

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
BRITANIA PUBLIC COMPANY LIMITED

ส่วนที่ 1  
ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

## ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัทฯ”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัทฯ หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและร่างหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต.

## ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชน

## บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)

(ระยะเวลาการเสนอขาย: สำหรับผู้ถือหุ้นเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ออร์จิน หรือเพอร์ดี จำกัด เฉพาะ

กลุ่มที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้น : วันที่ 7 – 9 ธันวาคม 2564 และ

สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book Building) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI (ซึ่งไม่รวมบริษัทฯ และบริษัทย่อยของ บริษัทฯ) และกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย : วันที่ 13 – 15 ธันวาคม 2564)

## ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

ผู้เสนอขาย : บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และทาวน์เฮ้าส์ และอสังหาริมทรัพย์อื่นที่มีลักษณะเดียวกัน

จำนวนที่เสนอขาย : หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 252,650,000 หุ้น คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 29.6 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

สัดส่วนการเสนอขายหุ้น :

ประเภทผู้ลงทุน	จำนวนหุ้นที่เสนอขาย (หุ้น)	สัดส่วนที่เสนอขาย (ร้อยละ)
1. ผู้ถือหุ้นสามัญของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้น (Pre-emptive Offering) จำนวนไม่เกิน <sup>(1)</sup>	34,530,000	13.7
2. บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ประมาณ	41,880,000	16.6
3. นักลงทุนสถาบัน และนิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ จำนวนประมาณ	151,590,000	60.0

4. ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จำนวนประมาณ	2,200,000	0.9
5. กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI จำนวนไม่เกิน	13,470,000	5.3
6. กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน <sup>(2)</sup>	8,980,000	3.6
<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>252,650,000</b>	<b>100.0</b>

หมายเหตุ: (1) ตามที่ได้รับมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2564 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564  
(2) ตามที่ได้รับมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2564 เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2564 ของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย : รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : ช่วงราคาเสนอขายเบื้องต้น 10.0 – 10.5 บาทต่อหุ้น  
โดยบริษัทฯ ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะดำเนินการประกาศราคาเสนอขายสุดท้ายโดยเร็ว โดยคาดว่าจะสามารถดำเนินการประกาศราคาดังกล่าวภายในเวลา 17.00 น. วันที่ 3 ธันวาคม 2564 ผ่าน เว็บไซต์ของบริษัทฯ ([www.britania.co.th](http://www.britania.co.th)) และการแจ้งข่าวของ ORI ผ่าน เว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

ทั้งนี้ การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“ORI”) เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นใน ORI (Pre-emptive Rights) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ นิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ (Book Building) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัทย่อยของ ORI และกรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะชำระเงินค่าจองซื้อที่ราคาเสนอขายสุดท้าย ซึ่งจะมีการประกาศราคาในวันและเวลาตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

มูลค่าการเสนอขาย : 2,526,500,000 - 2,652,825,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par) : 0.5 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value) : 2.3 บาทต่อหุ้น คำนวณจากส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 จำนวน 1,380.6 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี 600.0 ล้านหุ้น

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้ายื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จนถึงช่วงเสนอขาย : -ไม่มี-

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์กับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เช่น การถือหุ้นระหว่างกัน การมีกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากร ของที่ปรึกษาทางการเงินและหรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ การกู้ยืมจากกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงินและหรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่ :

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) รวมจำนวน 3,923.6 ล้านบาท โดยมียอดเงินกู้ยืมคงค้างรวมจำนวน 226.6 ล้านบาท ทั้งนี้ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของบริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินร่วมและผู้จัดการการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ บริษัทฯ อาจชำระคืนเงินกู้บางส่วนจากสถาบันการเงินดังกล่าว (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน)

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย :

- ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย (Final Price) ของหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จะกระทำการผ่านการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Bookbuilding) ซึ่งเป็นวิธีการสอบถามปริมาณความต้องการซื้อหุ้นสามัญของนักลงทุนสถาบันในแต่ละระดับราคาโดยการตั้งช่วงราคา (Price Range) และเปิดโอกาสให้ผู้ลงทุนสถาบันและนิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อ แจ้งราคาและจำนวนหุ้นที่ประสงค์จะจองซื้อมายังผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 3 ข้อ 6.2.1 โดยช่วงราคาที่นำมาใช้ทำการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Bookbuilding) อยู่ที่ระหว่างราคา 10.0 – 10.5 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายจะพิจารณาร่วมกันในการกำหนดราคาเสนอขายสุดท้าย (Final IPO Price) โดยพิจารณาจากราคาและจำนวนหุ้นที่ผู้ลงทุนสถาบันและนิติบุคคลที่สามารถเข้าร่วมการสำรวจความต้องการซื้อเสนอความต้องการซื้อเข้ามา โดยคำนึงถึงราคาที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินตามจำนวน และคำนึงถึงเสถียรภาพของราคาหุ้นในตลาดรอง
- การเสนอขายหุ้นสามัญโดยบริษัทฯ ในครั้งนี้ได้มีการกำหนดช่วงราคาเสนอขายที่ 10.0 – 10.5 บาทต่อหุ้น โดยหากพิจารณากำไรสุทธิของบริษัทฯ ในช่วง 4 ไตรมาสล่าสุด (ตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง 30 กันยายน 2564) ซึ่งเท่ากับ 510.95 ล้านบาท หากด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้นี้เท่ากับ 852,650,000 หุ้น จะได้กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings Per Share) เท่ากับ 0.60 บาทต่อหุ้น และคิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ประมาณ 16.69 – 17.52 เท่า นอกจากนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย บริษัทฯ จึงได้แสดงราคาเฉลี่ย และอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นเฉลี่ยของบริษัทจดทะเบียนที่อยู่ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่มีลักษณะการดำเนินธุรกิจที่ใกล้เคียงกับกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งพิจารณาจากโครงสร้างรายได้ของบริษัทจดทะเบียนที่มีสัดส่วนรายได้จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย แนวราบเป็นรายได้หลัก ทั้งหมด 9 บริษัทมาใช้เทียบเคียงในช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 28 กันยายน 2564 จนถึงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2564 จำนวน 30 วันทำการ (พิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 3.4 ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย) อัตราส่วน P/E ดังกล่าวคำนวณจากฐานะการเงินในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทฯ ทั้งในปัจจุบันและ

อนาคต รวมทั้งไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้โดยตรง เนื่องจากเป็นการคำนวณอัตราส่วนในช่วงเวลาที่ต่างกัน

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period : จำนวน 135,135,480 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.85 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ การคำนวณสัดส่วนหุ้นของผู้มีส่วนร่วมในการบริหารที่ไม่ติด Silent Period ดังกล่าว จะไม่นับรวมหุ้นจากที่ผู้มีส่วนร่วมในการบริหารได้รับการจัดสรรในฐานะผู้ถือหุ้นของ ORI เฉพาะกลุ่มที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้น]

ตลาดรอง : SET  
 หมวดธุรกิจ (Sector) : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
 เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : เกณฑ์กำไร (Profit Test)

### วัตถุประสงค์การใช้เงิน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	
	โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การขยายธุรกิจ	450.0 – 550.0	ภายในปี 2565
2. เพื่อชำระเงินกู้ยืม <sup>(1)</sup>	1,800.0 – 2,000.0	ภายในปี 2564
3. เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	36.7 – 213.3	ภายในปี 2565
<b>รวม</b>	<b>2,463.3 – 2,586.7</b>	

