New York, USA
- ปริญญาตรีสถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) สาขาสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 40/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการอิสระ • กรรมการตรวจสอบ | บริษัท บริกาเนี่ย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2556 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท נדל วิลล่า จำกัด | โรงแรม รีสอร์ท และร้านอาหาร |
| 2560 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท บางกอก เทรเซอร์ส จำกัด | ขายปลีกเครื่องสำอาง |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินสปิริตี้ | ให้บริการออกแบบและตกแต่งภายใน |
| 2540 - ปัจจุบัน | • อาจารย์พิเศษภาควิชาการตลาด | จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย | การศึกษา |
| 2557 - 2563 | • ประธานบริษัท • ประธานควบคุมการสร้างกลยุทธ์แบรนด์ | บริษัท เดนส์ซู วัน (กรุงเทพฯ) จำกัด | ให้บริการทางด้านโฆษณา |

ดร.วิจารณ์ สิมายา

ตำแหน่ง : กรรมการอิสระ

กรรมการตรวจสอบ

ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา

คำตอบแทน

ประธานคณะกรรมการ

บริษัทกับตลาดและความยั่งยืน

อายุ : 63 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.02

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาเอก Doctorate in Philosophy (Environmental Engineering), University of Guelph, Canada
- ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิทยาศาสตร์สิ่งแวดล้อม มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 186/2021 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai Institute of Directors : IOD)

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|---------------------------------------|--|
| 2563 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน ประธานคณะกรรมการบรรษัทภิบาล และความยั่งยืน | บริษัท บริภาณีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2563 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ประธานคณะกรรมการสำนักงานพัฒนา เศรษฐกิจจากฐานชีวภาพ (องค์การ มหาชน) | กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการส่งเสริม การพัฒนาเศรษฐกิจจากฐาน ทรัพยากรธรรมชาติและหลากหลาย หลายทางชีวภาพ |
| 2563 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> นายกสภามหาวิทยาลัย | มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ | หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการศึกษา |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย | มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย | องค์กรพัฒนาเอกชนด้านสิ่งแวดล้อม ดำเนินงานในฐานะสถาบันวิชาการอิสระ มีได้แสวงหากำไร |
| 2559 - 2562 | <ul style="list-style-type: none"> ปลัดกระทรวง | กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | หน่วยงานราชการเกี่ยวกับการสงวน อนุรักษ์ และฟื้นฟู ทรัพยากรธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อม |
| 2558 - 2559 | <ul style="list-style-type: none"> อธิบดี | กรมควบคุมมลพิษ | หน่วยงานราชการเกี่ยวกับควบคุมมลพิษ |

นายบุญรินทร์ ลักษณะกุล

ตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการอาวุโส ฝ่ายพัฒนาโครงการ
อายุ : 55 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาตรี วิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|----------------------------|
| 2565 - ปัจจุบัน | • กรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2557-2563 | • ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบ้านเดี่ยว | บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2557-2562 | • ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานคอนโด | บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2551-2557 | • ผู้อำนวยการอาวุโส สายงานบ้านเดี่ยว | บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2546-2551 | • ผู้อำนวยการ โครงการบ้าน | บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2543-2546 | • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายก่อสร้างกลาง | บริษัท ควอลิตี้เฮาส์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2541-2542 | • ผู้ช่วยผู้จัดการโครงการ | บริษัท แสงอุทัยพัฒนาการ จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง |
| 2535-2540 | • ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างโครงการ | บริษัท บางใหญ่เรียลเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นายจิโรจ สุทธิอาภา

ตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการอาวุโสฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ : 65 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : 0.02

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย
- ปริญญาโท คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ (วางแผนภาค-การเมือง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ (การเงิน) มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|----------------------------|
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการบริหารกรรมการผู้จัดการอาวุโส | บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2563 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการ | บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรย์เลเอสเตจ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2560 - 2561 | <ul style="list-style-type: none">ผู้บริหารฝ่ายการตลาด | บริษัท บ้านสุขุมวิท 1 จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2554 - 2559 | <ul style="list-style-type: none">ที่ปรึกษาฝ่ายพัฒนาธุรกิจ | บริษัท บ้านสุขุมวิท 1 จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2553 - 2554 | <ul style="list-style-type: none">ผู้บริหารฝ่ายพัฒนาธุรกิจ | บริษัท โอทาวน์ โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | อสังหาริมทรัพย์ |
| 2550 - 2552 | <ul style="list-style-type: none">กรรมการผู้จัดการบริษัท | บริษัท บ้านสวนน้ำใส 6 จำกัด | อสังหาริมทรัพย์ |

นายนาวัน เล็กนาว่า

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ : 49 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|---|----------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการบริหารกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ | บริษัท บริหาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการ | บริษัท บริหาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการ | บริษัท สเดเบิล ทาวน์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2563 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการ | บริษัท บริหาเนีย วงแหวน รามอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการ | บริษัท ดิสทริค แกรนด์ เรียวเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2551 - 2561 | <ul style="list-style-type: none">ผู้จัดการโครงการ | บริษัท พุกเกา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2539 - 2551 | <ul style="list-style-type: none">ผู้จัดการโครงการ | บริษัท ออกัสคอนสตรัคชั่น จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นายธีรยุทธ หลักดี

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ

อายุ : 49 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|--|--|----------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none">กรรมการบริหารกรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2545 - 2562 | <ul style="list-style-type: none">ผู้อำนวยการ | บริษัท พุกผา เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2543 - 2545 | <ul style="list-style-type: none">วิศวกรโครงการ | บริษัท อีพีซี โซลูชั่น จำกัด | รับเหมาก่อสร้าง |

นายประ เหมะรุสสิน

ตำแหน่ง : กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ
อายุ : 49 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- Mini MRE Mini Master of Real Estate Business Thammasat Business School
- ปริญญาตรี คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|------------------------------------|--|----------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ | บริษัท บริกานี จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท สเตเบิล ทาวน์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท สเตเบิล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท เบลกราวี บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการ | บริษัท เบลกราวี ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2551 - 2560 | • ผู้จัดการโครงการ | บริษัท พุกเกา เรียวโฮเตก จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2540 - 2551 | • วิศวกรโครงการ | บริษัท ไบเทค โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

อายุ : 38 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|---|--|----------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี | บริษัท บริกานีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริกานีย์ บางนา กม. 17 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริกานีย์ บางนา กม. 35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริกานีย์ อมตะ พานทอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริกานีย์ วงแหวน रामอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2559 - 2562 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2557 - 2559 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงินลงทุน | บริษัท ไอริส กรุ๊ป จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายการเงิน | บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน) | อุตสาหกรรมกระดาษ |
| 2549 - 2552 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน) | อุตสาหกรรมกระดาษ |

นางสาวนันทน์กัศ ชัยเมธพรพิศาล

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ : 35 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การจัดการ) มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- ปริญญาตรี สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|-------------------------------|--|----------------------------|
| 2562 - ปัจจุบัน | • ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี | บริษัท บริกานีย์ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2555 - 2562 | • ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

2. รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ

ตำแหน่ง : กรรมการบริหาร

ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี

อายุ : 38 ปี



สัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท (ร้อยละ) : ไม่มี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างผู้บริหาร : ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม :

- ปริญญาโท คณะบริหารธุรกิจ (การเงิน) สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน :

| ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
|-----------------|---|--|----------------------------|
| 2561 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายการเงินและบัญชี | บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 17 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย บางนา กม. 35 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราเวีย บางนา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2564 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย อมตะ พานทอง จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท เบลกราเวีย ราชพฤกษ์ จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ | บริษัท บริทาเนีย วงแหวน रामอินทรา จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ |
| 2559 - 2562 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน | บริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2557 - 2559 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายจัดหาเงินลงทุน | บริษัท ไอริส กรุ๊ป จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 2552 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้จัดการฝ่ายการเงิน | บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน) | อุตสาหกรรมกระดาษ |
| 2549 - 2552 | <ul style="list-style-type: none"> ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร | บริษัท ดีบีเอส เอ (1991) จำกัด (มหาชน) | อุตสาหกรรมกระดาษ |

ข้อมูลการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ ในบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