**หมายเหตุ:** <sup>(1)</sup> เงินกู้ยืมดังกล่าวรวมถึงเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาว และเงินกู้ยืมสำหรับการจ่ายเงินปันผล ที่บริษัทฯ ต้องชำระให้แก่ธนาคารซึ่งมีความสัมพันธ์กับที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหลักทรัพย์ ได้แก่ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.9 ของบริษัทหลักทรัพย์กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ทุกรายก็ดี จำนวนเงินที่จะชำระคืนแก่สถาบันการเงินขึ้นอยู่กับจำนวนเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนหลังหักค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง หักลบด้วยเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการ และ/หรือ การขยายธุรกิจในข้อ 1. (โปรดพิจารณารายละเอียดเงินกู้ยืมและเงื่อนไขเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น ข้อที่ 8.1.3 สัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน)

การประมาณการข้างต้นของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนการดำเนินงานและประมาณการเกี่ยวกับการลงทุนของบริษัทฯ ในปัจจุบัน และเป็นการประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดสรรเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้ ทั้งนี้ แผนการดำเนินงานของบริษัทฯ และการลงทุนที่เกิดขึ้นจริงในอนาคตอาจแตกต่างไปจากปัจจุบัน นอกจากนี้ จำนวนหุ้นที่เสนอขายสุดท้ายอาจน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่เสนอขายขั้นสูงสุดตามที่ได้เปิดเผยไว้ในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้รับเงินจากการเสนอขายหลักทรัพย์ครั้งนี้้นน้อยกว่าที่ประมาณการไว้ข้างต้น ดังนั้น แผนการใช้เงินที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากการประมาณการที่ระบุไว้ข้างต้น โดยบริษัทฯ อาจใช้ดุลพินิจในการใช้เงินที่

ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างถูกต้องและโปร่งใสตามที่ระบุไว้ตามสมควร ซึ่งบริษัท เชื่อว่ากรณีดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการดำเนินงานและการลงทุนของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ

### นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัท มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัท กำหนดไว้ในแต่ละปี ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่าง ๆ เพื่อผลประโยชน์ของกิจการ และ/หรือผู้ถือหุ้นเป็นหลัก เช่น ภาวะเศรษฐกิจ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท กระแสเงินสด การสำรองเงินไว้เพื่อลงทุนในอนาคต การสำรองเงินไว้เพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม หรือเป็นเงินลงทุนหมุนเวียนภายในบริษัท เงินไขและข้อจำกัดตามที่กำหนดในสัญญากู้ยืมเงินและการจ่ายเงินปันผลนั้นไม่มีผลกระทบต่อภาระดำเนินงานปกติของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ ตามที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรหรือเหมาะสม

ในกรณีที่บริษัท พิจารณาเห็นสมควรจ่ายเงินปันผล บริษัท จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายระเบียบ หลักเกณฑ์ หรือประกาศอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัท มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในคราวถัดไป (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

### รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) (เดิมชื่อว่า บริษัท ออริจิ้น เฮ้าส์ จำกัด) ก่อตั้งขึ้นโดย ORI ซึ่งมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นร้อยละ 99.99 โดยบริษัท ถือเป็นบริษัทแกนนำหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม ORI ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย ภายใต้ 4 แบรินด์หลัก ซึ่งแบ่งตามกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและรูปแบบของโครงการ ได้แก่ (1) แบรินด์ “เบลกราวี” (2) แบรินด์ “แกรนด์ บริทาเนีย” (3) แบรินด์ “บริทาเนีย” และ (4) แบรินด์ “ไบรตัน” ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัท มีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างแท้จริง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท สามารถปิดโครงการแล้ว จำนวน 2 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 2,028 ล้านบาท มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 13 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 17,550 ล้านบาท โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 6 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,300 ล้านบาท และโครงการในอนาคต จำนวน 9 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 10,800 ล้านบาท

### ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ก่อนและหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก สรุปดังนี้