| กลุ่มบริษัทฯ | นายเมธา จันทรแจ่มจิรส์ | นายทิพย์ ศิริโกді | ดร.วิจารย์ สิมาวายา | นายคณชัย บุญระติเวช | นายนิวัติ สมนุพันธ์ | นายพีระพงศ์ จรุงเอก | นายสุรินทร์ สหชาติโกทานันท์ | นายบุญนรินทร์ ลักษณะกุล | นายจิโรจ สุกธออากาศ | นายธีรยุทธ หลีกดี | นายนาวัน เล็กนาวา | นายประมา เหมะรุสมิ | นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประกอบ | นางสาวนันท์นภัส ชัยมณพพรพิศาล |
|--|------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|
| บริษัทฯ | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. บมจ. บริษัทยา | C, CRM, D | CAC, RM, NR, D, ID | CNR, AC, D, ID | AC, D, ID | D | D | RM, NR, EB, CEO, D | EB, M | EB, M | EB, M | EB, M | EB, M | EB, M | M |
| บริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. บจก. ดิสทริคท์ แกรนด์ เรียวเลอสดอก | - | - | - | - | - | - | - | - | D | - | D | - | - | - |
| 3. บจก. สดเบิ้ล โฮม พร็อพเพอร์ตี้ | - | - | - | - | - | - | D | - | - | - | - | D | - | - |
| 4. บจก. เบลกราวี๋ย บางนา | - | - | - | - | - | - | D | - | - | - | - | D | D | - |
| 5. บจก. เบลกราวี๋ย ราชพฤกษ์ | - | - | - | - | - | - | D | - | - | - | - | D | D | - |
| 6. บจก. บริษัทยา วงแหวน รามอินทรา | - | - | - | - | - | - | D | - | - | - | D | - | D | - |
| 7. บจก. บริษัทยา บางนา กม.35 | - | - | - | - | - | - | D | - | - | D | - | - | D | - |
| 8. บจก. บริษัทยา บางนา กม.17 | - | - | - | - | - | - | D | D | - | - | - | - | D | - |
| 9. บจก. บริษัทยา อมตะ พานทอง | - | - | - | - | - | - | D | D | D | - | - | - | D | - |
| 10. บจก. สดเบิ้ล ทาวน์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | D | D | - | - |
| 11. บจก. แกรนด์ บริษัทยา ประชาอุทิศ 76 | - | - | | | | - | D | - | - | - | - | D | D | - |
| 12. บจก. แกรนด์ บริษัทยา ทวีวัฒนา | - | - | | | | - | D | D | - | - | - | - | D | - |
| 13. บจก. บริษัทยา บางนา - เทพารักษ์ | - | - | | | | - | D | - | - | D | - | - | D | - |
| 14. บจก. บริษัทยา ชัยพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ | - | - | | | | - | D | - | - | D | - | - | D | - |
| 15. บจก. แกรนด์ บริษัทยา คูคต สดชื่น | - | - | | | | - | D | - | - | - | D | -- | D | - |
| 16. บจก. บริษัทยา บางนา กม.39 | - | - | | | | - | D | - | D | - | - | - | D | - |
| 17. บจก. บริษัทยา สุขุมวิท 76 | - | - | | | | - | D | - | - | - | D | - | D | - |
| 18. บจก. บริษัทยา ระยอง | - | - | | | | - | D | - | - | - | - | - | D | - |

| กลุ่มบริษัทฯ | นายเมธา จันทรแจ่มจิรัส | นายทิพย์ ศิริโกดี | ดร.วิจารณ์ สีมาฉายา | นายคณชัย บุญยรัตเวช | นายนิวัติ อนุพันธ์ | นายพีระพงศ์ จรุงเอก | นายสุรินทร์ สหชาติโกสินันท์ | นายบุรณันท์ ลักษณะกุล | นายจิโรจ สุทธิธาดา | นายธีรยุทธ หลีกดี | นายนาวัน เล็กนาวา | นายประม ณะรุณิน | นางสาวพนิตาภรณ์ วงษ์ประโคน | นางสาวนันท์นภัส ชัยมรพรพาส |
|---|------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------------------|----------------------------|
| บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | | | | | | | |
| 19. บมจ. ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ | D | - | - | - | D, CEB | D, CE | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 20. บจก. พาร์ค ลักซ์วี่ | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 21. บจก. พรีเม เซอร์วิส โซลูชั่น | D | - | - | - | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 22. บจก. เอซี. ซีเนียร์ | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 23. บจก. ออริจัน เวอร์ติคัล | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 24. บจก. ออริจัน โพรม 2 | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 25. บจก. ออริจันพาร์ค ที1 | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 26. บจก. พาร์ค ออริจัน ราชเทวี | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 27. บจก. พาร์ค ออริจัน พระราม 4 | D, C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 28. บจก. บริหารสินทรัพย์ พรอมมีเนนท์ | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 29. บจก. บริษัท ไฟร์ สตรอง วินด์ส จำกัด | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 30. บจก. ออริจัน สฟียร์ | C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 31. บจก. ออริจัน รามคำแหง | C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 32. องค์การการเกษิ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 33. การทางพิเศษแห่งประเทศไทย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 34. การรถไฟแห่งประเทศไทย | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 35. บมจ. ซูเปอร์ เอนเนอร์ยี คอร์เปอเรชั่น | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 36. บจก. ทาฟโก้ โมสต์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 37. บมจ. เอสไอเอสบี | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 38. บมจ. ที คิว อาร์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 39. บมจ. ที.เอ.ซี. คอนซูเมอร์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 40. บจก. เอสอาร์ที แอสเสท | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| กลุ่มบริษัทฯ | นายบรา จันทรแจ่มจรัส | นายภัทท์ สิริโกศล | ดร.วิจารย์ สิมานายา | นายดลชัย บุญะรัตเวช | นายนิวัติ สมนันท์ | นายพีระพงศ์ จรุงเอก | นายสุรินทร์ สหชาติโกคาบันท์ | นายบุรินทร์ ลักษะกุล | นายจิโรจ สุทธิธำภา | นายธีรยุทธ หลีกดี | นายนาวัน เล็กนาวา | นายประมะ เทะรุสิน | นางสาวพนิตากรณ์ วงษ์ประกอบ | นางสาวนันท์กับัส ชัยเบรพพรพาล |
|---|----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|-------------------------------|
| บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | | | | | | | |
| 41. กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม | - | - | C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 42. มหาวิทยาลัยราชภัฏ ศรีสะเกษ | - | - | C | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 43. มูลนิธิสถาบันสิ่งแวดล้อมไทย | - | - | M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 44. บจก. นคร วิลล่า | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 45. บจก. บางกอก เทรเซอร์ส | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 46. ห้างหุ้นส่วนจำกัด อินสปิริตตี | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 47. การไฟฟ้านครหลวง | - | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 48. บจก. นิโคลัส แอนด์ พาสคัล | - | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 49. บจก. บางกอก เมเนจเม้นท์ เรียลตี้ | - | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 50. บจก. วัน ออริจัน | - | - | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 51. บจก. ออริจันคอนโดมิเนียม | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 52. บจก. ออริจัน โพรม | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 53. บจก. ออริจัน ฮีชี | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 54. บจก. ออริจัน เกษตร โซไซตี้ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 55. บจก. วัน สนามเป้า | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 56. บจก. วัน สุขุมวิท 59 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 57. บจก. พาร์ค รัชดา | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 58. บจก. ออริจัน วัน ทองหล่อ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 59. บจก. ออริจัน วัน พร้อมพงษ์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 60. บจก. ออริจัน วัน สุขุมวิท 24 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 61. บจก. พรโม อินชัวร์นส์ โบรกเกอร์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 62. บจก. พรโม เรียลเตอร์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 63. บจก. อุโน เซอร์วิส | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| กลุ่มบริษัทฯ | นายเมธา จันทรแจ่มจรัส | นายภัทท์ สิริโกศล | ดร.วิจารณ์ สิมายา | นายดลชัย บุญรัตน์ | นายนิวัติ สมบูรณ์ | นายพีรพงศ์ จรุงเอก | นายสุรินทร์ สหชาติโกดิกานันท์ | นายเบญจันท์ ลักษณ์กุล | นายจิโรจ สุทธิธำภา | นายธีรยุทธ หลีกดี | นายนาวัน เล็กนาวา | นายประมา เหมะรุสสิน | นางสาวพนิตากรณ์ วงษ์ประกอบ | นางสาวนันท์กานัส ชัยเบบพรพศาล |
|--|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------|----------------------------|-------------------------------|
| บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | | | | | | | | | | | | | |
| 64. บจก. พรีเมียม แมเนจเม้นท์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 65. บจก. พรีเมียม เดคคอร์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 66. บจก. คราวน์ เรสซิเดนซ์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 67. บจก. ยูไนเต็ด โปรเจคต์ แมเนจเม้นท์ | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 68. บจก. วิสชั่นทิม คอนสตรัคชั่น | - | - | - | - | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - |
| 69. บมจ. สยามเทคนิคคอนกรีต | - | ID | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 70. บมจ. เดอะเพรคติกเคิลโซลูชั่น | - | ID | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 71. บจก. ไทโยต้า สีสซิ่ง (ประเทศไทย) | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 72. บมจ. ซูเปอร์ เอ็นเนอร์ยี คอร์เปอร์ชั่น | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 73. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) | - | M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 74. บจก. คิวบี เรียว พร็อพเพอร์ตี้ | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

หมายเหตุ: C : ประธานกรรมการ
AC : กรรมการตรวจสอบ
EB : กรรมการบริหาร

D : กรรมการ
VP : ประธานอำนวยการ
M : ผู้บริหาร

ID : กรรมการอิสระ
CEB : ประธานกรรมการบริหาร
CNR : ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ดำรงตำแหน่ง

CEO : ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
CRM : ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
NR : กรรมการสรรหาและพิจารณาผู้ดำรงตำแหน่ง

CAC : ประธานกรรมการตรวจสอบ
RM : กรรมการบริหารความเสี่ยง

เอกสารแนบ 2: รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

| รายชื่อกรรมการ | บริษัทฯ | บริษัทย่อย | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ | นายก. ศิธาภิรักษ์ ธีรธรรมการ |
| 1. นายเมธา จันทร์รุ่งเรือง | C, CRM, D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 2. นายภัทน์ สิริโกศล | CAC, RM, NR, D, ID | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 3. ดร.วิจารย์ ติณวาท | CNR, AC, D, ID | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4. นายดลชัย บุญระดม | AC, D, ID | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5. นายพีรพงศ์ จรุงเอก | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 6. นายบูรณินกร ลักษะกุล | EB, M | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 7. นายสุรินทร์ สหชาติโกคาบัน | CEO, RM, NR | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | D |
| 8. นายจิโรจ สุทธิธาดา | EB, M | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 9. นายธีรยุทธ หล้าดี | EB, M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 10. นายเนาวิน เลิศนาค | EB, M | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11. นายประเสริฐ วัฒน | EB, M | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12. นางสาวปัทมากรณ์ วงษ์ประยอม | EB, M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 13. นายวิวัฒน์ ลมพันธ์ | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

| รายชื่อกรรมการ | บริษัทฯ | บริษัทย่อย | | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร | นายก. บริหาร |
| 14. นางสาวนันท์ ชัยเมพรพิศาล | M | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15. นายเกียรติศักดิ์ หนูสุรา | - | - | D | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 16. นายจักรินกร ศรีสุข | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

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 : ประธานกรรมการบริหารและพิจารณาคุณค่าตอบแทน NR : กรรมการบริหารและพิจารณาคุณค่าตอบแทน

เอกสารแนบ 3: รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ – สกุล : นางสาวธัญญาภรณ์ ชุ่มจ้อย
ตำแหน่ง : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน
การศึกษา : ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิติศาสตร์
ปริญญาโท มหาวิทยาลัยรังสิต สาขานิติศาสตร์

ประสบการณ์ทำงาน

| | |
|--------------------|--|
| ปี 2564 - ปัจจุบัน | บริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) |
| ประเภทธุรกิจ | : อสังหาริมทรัพย์ |
| ตำแหน่งงาน | : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน |
| ปี 2561 - 2564 | บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) |
| ประเภทธุรกิจ | : อสังหาริมทรัพย์ |
| ตำแหน่งงาน | : ผู้จัดการอาวุโสตรวจสอบภายใน |
| ปี 2559 - 2560 | บริษัท พร็โซซ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) |
| ประเภทธุรกิจ | : พลังงาน |
| ตำแหน่งงาน | : ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาอุตสาหกรรม |
| ปี 2556 - 2558 | มหาวิทยาลัยชินวัตร |
| ประเภทธุรกิจ | : การศึกษา |
| ตำแหน่งงาน | : รองผู้จัดการศูนย์การศึกษาออนไลน์และบริหารสินทรัพย์ |
| ปี 2553 - 2555 | มหาวิทยาลัยศรีปทุม |
| ประเภทธุรกิจ | : การศึกษา |
| ตำแหน่งงาน | : อาจารย์ประจำคณะนิติศาสตร์ |
| ปี 2550 - 2552 | ศูนย์บริการวิชาการแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย |
| ประเภทธุรกิจ | : การศึกษา |
| ตำแหน่งงาน | : ผู้ช่วยนักวิจัย |

ประวัติการอบรม

- อบรม “ลายมือชื่ออิเล็กทรอนิกส์ พลิกเกมส์การค้า (ปูมบก)”
- อบรม “นโยบายเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจคาร์บอนต่ำ: ร่วมส่งเสริมนโยบายการเปลี่ยนแปลงภูมิอากาศและเป้าหมาย Carbon Neutrality ของไทย”
- อบรม “การใช้งานฟังก์ชันการจัดทำแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) บนระบบ SET Link”
- อบรม “เรื่องธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนและแนวทางการรอกข้อมูลด้านสิทธิมนุษยชนในแบบ 56-1 One Report ภายใต้โครงการธุรกิจกับสิทธิมนุษยชนสำหรับภาคธุรกิจในตลาดทุนไทย (ระยะที่ 1)”
- อบรม “ESG Risk & Investment for Asset Managers and Market Participants”
- อบรมหลักสูตร “กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของธุรกิจ” ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

เอกสารแนบ 4: รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

- ไม่มี -



เอกสารแนบ 5: นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ ของบริษัท



นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

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



กฎบัตรและเอกสารที่เกี่ยวข้องของบริษัท

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/roles-and-responsibilities-of-the-board-of-directors-and-chief-executive-officer>



จรรยาบรรณธุรกิจและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

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



นโยบายการรับแจ้งเบาะแสข้อร้องเรียน

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



นโยบายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการ

<https://investor.britania.co.th/th/corporate-governance/company-documents>



นโยบายสิ่งแวดล้อมและความรับผิดชอบต่อสังคม

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

เอกสารแนบ 6: รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท บริหานี จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่านที่มีคุณสมบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและประสบการณ์เหมาะสมเพียงพอในการดำเนินงานตามขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และได้กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งสอดคล้องตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์โดยสอบทานให้บริษัทฯ ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง เพื่อหารือและพิจารณาในเรื่องที่สำคัญภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยความเป็นอิสระ โปร่งใส ตามหลักธรรมาภิบาลที่ดีและได้รายงานผลการประชุมต่อคณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้ง นอกจากนี้ได้มีการประชุมเพื่อพบปะหารือร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่ฝ่ายจัดการจำนวน 1 ครั้งเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างเป็นอิสระในการปฏิบัติงานที่มีความสำคัญในการจัดทำงบการเงิน ข้อคิดเห็น ขอบเขต แผนงาน และแนวทางการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี และประชุมร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในโดยไม่ฝ่ายจัดการ 1 ครั้ง ทั้งนี้เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ตรวจสอบภายในได้พบปะพูดคุยและได้แสดงความคิดเห็น ในเรื่องต่างๆอย่างเป็นอิสระ ซึ่งสรุปการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่านได้ ดังนี้

รายนามคณะกรรมการตรวจสอบและรายละเอียดการประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบประจำปี 2565 ดังนี้

| รายชื่อกรรมการตรวจสอบ | ตำแหน่งในคณะกรรมการตรวจสอบ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) |
|----------------------------|--|--|
| นางสาวไตรทิพย์ ศิวะฤกษ์กุล | ประธานกรรมการตรวจสอบ (สิ้นสุด 26 เมษายน 2565) | 2/2 |
| นายทัพร์ ศรีโกตี | ประธานกรรมการตรวจสอบ (แต่งตั้ง 12 พฤษภาคม 2565) | 3/3 |
| ดร.วิจารณ์ สิมาวายา | กรรมการตรวจสอบ | 5/5 |
| นายดลชัย บุญยรัตเวช | กรรมการตรวจสอบ | 5/5 |

สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปี 2565 ของบริษัทและบริษัทในกลุ่ม โดยคณะกรรมการตรวจสอบประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการ และหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งในการประชุมได้มีการสอบทาน ประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ อาทิ ความถูกต้องครบถ้วนของ รายงานทางการเงิน การปรับปรุงรายการบัญชีที่สำคัญ การประมาณการทางบัญชีความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีและขอบเขตการตรวจสอบ เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพิจารณารายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทเป็นไปตาม ข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย มีความเชื่อถือได้และทันเวลา รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ เป็นประโยชน์กับผู้ใช้งายงานทางการเงินและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

- การสอบทานการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายใน

เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลและบรรลุตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความสำคัญต่อการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นระบบตามแนวทางมาตรฐานสากล COSO-ERM (The Committee of Sponsoring of the Tread way Commission - Enterprise Risk Management) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการบริหารความเสี่ยง รวมถึงนโยบายบริหารความเสี่ยงของบริษัทและระบบการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัทเป็นอย่างมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผลในการจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นทั้งในปัจจุบันและอนาคตเพื่อให้เกิดความพร้อมรองรับกรณีที่สถานการณ์ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงให้หน้าที่ความรับผิดชอบในการกำกับดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงอย่างต่อเนื่องและเป็นระบบ ทำให้การบริหารความเสี่ยงเป็นกลไกที่สำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนด

คณะกรรมการตรวจสอบได้หารือร่วมกับฝ่ายบริหารเกี่ยวกับประเด็นความเสี่ยงที่สำคัญ รวมทั้งได้หารือกับผู้สอบบัญชีและฝ่ายตรวจสอบภายใน การสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในโดยพิจารณาตามกรอบ COSO ซึ่งครอบคลุมรายละเอียดทั้ง 5 ด้าน ได้แก่ (1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (2) การประเมินความเสี่ยง (3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสาร และ (5) ระบบการติดตามผล เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้มีมาตรการและระบบการควบคุมภายในเพื่อจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะดำเนินอย่างต่อเนื่องเมื่อเกิดเหตุการณ์ เหตุวิฤตจากภัยธรรมชาติที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้การสนับสนุนและผลักดันฝ่ายจัดการให้มีการจัดทำแผนบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อเตรียมความพร้อมให้กับบริษัท พนักงานและผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่ายเพื่อรับมือกับเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นโดยไม่ได้คาดคิด พร้อมทั้งให้ข้อเสนอแนะเพื่อการพัฒนาปรับปรุงให้ดียิ่งขึ้น ซึ่งในช่วงปี 2565 ที่ผ่านมามีบริษัทมีมาตรการในการรับมือกับสถานการณ์ Covid-19 และสถานการณ์ที่มีความผันผวนทางเศรษฐกิจ โดยดำเนินการด้านสุขอนามัย ความปลอดภัยของบุคลากร พนักงาน คู่ค้า และลูกค้าอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังมีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่ครอบคลุมทั้งในด้านเศรษฐกิจ การดำเนินงาน และการปฏิบัติงานประจำไตรมาสอย่างสม่ำเสมอ จนทำให้บริษัทมีความสามารถในการขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ ทั้งในกรุงเทพและต่างจังหวัดได้อย่างมีประสิทธิภาพ

- **การสอบทานการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน**

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนงานการตรวจสอบภายใน ขอบเขตการปฏิบัติงาน บทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในและหน่วยงานตรวจสอบภายใน พร้อมทั้งได้พิจารณาแต่งตั้งหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในที่มีคุณสมบัติทั้งด้านวุฒิ การศึกษา ประสบการณ์ทำงาน ที่มีความเหมาะสมในการบริหารงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งได้สอบทานความเหมาะสมของผังโครงสร้างหน่วยงานตรวจสอบภายใน กระบวนการตรวจสอบภายในและอัตราค่าจ้าง เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล พิจารณา สอบทานกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎบัตรของหน่วยงานตรวจสอบภายใน เพื่อให้มีการปฏิบัติงานที่ถูกต้องตามวิชาชีพตรวจสอบภายใน และสอดคล้องกับมาตรฐานสากล

คณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแผนงานตรวจสอบประจำปี ซึ่งได้จัดทำขึ้นบนพื้นฐานของการประเมินความเสี่ยง (Risk Based Audit) โดยครอบคลุมทั้งกิจกรรมทางธุรกิจและระบบงานที่สำคัญของบริษัท รวมทั้งได้ติดตามประเด็นข้อสังเกต ข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี และรายงานการตรวจสอบภายในตามแผนที่ได้รับอนุมัติ ในทุกไตรมาสในเรื่องการดำเนินงาน การดูแลทรัพย์สิน การป้องกันหรือลดความผิดพลาด การรั่วไหล หรือทุจริต ความเชื่อถือได้ของรายงานทางการเงิน การปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ข้อเสนอแนะในการพัฒนางานตรวจสอบภายในเชิงรุก (Proactive) ซึ่งเป็นการขยายผลการตรวจสอบในการสร้างความเข้าใจและตระหนักถึงของพนักงานที่จะนำไปสู่การลดข้อผิดพลาด รั่วไหล และป้องกันการทุจริตในองค์กร

- **การสอบทานการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท**

คณะกรรมการตรวจสอบได้เห็นความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของภาครัฐที่ได้สนับสนุนและกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการติดตามและรวบรวมข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อบูรณาการข้อกำหนดของกฎหมายไว้ในกระบวนการทำงาน พร้อมทั้งพัฒนากระบวนการตรวจติดตาม (Monitor) ให้มั่นใจว่าการปฏิบัติงานเป็นไปอย่างถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานกระบวนการรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริต (Whistleblowing) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีการดำเนินการตามหลักจรรยาบรรณ อย่างโปร่งใส เทียบธรรมสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและข้อกำหนดของกฎหมาย

- **การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์**

เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมพิจารณาพร้อมกับฝ่ายจัดการ หน่วยงานตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีในการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยนำข้อกำหนดและหลักเกณฑ์ของตลท. และก.ล.ต. ในเรื่องการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันมาใช้เป็นแบบ ซึ่งนโยบายและหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกันได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทในการประชุมครั้งที่ 2/2564 วันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 ทั้งนี้เพื่อให้ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการพิจารณาและสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการดำเนินการตามนโยบายและหลักเกณฑ์การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยเงื่อนไขทางธุรกิจอย่างสมเหตุสมผล โปร่งใส เป็นประโยชน์ต่อบริษัท มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอและเป็นไปตามข้อกำหนดของข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- การพิจารณาคัดเลือก แต่งตั้ง และกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีประจำปี 2565

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยพิจารณาถึงความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือและความเพียงพอของทรัพยากรรวมถึงผลการประเมินความเป็นอิสระ คุณภาพการให้บริการในปีที่ผ่านมา ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือกผู้สอบบัญชีจากบริษัทสำนักงานงานอ๊วยย จำกัดเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทประจำปี 2565 โดยกำหนดค่าตอบแทนรวมเป็นเงิน 1,760,000 บาท เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้ว

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบโดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวัง ความรอบคอบและมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะอย่างสร้างสรรค์เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่ารายงานทางการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง เชื่อถือได้ สอดคล้องกับมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยง ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพรวมทั้งมีการปฏิบัติงานที่สอดคล้องตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

(นายภัทร ศรีโกศล)
ประธานกรรมการตรวจสอบ



เอกสารแนบ 7: แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน

แนวคิดและวัตถุประสงค์

การมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทที่มีประชาชนเป็นผู้ถือหุ้น โดยระบบที่ดีจะสามารถช่วยป้องกันบริหาร จัดการความเสี่ยงหรือความเสียหายต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียได้เป็นอย่างดี ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทที่จะต้องดำเนินการให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม และเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ สามารถป้องกันทรัพย์สิน จากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจากไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส ประเทศไทย (PwC Thailand) ในการพัฒนาแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน (“แบบประเมิน”) ฉบับนี้ขึ้น เพื่อเป็นเครื่องมือช่วยให้บริษัทใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทด้วยตนเอง

แบบประเมินนี้ ได้จัดทำตามแนวคิดของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ที่ได้ปรับปรุง framework ใหม่ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2556 และนำมาปรับให้เข้าใจง่ายขึ้น รวมทั้งเหมาะสมกับบริบทของประเทศไทย ซึ่งคำถามหลักยังแบ่งออกเป็น 5 ส่วน เช่นเดียวกับแนวทางของ COSO เดิม แต่ได้ขยายความแต่ละส่วนออกเป็นหลักการย่อยรวม 17 หลักการ เพื่อให้เข้าใจและเห็นภาพของแต่ละส่วนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การนำไปใช้

บริษัทควรใช้แบบประเมินนี้เป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเพียงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี และอาจมีการทบทวนเพิ่มเติมหากเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การประเมินดังกล่าวควรผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทด้วย เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความเห็น มีความเข้าใจตรงกัน และสามารถกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมกับบริษัทได้

การตอบแบบประเมินในแต่ละข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของจริง หากประเมินแล้วพบว่า บริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผลและแนวทางแก้ไขประกอบไว้ด้วย

¹ เป็นคณะกรรมการร่วมของสถาบันวิชาชีพ 5 แห่ง ได้แก่ สถาบันผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งสหรัฐอเมริกา (AICPA) สถาบันผู้ตรวจสอบภายในสากล (Institute of Internal Auditors หรือ IIA) สถาบันผู้บริหารการเงิน (Financial Executives Institute หรือ FEI) สมาคมนักบัญชีแห่งสหรัฐอเมริกา (American Accounting Association หรือ AAA) และสถาบันนักบัญชีเพื่อการบริหาร (Institute of Management Accountants หรือ IMA)

การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|--|
| <p>1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทางและมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวัน และการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ</p> <p>1.1.2 การปฏิบัติต่อผู้ค้า ลูกค้า และบุคคลภายนอก</p> | ✓ | | <p>- บริษัทจัดทำนโยบายที่เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 โดยนโยบายฯ ดังกล่าวมีรายละเอียดครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัทใช้เป็นแนวทาง หรือเป็นกรอบ/มาตรฐานในการปฏิบัติงาน โดยมีการสื่อสารให้กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทรับทราบ ทำความเข้าใจ และยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัดเพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของแต่ละคนเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ เปิดเผย โปร่งใส และคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มที่เกี่ยวข้อง อาทิ นโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม นโยบายและมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน นโยบายแผนการสืบทอดตำแหน่ง นโยบายการเข้าทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน นโยบายการเปิดเผยข้อมูล นโยบายการจ่ายเงินปันผล นโยบายการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ นโยบายการรับแจ้งเบาะแสข้อร้องเรียน นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายนำส่งงบการเงิน นโยบายป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน นโยบายป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ นโยบายสิ่งแวดล้อม</p> <p>- บริษัทจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายต่างๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อให้ทันต่อปัจจุบันและสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัท</p> <p>- บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้แก่พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงผ่านทางระบบเครือข่ายภายในองค์กร (Intranet) เพื่อให้บุคลากรของบริษัทได้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ นอกจากนี้บริษัทได้สื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทไปยังบุคคลภายนอกให้รับทราบอีกด้วย</p> |
| <p>1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ที่ครอบคลุมถึง</p> <p>1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (code of conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงาน ที่เหมาะสม</p> <p>1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร</p> <p>1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p>1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ให้พนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ code of conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ</p> | ✓ | | <p>- บริษัทจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564 โดยจรรยาบรรณฯ จะกำหนดข้อพึงปฏิบัติ/ไม่พึงปฏิบัติในเรื่องต่างๆ เพื่อใช้เป็นบรรทัดฐานขององค์กร</p> <p>- สื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) ให้แก่พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงผ่านทางระบบเครือข่ายภายในองค์กร (Intranet) และกำหนดให้มีการติดตามดูแลให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคน รวมถึงกำหนดขั้นตอนและบทลงโทษทางวินัย ในกรณีที่พบการฝ่าฝืนกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ จรรยาบรรณ หรือนโยบายของบริษัทที่เกี่ยวข้อง</p> <p>- บริษัทมีการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมไปยังบุคคลภายนอกให้รับทราบผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัท</p> |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|---|
| <p>1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct</p> <p>1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายใน</p> <p>1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน</p> <p>1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร</p> | ✓ | | <p>- บริษัทจัดทำหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานประจำปี โดยหลักเกณฑ์และวิธีการประเมินผลการปฏิบัติงานแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ได้แก่ การประเมินผลงาน และการประเมินพฤติกรรมและจริยธรรมของพนักงาน</p> <p>- บริษัทกำหนดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี โดยระบุในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัทฉบับอนุมัติ วันที่ 27 กรกฎาคม 2564 โดยการประเมินผลแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ได้แก่ การประเมินผลการปฏิบัติงานรายบุคคล และการประเมินผลการปฏิบัติงานทั้งคณะหมายเหตุ บริษัทยังไม่มีประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก</p> |
| <p>1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณ</p> <p>1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม</p> <p>1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร</p> <p>1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร</p> | ✓ | | <p>- บริษัทมีนโยบายการรับข้อมูลร้องเรียนและเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ ข้อบังคับบริษัท และหลักจริยบรรณในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งกำหนดรายละเอียดขั้นตอนดำเนินการและช่องทางหรือวิธีการร้องเรียน 3 ช่องทาง ได้แก่ จดหมาย อีเมล และช่องทางเว็บไซต์</p> <p>- บริษัทมีกระบวนการในการแต่งตั้งคณะกรรมการสอบสวนเพื่อรวบรวมหลักฐาน/ข้อมูลที่เกี่ยวข้อง หากพบการทุจริตหรือการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจริยบรรณ และพิจารณาข้อเท็จจริงเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย รวมทั้งมีการกำหนดบทลงโทษไว้ในระเบียบข้อบังคับพนักงาน และอาจพิจารณาดำเนินการทางกฎหมายกรณีการกระทำผิดนั้นมีโทษทางกฎหมาย</p> |