	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้น ให้แก่ประชาชน		หลังการเสนอขายหุ้น ให้แก่ประชาชน		หลังการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1.	บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) <sup>1/</sup>	599,999,940	100.00	599,999,940	70.37	599,999,940	70.00
2.	นายพีระพงศ์ จรูญเอก	20	0.00	20	0.00	20	0.00
3.	นางอารดา จรูญเอก	20	0.00	20	0.00	20	0.00
4.	นายสุนทร สหชาติโกคานันท์ <sup>2/</sup>	20	0.00	20	0.00	20	0.00
5.	ประชาชนทั่วไป	-	-	230,200,000	27.00	230,200,000	26.86
6.	กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของ ORI และบริษัท ย่อยของ ORI	-	-	13,470,000	1.58	13,470,000	1.57
7.	กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัท และบริษัท ย่อยของบริษัท <sup>3/</sup>	-	-	8,980,000	1.05	8,980,000	1.05
8.	กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของบริษัทฯ และบริษัท ย่อยของบริษัทฯ ซึ่งได้รับการเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (ESOP Warrant) <sup>4/</sup>	-	-	-	-	4,490,000	0.52
	<b>รวม</b>	<b>600,000,000</b>	<b>100.00</b>	<b>852,650,000</b>	<b>100.00</b>	<b>857,140,000</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1/</sup> บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทฯ จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพฯ และปริมณฑล และธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริการจัดหาผู้เช่าห้องชุด และบริการรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคล ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มีผู้ถือหุ้นใหญ่ดังนี้

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

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
	ทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	2,452,862,453	100.00

- หมายเหตุ: 2/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP จำนวนไม่เกิน 550,000 หุ้น และโครงการ ESOP Warrant ไม่เกิน 276,000 หน่วย (อัตราการใช้สิทธิ ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญได้ 1 หุ้น) ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ตำแหน่งประธานอำนวยการของบริษัทฯ
- 3/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP จำนวนไม่เกิน 8,980,000 หุ้น และมีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน โครงการ ESOP ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ จำนวนไม่เกิน 550,000 หุ้น
- 4/ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 8 กรกฎาคม 2564 และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 มีมติจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิ ในโครงการ ESOP Warrant จำนวนไม่เกิน 4,490,000 หน่วย และมีมติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนใบสำคัญแสดงสิทธิ ในโครงการ ESOP Warrant ให้แก่นายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ จำนวนไม่เกิน 276,000 หน่วย
- 5/ กลุ่มครอบครัวเจริญเอก ถือหุ้นจำนวน 1,504,679,403 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 61.34 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย 1) นายพีระพงศ์ จรุงเอก 2) บริษัท ทุนพีรดา จำกัด 3) นางอารดา จรุงเอก และ 4) นางพรรณิ พิทยายน ทั้งนี้ การถือหุ้นของกลุ่มครอบครัวเจริญเอก ในบริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 มีสัดส่วนดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้นกลุ่มครอบครัวเจริญเอก	จำนวนหุ้นที่ถือ	ร้อยละ
1	นายพีระพงศ์ จรุงเอก	693,606,354	28.28
2	บริษัท ทุนพีรดา จำกัด <sup>6/</sup>	618,779,918	25.23
3	นางอารดา จรุงเอก	167,457,556	6.83
4	นางพรรณิ พิทยายน	24,835,575	1.01
	<b>รวมการถือหุ้นของกลุ่มครอบครัวเจริญเอก</b>	<b>1,504,679,403</b>	<b>61.34</b>

- หมายเหตุ: 6/ บริษัท ทุนพีรดา จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งในประเทศไทย ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น (Holding Company) โดยมีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 เป็นดังนี้

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

- หมายเหตุ: 7/ นางอารดา จรุงเอก เป็นคู่สมรสของนายพีระพงศ์ จรุงเอก
- 8/ เด็กชายพีระ จรุงเอก และ เด็กหญิงรดา จรุงเอก เป็นบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของนายพีระพงศ์ จรุงเอก และนางอารดา จรุงเอก
- 9/ นางพรรณิ พิทยายน เป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Concert party)