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|---|
| 2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้ส่งมอบสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการไว้อย่างชัดเจน | ✓ | | <p>- บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายบริหารอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการคณะย่อยทุกคณะ โดยกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ มีรายละเอียดครอบคลุมหัวข้อสำคัญ เช่น คุณสมบัติ องค์ประกอบและการแต่งตั้ง วาระในการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ การประชุมและการรายงาน และการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง เป็นต้น</p> <p>(อ้างอิง การอนุมัติกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อยในการประชุมครั้งที่ 1/2664 วันที่ 27 กรกฎาคม 2564)</p> |
| 2.2 คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน | ✓ | | <p>- คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการจัดทำวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมายและกลยุทธ์ขององค์กรอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นตัวกำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และสื่อสารผ่านทางเว็บไซต์หลักของบริษัทไปยังพนักงานทุกคน เพื่อให้พนักงานของบริษัทสามารถทราบถึงเป้าหมาย และทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท</p> <p>- บริษัทกำหนดและจัดทำแผนธุรกิจประจำปีของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และนำเสนอขออนุมัติ คณะกรรมการบริษัท</p> |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 2.3 คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน | ✓ | | <p>- คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อยโดยใช้แนวทาง/ข้อกำหนดของตลท. /ก.ล.ต.</p> <p>- ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2564 วันที่ 27 กรกฎาคม 2564 บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยและอนุบัญญัติของคณะกรรมการฯ เพื่อกำกับดูแลงานด้านต่างๆ ที่สำคัญดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. คณะกรรมการบริหารเพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามนโยบายและแนวทางที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดและถูกต้องตามกฎหมาย 2. คณะกรรมการตรวจสอบ กำกับดูแลให้มีระบบ/กระบวนการการควบคุมภายในการตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจภายใน และหน่วยงานบัญชีการเงินซึ่งเป็นผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน-คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง กำกับดูแลงานทางด้านการบริหารความเสี่ยงให้เป็นอย่างต่อเนื่อง มีระบบและมีประสิทธิภาพประสิทธิผล 3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณา กำหนดคำตอบแทนกรรมการผู้บริหารรับสูงและโครงสร้างการบริหารผลตอบแทน |
| 2.4 คณะกรรมการเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆได้ | ✓ | | <p>- คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน และกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน โดยคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีประสบการณ์ ความรู้ความสามารถ เข้าใจหลักการและแนวคิดเชิงกลยุทธ์ในการบริหาร รวมทั้งมีความเชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p> |
| 2.5 คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถน่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ | ✓ | | <p>- บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติคณะกรรมการอิสระตามข้อกำหนดของตลท./ก.ล.ต. และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกำหนดกระบวนการตรวจสอบความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ (เช่น ความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท) โดยฝ่ายกฎหมาย</p> <p>- คณะกรรมการบริษัทได้มีการทบทวนจำนวนกรรมการอิสระเป็นประจำทุกปี เพื่อให้มีจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ</p> |
| 2.6 คณะกรรมการกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุมการประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม | ✓ | | <p>- บริษัทจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งครอบคลุม 5 เรื่องหลัก ได้แก่ การสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม โดยใช้นโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานเป็นหลัก ประกอบกับนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ คู่มือการบริหารความเสี่ยง และคู่มือการตรวจสอบภายใน</p> <p>- คณะกรรมการบริษัท มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง รวมถึงจัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้มั่นใจว่า บริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม</p> |

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ภายใต้การกำกับดูแล (oversight) ของคณะกรรมการ

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทจัดทำโครงสร้างองค์กร (Organization Chart) ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการ ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 ตามลักษณะของการดำเนินธุรกิจ โดยการจัดทำโครงสร้างองค์กรดังกล่าว สนับสนุนให้เกิดประสิทธิภาพในการบริหารและการสื่อสารข้อมูล เนื่องจากแต่ละกลุ่มงานประกอบด้วยงานที่มีลักษณะงานเกี่ยวข้องกัน นอกจากนี้ การจัดโครงสร้างองค์กร ยังคำนึงถึงการแบ่งแยกหน้าที่งานและการรายงานในแต่ละกลุ่มงานอย่างเหมาะสม เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างโปร่งใส - บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนความเหมาะสมของโครงสร้างองค์กรอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้หากมีการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงโครงสร้างองค์กรจะต้องได้รับการอนุมัติจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท - บริษัทมีการสื่อสารโครงสร้างองค์กรผ่านทางเครือข่ายภายในขององค์กร (Intranet) เพื่อให้พนักงานของบริษัททราบโดยทั่วกัน |
| 3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 3.1 |
| 3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการ บริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และสำหรับของผู้บริหารระดับสูง หัวหน้างานและพนักงาน บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ในกำหนดหน้าที่งานและคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งงาน (Job Description) |

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งใจ พัฒนาและรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|---|
| 4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัตินั้นอย่างสม่ำเสมอ | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากรบุคคลไว้อย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ในคู่มือพนักงานและระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน โดยครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้ การว่าจ้าง วันทำงาน เวลาทำงานปกติ และเวลาพักวันลาและหลักเกณฑ์การลา วันหยุดและหลักเกณฑ์การหยุด หลักเกณฑ์การทำงานล่วงเวลา และทำงานในวันหยุด วันและสถานที่จ่ายค่าจ้าง ค่าล่วงเวลา ค่าทำงานในวันหยุด และค่าล่วงเวลาในวันหยุด วินัยและโทษทางวินัย การร้องทุกข์ การเลิกจ้าง การพ้นสภาพการเป็นพนักงานและการจ่ายค่าชดเชย ผลประโยชน์ และสวัสดิการ และจรรยาบรรณทางธุรกิจ - บริษัทกำหนดแผนการฝึกอบรมประจำปีทั้งภายในและภายนอกสำหรับบุคลากร เพื่อพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ความสามารถ และนำความรู้มาประยุกต์ใช้ในการปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทกำหนดแนวทางการพัฒนาบุคลากร และคุณสมบัติของแต่ละตำแหน่งในเส้นทางความก้าวหน้าในอาชีพ (Career Path) และมีการสื่อสารให้พนักงานรับทราบเพื่อให้มีการวางแผนพัฒนาตนเองและมีแรงจูงใจในการปฏิบัติงานกับบริษัทในระยะยาว รวมถึงบริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานตามผลสำเร็จของตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPI) ประจำปี รวมถึงมีการพิจารณาเลื่อนตำแหน่งและปรับอัตราเงินเดือนตามความเหมาะสม เพื่อส่งเสริมกำลังใจและรักษาพนักงานที่มีความรู้ความสามารถให้คงอยู่กับบริษัท |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|---|
| 4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้า หมาย รวมถึงการสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการกำหนดเป้าหมายขององค์กรประจำปี และจัดให้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานภาพรวมของแต่ละแผนกทุกเดือนโดยเปรียบเทียบกับตัวชี้วัดที่ตั้งไว้ - บริษัทกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของพนักงานในเดือนธันวาคม ปีละ 1 ครั้ง โดยพนักงานแต่ละคนจะมีการกำหนดเป้าหมายให้สอดคล้องกับเป้าหมายของแผนกและตำแหน่งงานของตนเอง เพื่อเป็นตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน (KPI) โดยแบ่งออกเป็นประเมินผลงานจากการกำหนดเป้าหมายและตัวชี้วัด และการประเมินด้านพฤติกรรมและจริยธรรมของพนักงาน - บริษัทกำหนดให้มีการสื่อสารผลการประเมินให้แก่พนักงานทราบหลังการประเมินเสร็จสิ้น ทั้งนี้ ผลการประเมินดังกล่าวมีผลต่อการพิจารณาปรับเงินเดือน การจ่ายโบนัส การโอนย้ายตำแหน่ง รวมถึงการปรับเลื่อนตำแหน่งของพนักงาน |
| 4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีการวางแผนอัตราค่าจ้างและงบประมาณประจำปี สำหรับจำนวนพนักงานที่ต้องการรับเพิ่มประจำปีและอัตราเงินเดือน - บริษัทกำหนดให้พนักงานที่ประสงค์จะลาออกต้องแจ้งต่อผู้บังคับบัญชาของตนให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วัน เพื่อให้บริษัทสามารถสรรหาและคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถทดแทนได้ทันเวลา - บริษัทมีการจัดทำแผนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับบุคลากรในตำแหน่งสำคัญและมีความเสี่ยงสูงต่อการดำเนินงานของบริษัท (Critical Position) ได้แก่ C Level (CEO) SVP/MD และ VP |
| 4.4 บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - ในการสรรหาคัดเลือกพนักงาน บริษัทจะพิจารณาจากแผนอัตราค่าจ้าง รวมถึงความต้องการบุคลากรเพิ่มเติมของแต่ละหน่วยงาน และดำเนินการสรรหาบุคลากรสำหรับตำแหน่งนั้นๆ โดยคัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมตามที่กำหนดไว้ในเอกสารกำหนดหน้าที่ปฏิบัติงาน (Job Description) การคัดเลือกผู้สมัครจะดำเนินการโดยหน่วยงานต้นสังกัดร่วมกับฝ่ายทรัพยากรบุคคล ผ่านการสัมภาษณ์ ทดสอบความรู้และทักษะที่เกี่ยวข้องกับตำแหน่งงาน รวมถึงการทดลองงาน ซึ่งสามารถทำให้มั่นใจได้ว่า บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นพนักงาน/ได้รับการว่าจ้างนั้น เป็นผู้ที่มีคุณสมบัติตรงตามที่แต่ละส่วนงานต้องการ - บริษัทมีการสำรวจความต้องการและหลักสูตรการฝึกอบรมที่จำเป็นของพนักงานในแต่ละส่วนงานปีละ 1 ครั้ง และวิเคราะห์ทักษะความสามารถและการฝึกอบรมที่จำเป็นสำหรับพนักงานเพื่อการเลื่อนตำแหน่งในอนาคต เพื่อวางแผนการฝึกอบรมและงบประมาณการฝึกอบรมพนักงานในปีถัดไป |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|---|
| 4.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ที่สำคัญ | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> บริษัทมีการจัดทำแผนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) สำหรับบุคลากรในตำแหน่งสำคัญและมีความเสี่ยงสูงต่อการดำเนินงานของบริษัท (Critical Position) โดยกำหนดให้มีการระบุค่าคะแนน Critical Score และการพิจารณาความเสี่ยงของแต่ละตำแหน่ง เพื่อจัดทำตารางการพิจารณา Critical Position โดยบริษัทได้มีการระบุผู้สืบทอดตำแหน่งของตำแหน่งที่สำคัญได้แก่ C Level (CEO) SVP/MD และ VP ซึ่งแผนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่งดังกล่าวได้รับการอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริหาร |

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|---|
| 5.1 คณะกรรมการและผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่เป็น | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> บริษัทกำหนดให้ผู้บริหารมีกระบวนการและการสื่อสารให้พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในของบริษัทผ่านนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ของแต่ละตำแหน่งงาน เพื่อให้พนักงานที่เกี่ยวข้องศึกษา ทำความเข้าใจและปฏิบัติตาม นโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน เอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้รับการจัดเก็บไว้ในระบบสารสนเทศภายในบริษัท (Share Drive) ซึ่งพนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงได้และนำไปปฏิบัติ บริษัทจัดให้มีการประชุมภายในเป็นประจำ เช่น รายสัปดาห์ รายเดือน เป็นต้น เพื่อพูดคุยการปฏิบัติงาน ความคืบหน้าต่างๆ ปัญหาที่พบเจอ เป็นต้น เพื่อให้การปฏิบัติงานสำเร็จลุล่วง บริษัทกำหนดบทลงโทษทางวินัยสำหรับพนักงานที่ไม่ปฏิบัติตามกฎระเบียบบังคับของบริษัท เกี่ยวกับการมาทำงาน การปฏิบัติหน้าที่ การรักษาความลับของบริษัท การรักษาผลประโยชน์ของบริษัท การใช้และระงับรักษาทรัพย์สินของบริษัท ความซื่อสัตย์สุจริต ความประพฤติ และการแต่งกาย โดยมีการกำหนดแนวทางการลงโทษตามลักษณะความผิดดังนี้ การลงโทษตักเตือนด้วยวาจา การลงโทษตักเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร การลงโทษตักเตือนเป็นหนังสือและพักงานโดยไม่จ่ายค่าจ้าง การลงโทษเลิกจ้างหรือเลิกจ้างทันทีโดยไม่จ่ายค่าชดเชย |
| 5.2 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัล ที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่อง การปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.3 และ 4.2 |
| 5.3 คณะกรรมการและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่องโดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.3 และ 4.2 |
| 5.4 คณะกรรมการและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.3 และ 4.2 |

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจนั้น โดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของ บริษัทได้อย่างถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายการบัญชีและคู่มือการปฏิบัติงานด้านบัญชี เพื่อให้พนักงานฝ่ายบัญชี หรือพนักงานอื่นๆ ที่มีส่วนเกี่ยวข้อง สามารถปฏิบัติงานได้อย่างถูกต้องและเป็นมาตรฐาน รวมถึง นำมาใช้เป็นหลักเกณฑ์ และวิธีปฏิบัติการจัดทำและนำเสนองบการเงินได้อย่างถูกต้อง - ฝ่ายบัญชีและการเงินมีหน้าที่บันทึกรายการบัญชีและจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท งบการเงินรายไตรมาสและงบการเงินประจำปีของบริษัทได้รับการสอบทานและตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ - รายการทางการเงินและระดับสาระสำคัญของรายการทางการเงินได้กำหนดให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่รับรองทั่วไป ทั้งนี้ นโยบายบัญชีที่ใช้ สมมติฐาน และหลักการ ได้ถูกเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน - บริษัทจะจัดให้มีการทบทวนนโยบายต่างๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเพื่อให้ทันต่อปัจจุบันและสอดคล้องกับการดำเนินงานของบริษัท - บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี ให้แก่พนักงานรับทราบอย่างทั่วถึงผ่านทางระบบเครือข่ายภายในองค์กร (Intranet) เพื่อให้บุคลากรของบริษัทได้รับทราบและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ นอกจากนี้บริษัทได้สื่อสารนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คู่มือจริยธรรมธุรกิจ และนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทไปยังบุคคลภายนอกให้รับทราบอีกด้วย |
| 6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 6.1 |
| 6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 6.1 |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 6.4 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร | ✓ | | <p>- คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการพิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยงให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง ตามที่ระบุและกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท</p> <p>- บริษัทจัดทำนโยบายการบริหารความเสี่ยงและคู่มือการบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อใช้กำหนดกรอบแนวทาง บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ กระบวนการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้พนักงานทุกคนในองค์กรสามารถปฏิบัติงานด้านการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ</p> <p>- บริษัทมีการสื่อสารนโยบายและคู่มือการบริหารความเสี่ยงผ่านช่องทางเครือข่ายภายใน (Intranet) ของบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กรรับทราบและสามารถนำไปปฏิบัติได้อย่างเป็นมาตรฐานเดียวกัน และมีการกำหนดให้ทบทวนและปรับปรุงนโยบายและคู่มือการบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติ</p> <p>- ในปัจจุบัน ฝ่ายตรวจสอบภายในเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและประเมินความเสี่ยงของบริษัทเป็นรายไตรมาส และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงและคณะกรรมการบริษัทของบริษัท บริษัทยาสูบ จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง</p> <p>- บริษัทระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อกลยุทธ์และเป้าหมายธุรกิจของบริษัท โดยพิจารณาทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ซึ่งครอบคลุมความเสี่ยงประเภทต่างๆ เช่น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับต่างๆ ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยี และสื่อสังคมออนไลน์ ความเสี่ยงด้านการตลาด และความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยบริษัทมีการกำหนดกระบวนการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานตามแผนการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยให้ฝ่ายจัดการที่รับผิดชอบความเสี่ยงรายงานผลการประเมินความเสี่ยง และผลการบริหารความเสี่ยงให้ที่ประชุมผู้บริหาร คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา</p> |

7. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั่วทั้งองค์กร

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่าง ๆ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4 |
| 7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4 |
| 7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4 |
| 7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดตามข้อ 6.4 |
| 7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (acceptance) การลดความเสี่ยง (reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing) | ✓ | | <p>- บริษัทฯ กำหนดกรอบคู่มือบริหารความเสี่ยงที่บริษัทฯ กำหนดเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงที่จะต้องพิจารณาทั้งโอกาส(Likelihood) และผลกระทบ (Impact) แบ่ง 5 ระดับ โดยจะใช้เป็นเกณฑ์ประเมินความเสี่ยงเป็นรายไตรมาส โดยผู้รับผิดชอบความเสี่ยง (Risk Owner) จะกำหนดมาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงที่สูงมาก ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้</p> <p>- ทั้งนี้ มีการนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัท บริกาเนีย จำกัด (มหาชน) และบริษัทกำหนดให้ทบทวนและปรับปรุงแผนบริหารความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป</p> |

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดการทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|---|
| 8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (management override of internal controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สินโดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น | ✓ | | - บริษัทจัดทำนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีรายละเอียดที่มุ่งเน้นให้ความสำคัญในการต่อต้านการทุจริตหรือคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย โดยบริษัทกำหนดให้มีการประเมินโอกาสจะเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงจากแรงกดดันหรือแรงจูงใจ โอกาสที่เกิดจากช่องโหว่ของจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และการหาเหตุผลสนับสนุนการกระทำ |
| 8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจหรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายของบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริง จนทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น | ✓ | | - บริษัทจะไม่กระทำ หรือสนับสนุนการทุจริตหรือคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการทุจริตหรือคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด และจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการ |
| 8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต | ✓ | | - บริษัทกำหนดให้มีการประเมินโอกาสจะเกิดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยพิจารณาปัจจัยเสี่ยงจากแรงกดดันหรือแรงจูงใจ โอกาสที่เกิดจากช่องโหว่ของจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และการหาเหตุผลสนับสนุนการกระทำ |
| 8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ | ✓ | | - บริษัทกำหนดช่องทางและสื่อสารนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันผ่านช่องทางเว็บไซต์ภายใน (Intranet) ของบริษัทให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับทราบ |

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 9.1 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว | ✓ | | - ผู้บริหารระดับสูงร่วมกันหารือเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้น ผ่านทางการประชุมผู้บริหารซึ่งประกอบด้วยประธานบริษัท กรรมการบริษัทและผู้จัดการฝ่ายต่าง ๆ และมีการจัดทำรายงานการประชุมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อกำหนดแนวทางในการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นๆ โดยพิจารณาจากทั้งการเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายในและภายนอก การเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ ผลกระทบต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน รายงานทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงผู้นำหรือผู้ปฏิบัติหน้าที่สำคัญในองค์กรซึ่งอาจส่งผลกระทบในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งข้อมูลต่างๆ ที่คณะกรรมการและ/หรือผู้บริหารนำมาพิจารณา มาจากแหล่งต่างๆ เช่น รายงานประจำปีสัปดาห์ ซึ่งรายงานดังกล่าวประกอบด้วยข้อมูลที่สำคัญ รวมถึงความคืบหน้าของแผนงานต่างๆ |
| 9.2 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจ ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 9.1 |
| 9.3 บริษัทประเมินการเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 9.1 |

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10. องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ช่วยลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 10.1 มาตรการควบคุมขององค์กรมีความเหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงาน รวมถึงลักษณะเฉพาะอื่น ๆ | ✓ | | <p>- บริษัทได้มีการออกแบบมาตรการควบคุมทั้งในระดับองค์กรและระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ โดยพิจารณาให้เหมาะสมกับลักษณะการดำเนินธุรกิจ ขอบเขตการดำเนินงาน ความซับซ้อนของลักษณะงาน สภาพแวดล้อม และปัจจัยความเสี่ยงต่างๆ ที่ได้รับอยู่ในรายงานผลการประเมินความเสี่ยงและการดำเนินการจัดการความเสี่ยง</p> <p>- บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำมาตรฐานการปฏิบัติงาน ตามการควบคุมภายในระดับกิจกรรมการควบคุมในกระบวนการทำงานหลัก เพื่อให้มีการปฏิบัติงานอย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพ ทั้ง 12 กระบวนการ ดังนี้ การวางแผนและออกแบบโครงการ การบริหารจัดการโครงการ การบริหารงานก่อสร้างและการตรวจสอบคุณภาพ การบริหารการตลาด การขายและการรับชำระเงิน การบริการหลังการขาย การจัดซื้อจัดจ้างและการชำระเงิน การบริหารด้านบัญชีและการเงิน การบริหารจัดการสินทรัพย์ถาวร การบริหารทรัพยากรบุคคล การบริหารจัดการสัญญา และการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ</p> |
| <p>10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงานเกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อ และการบริหารทั่วไป ตลอดจนกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้นการอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงินและอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับ ขั้นตอนในการอนุมัติโครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูลรายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อ ขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่าง ๆ ดังนี้</p> <p>10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตามและสอบทานการทำรายการระหว่างกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีการปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ</p> <p>10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้ำประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่า มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น</p> | ✓ | | <p>- บริษัทจัดให้มีนโยบาย และ/หรือ คู่มือการปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานครอบคลุมกระบวนการต่างๆ และได้จัดทำระเบียบอำนาจอนุมัติอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ซึ่งระบุถึงอำนาจการอนุมัติ ในเรื่องที่สำคัญ เช่น การบริหารงานบุคคล และองค์กร แผนธุรกิจและการอนุมัติการใช้งบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้าง การเงินและการธนาคาร การจัดการทรัพย์สินของบริษัท เป็นต้น</p> <p>- บริษัทจัดทำนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต อ้างอิงรายละเอียดข้อ 12.2</p> |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|---|
| 10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสม เช่น การควบคุมแบบ manual และ automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม | ✓ | | <p>- บริษัทได้มีการออกแบบมาตรการควบคุมทั้งในระดับองค์กรและระดับกระบวนการทางธุรกิจของบริษัท ผ่านทางนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ ซึ่งกำหนดมาตรการทั้งแบบป้องกันและติดตามการปฏิบัติงาน รวมถึงมีการกำหนดให้มีการทบทวนคู่มือการปฏิบัติงานและนโยบายต่างๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ซึ่งระบุไว้ในคู่มือปฏิบัติงานและนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี</p> <p>- บริษัทมีการกำหนดให้พนักงานทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในของแต่ละกระบวนการทำงานผ่านนโยบาย และคู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ รวมถึงแบบใบกำหนดหน้าที่งาน (Job Description) ของแต่ละตำแหน่งงานซึ่งจะได้รับการสอบทานและปรับปรุงแก้ไขให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอทั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงในนโยบายและกระบวนการทำงาน รวมถึงติดตามให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามระบบการควบคุมภายในที่ดีโดยแผนกตรวจสอบภายในของบริษัทสำหรับแต่ละกระบวนการปฏิบัติงานของบริษัท</p> |
| 10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กร เช่น ทั้งระดับ กลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนก หรือกระบวนการ | ✓ | | <p>- บริษัทมีการกำหนดโครงสร้างการบริหารงาน โดยแบ่งแยกสายงานและสายบังคับบัญชา และมีการกำหนดนโยบาย และ/หรือคู่มือการปฏิบัติงานควบคู่กับอำนาจหน้าที่ของแต่ละตำแหน่งงาน บริษัทมีการกำหนดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ระบุอย่างชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด และระบุอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบสำหรับผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหารและพนักงานไว้ในใบกำหนดหน้าที่งาน (Job Description) ซึ่งได้จำกัดอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และรายละเอียดงานของแต่ละส่วนงานระหว่าง คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ไว้อย่างเหมาะสมเป็นลายลักษณ์อักษร</p> |
| 10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้านต่อไปนี้ ออกจากกันโดยเด็ดขาด เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน | ✓ | | <p>- บริษัทได้แบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบตามลักษณะงานและตามขนาดของกิจการ โดยคำนึงถึงระบบการควบคุมภายใน และอำนาจหน้าที่ผู้จัดทำรายการ ผู้สอบทาน ผู้อนุมัติอย่างเหมาะสม โดยแยกออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อให้สามารถสอบยืนยันความถูกต้องได้</p> |

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายหรือคู่มือการปฏิบัติงานของการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร และ ประกาศระเบียบและวิธีปฏิบัติในการใช้คอมพิวเตอร์และระบบสื่อสาร ทางเว็บไซต์ของบริษัทฯ เพื่อให้พนักงานทุกคนยึดถือปฏิบัติ โดยมีรายละเอียดครอบคลุมหัวข้อที่สำคัญ เช่น การกำหนด แก์ไอและสอบทานสิทธิ์ของผู้ใช้งานในระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ การเปลี่ยนแปลงแก์ไอระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ การขอใช้งาน/ สร้าง Account/ ยกเลิก Account การปฏิบัติงานด้านต่างๆของฝ่าย Information Technology การเข้าใช้งานห้อง Server การขอใช้เครือข่ายอินเทอร์เน็ต สำหรับบุคคลภายนอก รูปแบบการตั้งค่า password ของบริษัทฯ และแผนรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Contingency Plan) เป็นต้น - บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ในการให้บริการสนับสนุนทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ในเรื่องการบริหารจัดการระบบบริหารทรัพยากร (Enterprise Resource Planning , ERP.) การจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Infrastructure Management) และการพัฒนาระบบ (IT System Development) และการบำรุงรักษาระบบของบริษัท โดยการดำเนินการจะอยู่ภายใต้ขอบเขตของสัญญาการให้บริการสนับสนุน (Support Service Agreement) ระหว่างบริษัท และบริษัท ออริจัน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) - บริษัทมีการกำหนดสิทธิ์การเข้าถึงระบบงานเทคโนโลยีสารสนเทศต่างๆของบริษัท เช่น ระบบ AX, My Origin, CRM และ Call center และมีการยกเลิก/ระงับสิทธิ์การเข้าถึงระบบเมื่อพนักงานลาออก - บริษัทมีการจัดทำแผนรับสถานการณ์ฉุกเฉินจากภัยพิบัติ (Disaster Recovery Plan: DRP) ของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT Contingency Plan) เพื่อเป็นกรอบแนวทางในการดูแลรักษาและแก๊ไขปัญหาที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานข้อมูลและระบบเทคโนโลยีสารสนเทศขององค์กร |
| 11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทกำหนดกระบวนการควบคุมโครงสร้างพื้นฐานของระบบสารสนเทศให้มีความปลอดภัย และพร้อมใช้งานอยู่เสมอ มีการวิเคราะห์และติดตามการแก๊ไขปัญหาของระบบสารสนเทศสารสนเทศพื้นฐานเป็นประจำ - อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1 |
| 11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบายหรือคู่มือการปฏิบัติงานของการควบคุมทั่วไปด้านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ระบุแนวทางการปฏิบัติงาน เพื่อดูแลความปลอดภัยขอข้อมูล - อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1 |
| 11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนา และการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - อ้างอิงรายละเอียดข้อ 11.1 |

12. องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|--|
| 12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าวต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ข้อบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว | ✓ | | - บริษัทจัดทำหลักเกณฑ์และขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยมีรายละเอียดครอบคลุมที่สำคัญ ดังนี้ นิยามของรายการที่เกี่ยวข้อง หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หลักเกณฑ์การกำหนดราคา ประเภทของการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตารางสรุปการอนุมัติและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน |
| 12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น | ✓ | | - บริษัทจัดทำนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ในกรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยบริษัทจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามมาตรการและขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันตามที่บริษัทกำหนด และหากมีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของการเข้าทำรายการดังกล่าว โดยพิจารณาเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปลีกปกติในอุตสาหกรรม และเมื่อบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตนั้น คณะกรรมการบริษัทต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึง การปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท หรือบริษัทย่อยตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี |
| 12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก (at arms' length basis) | ✓ | | - บริษัทจัดทำนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยระบุถึงการตัดสินใจใดๆ ในการเข้าทำธุรกรรมหรือการทำรายการใดๆ ของบริษัท จะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมถึงควรหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัทหรือบริษัทย่อยทราบถึงการมีส่วนได้เสียของตน หรือของบุคคลที่เกี่ยวข้อง กรณีมีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย |

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|--|
| 12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม รวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้น ทือปฏิบัติ (หากบริษัทไม่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมไม่ต้องตอบข้อนี้) | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทจัดทำนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ ที่กำหนดไว้ได้เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง และเป็นไปตามนโยบายของบริษัท รวมถึงกฎหมายบริษัทมหาชน กฎหมาย หลักทรัพย์ ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมได้ระบุและกำหนดรายละเอียดที่สำคัญ คือ บริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะจัดทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และกรรมการของบริษัทจะต้องดำเนินการให้บริษัทย่อยมีระบบควบคุมภายใน ระบบบริหารความเสี่ยง และระบบป้องกันการทุจริต รวมถึงกำหนดให้มีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่เหมาะสม มีประสิทธิภาพ และรัดกุมเพียงพอที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการดำเนินการต่างๆ ของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมจะเป็นไปตามนโยบายอื่นๆ ของบริษัท |
| 12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน | ✓ | | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทมีนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน ประกาศต่างๆ รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) เพื่อกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ และขั้นตอนการปฏิบัติงานสำหรับผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กร - บริษัทกำหนดช่องทางและสื่อสารนโยบาย คู่มือการปฏิบัติงาน ประกาศต่างๆ รวมถึงเอกสารกำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ผ่านช่องทางเครือข่ายภายในของบริษัท (Intranet) และระบบสารสนเทศภายในบริษัท (Share drive) เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนในองค์กรได้รับทราบและนำไปปฏิบัติให้เป็นมาตรฐานเดียวกัน - บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนและปรับปรุงนโยบายและคู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้งหรือเมื่อมีสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานและสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป |
| 12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสม โดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 12.5 |
| 12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 12.5 |

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13. องค์กรข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปตามที่กำหนดไว้

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|--|
| 13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กร ที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องทำงาน | ✓ | | <p>- บริษัทจัดทำนโยบายการรักษาข้อมูลความลับของบริษัท ซึ่งระบุไว้ในเอกสารจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท (Code of Conduct) ซึ่งได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยบริษัทมีการสื่อสารข้อมูลภายในบริษัททั้งรูปแบบที่เป็นทางการและไม่ทางการผ่านหลากหลายช่องทาง เช่น การประชุมคณะกรรมการผู้บริหารประจำเดือน การสื่อสารข่าวสารผ่านทางอีเมล หรือผ่านทางระบบเครือข่ายภายในของบริษัท (My Origin) เพื่อแจ้งให้พนักงานหรือผู้เกี่ยวข้องได้รับทราบข้อมูลอย่างทันเวลา</p> <p>- นอกจากนี้ บริษัทได้จัดทำนโยบายความมั่นคงปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารจัดการข้อมูลเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทสู่บุคคลภายนอก โดยมีการกำหนดแนวทาง การควบคุมสินทรัพย์ด้านสารสนเทศและการเข้าใช้งานระบบคอมพิวเตอร์ การควบคุมการเข้าถึงข้อมูลและระบบสารสนเทศ และการควบคุมการเข้ารหัสข้อมูล และการจัดลำดับชั้นความลับของข้อมูล</p> |
| 13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล | ✓ | | <p>- บริษัทนำข้อมูลที่ได้รับจากแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ มาประเมินและใช้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ และข้อมูลจากภายในองค์กร เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจทางธุรกิจ เช่น ผู้บริหารใช้ข้อมูลจากรายงานทางการเงิน หรือข้อมูลเกี่ยวกับรายการธุรกรรมต่างๆ ในการวิเคราะห์และวางแผนการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้</p> |
| 13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผล ผลกระทบต่อบริษัททางเลือกต่าง ๆ | ✓ | | <p>- บริษัทมีขั้นตอนและกระบวนการในการแก้ไขข้อบกพร่องข้อมูล เพื่อให้ได้ข้อมูลที่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงมากที่สุด ก่อนที่จะนำข้อมูลไปใช้เพื่อประกอบการตัดสินใจ เพื่อการดำเนินงาน หรือเพื่อรายงานต่อบุคคลภายนอก เช่น การว่าจ้างผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อตรวจสอบงบการเงินก่อนนำเผยแพร่สู่สาธารณะ</p> |
| 13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด | ✓ | | <p>- บริษัทจัดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทหรือโครงการลงทุนต่างๆ ในที่ประชุมคณะกรรมการบริหารและพิจารณาอนุมัติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีการจัดทำหนังสือขอเชิญประชุมในแต่ละครั้ง เพื่อชี้แจงวาระการประชุมให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องรับทราบทุกครั้งก่อนการประชุม</p> |
| 13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควร เพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณา ความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น | ✓ | | <p>- บริษัทกำหนดให้มีการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทอย่างน้อย 6 ครั้งต่อปีและ อาจมีการประชุมวาระพิเศษเพิ่มตามความจำเป็น โดยจัดให้มีการทำรายงานบันทึกการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ซึ่งระบุถึงข้อมูล ดังนี้ รายชื่อกรรมการที่เข้าประชุม วาระการประชุม การรับรองรายงานประชุมครั้งก่อน และความเห็นและมติของที่ประชุม</p> |
| 13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้ 13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่ 13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว | ✓ | | <p>- กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้มีมาตรการและแนวทางแก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว</p> |

14. องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|--|
| 14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน | ✓ | | - บริษัทมีการสื่อสารนโยบายและขั้นตอนการปฏิบัติงานสำหรับผู้บริหารและพนักงานผ่านนโยบาย ระเบียบ ประกาศ รวมถึง เอกสาร กำหนดหน้าที่การปฏิบัติงาน (Job Description) ผ่านการประชุม ภายในของบริษัทรและระบบเครือข่ายภายในบริษัท (Intranet) เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนเกี่ยวข้องสามารถเข้าถึงข้อมูลและรับทราบโดยทั่วกัน |
| 14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัท อย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงาน หรือสอบทานรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อขอข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหารือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น | ✓ | | - บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำรายงานบันทึกการประชุมในการประชุมผู้บริหารและคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง เพื่อบันทึกข้อมูลการประชุม และสามารถใช้เป็นหลักฐานในการติดตามความคืบหน้า หรือการดำเนินการแก้ไขในประเด็นต่างๆ |
| 14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.4 |

15. องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|---|
| 15.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอก องค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน เช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักลงทุนสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น | ✓ | | - บริษัทมีนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน เพียงพอ โปร่งใส และทันเวลาทั้งข้อมูลทางการเงินและข้อมูลทั่วไป ตลอดจนข้อมูลอื่นที่มีผลหรืออาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัทร ซึ่งส่วนนี้มีผลต่อกระบวนการตัดสินใจของผู้ลงทุนและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทร โดยบริษัทรจะเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการบริษัทกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการบริษัทกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์ประเทศไทย โดยบริษัทรอยู่ระหว่างการสรรหาเจ้าหน้าที่ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) เพื่อทำหน้าที่ติดต่อสื่อสารกับนักลงทุนหรือผู้ถือหุ้น คาดว่าจะแล้วเสร็จเมื่อบริษัทได้ยื่นคำขออนุญาตออกเสนอขายหุ้นต่อประชาชนเป็นการทั่วไปครั้งแรกต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และมีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว |
| 15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 1.4 |

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)

16. องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|--|-----|--------|---|
| 16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น | ✓ | | <p>- บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบการควบคุมภายใน และกระบวนการประเมินความเสี่ยงเป็นประจำทุกปี โดยบริษัทกำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายในและการประเมินความเสี่ยงต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท</p> <p>- บริษัทจัดจ้าง IA Outsource เพื่อปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับปี 2565 และได้กำหนดแผนการตรวจสอบประจำปี 2565 โดยได้นำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อพิจารณาอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2564</p> |
| 16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |
| 16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |
| 16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |
| 16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |
| 16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรฐานสากล การปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA) | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |

17. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

| คำถาม | ใช่ | ไม่ใช่ | การดำเนินงานในปัจจุบัน |
|---|-----|--------|--|
| 17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันทั่วถึง หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้อย่างมีนัยสำคัญ | ✓ | | <p>- คณะกรรมการบริษัทมีการพิจารณารับทราบรายงานผลการตรวจสอบภายใน (Audit Report) ตามแผนงานตรวจสอบภายใน ประจำปี 2565 ซึ่งได้สรุปรายงานสิ่งตรวจพบ นำเสนอหารือร่วมกับฝ่ายจัดการและหน่วยงานที่รับผิดชอบในการกำหนดมาตรการป้องกันความเสี่ยงและแนวทางปรับปรุงแก้ไขข้อผิดพลาด นอกจากนี้ บริษัทไม่พบการรายงานปัญหาและข้อเสนอแนะจากการตรวจสอบงบการเงิน (Management Letter) ของผู้สอบบัญชีในปี 2565</p> |
| <p>17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้</p> <p>17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลันในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p> <p>17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร</p> <p>17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ</p> | ✓ | | อ้างอิงรายละเอียดข้อ 16.1 |



BRITANIA

CRAFT
a life you love