**สัดส่วนรายได้**

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลและรายละเอียดรายได้รวมของของบริษัทฯ สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 2562 และ 2563 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563		งวด 9 เดือนแรก ปี 2563		งวด 9 เดือนแรก ปี 2564	
	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ	มูลค่า	ร้อยละ
รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์ <sup>(1)</sup>	512.94	99.51	1,556.80	99.73	2,336.28	99.75	1,840.69	99.73	2,804.86	99.87
รายได้ดอกเบี้ย <sup>(2)</sup>	0.05	0.01	0.26	0.02	0.13	0.01	0.06	0.00	0.13	0.00
รายได้อื่น <sup>(2) / (3)</sup>	2.47	0.48	3.95	0.25	5.68	0.24	4.84	0.26	3.58	0.13
<b>รวมรายได้</b>	<b>515.47</b>	<b>100.00</b>	<b>1,561.01</b>	<b>100.00</b>	<b>2,342.09</b>	<b>100.00</b>	<b>1,845.59</b>	<b>100.00</b>	<b>2,808.57</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: (1) รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตาม มูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทฯ จ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS15)

(2) ในปี 2561 ได้ปรับปรุงรายการรายได้อื่นและรายได้ดอกเบี้ยในตารางโครงสร้างรายได้ของบริษัทฯ เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกับข้อมูลในปี 2562 - ปี 2563 โดยในปี 2561 รายได้ดอกเบี้ย เท่ากับ 0.05 ล้านบาท และรายได้อื่นเท่ากับ 2.47 ล้านบาท

(3) รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญา เป็นหลัก

**คณะกรรมการบริษัท**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายเมธา จันทร์แจ่มจรัส <sup>(1)</sup>	ประธานกรรมการ /ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการ
2. นายนิติ ลมุนพันธ์	ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ /กรรมการบริหารความเสี่ยง /กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสาวไตรทิพย์ ศิวะภุชฌ์กุล <sup>(2)</sup>	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ
4. ดร.วิจารย์ ศิมาฉายา <sup>(2)</sup>	กรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ
5. นายดลชัย บุญยะรัตเวช <sup>(2)</sup>	กรรมการ
6. นางศุภลักษณ์ จันทร์พิทักษ์	กรรมการ /ประธานกรรมการบริหาร
7. นายสมสกุล แสงสุวรรณ <sup>(3)</sup>	กรรมการ

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 ให้เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนนายสุรินทร์ สหชาติโกคานันท์ ที่ลาออกไป โดยให้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 14 พฤษภาคม 2564

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

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง****1. ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ****1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต**

- 1.2 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ มีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว
  - 1.3 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างบ้านเสร็จก่อนขาย
  - 1.4 ความเสี่ยงจากแนวโน้มต้นทุนการก่อสร้าง ราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น
  - 1.5 ความเสี่ยงด้านงานก่อสร้างและคุณภาพผลงานของผู้รับเหมาก่อสร้าง
  - 1.6 ความเสี่ยงจากการขาดแคลนแรงงาน และแรงงานฝีมือ
  - 1.7 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่และโครงการในอนาคต
  - 1.8 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล
  - 1.9 ความเสี่ยงจากการแข่งขันสูงในอุตสาหกรรม
  - 1.10 ความเสี่ยงจากความคุ้มครองของเครื่องหมายการค้า
  - 1.11 ความเสี่ยงจากนโยบายการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน
  - 1.12 ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้
  - 1.13 ความเสี่ยงจากการรับความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่
  - 1.14 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
  - 1.15 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย และกฎระเบียบ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
  - 1.16 ความเสี่ยงจากความผันผวนของสถานะเศรษฐกิจ การเมืองภายในประเทศ ภัยธรรมชาติ ตลาดการเงิน และปัจจัยมหภาคอื่นๆ
2. ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการของบริษัท
    - 2.1 ความเสี่ยงจากการมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการบริหารงาน
3. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์
    - 3.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
    - 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ สภาพคล่อง และปริมาณการซื้อขาย
    - 3.3 ความเสี่ยงกรณีผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ถือครองหุ้นของบริษัทฯ จำนวนมาก และหากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ดังกล่าวสามารถขายหุ้นได้ในอนาคตอาจมีผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทฯ
    - 3.4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการซื้อขายและการส่งมอบหุ้นของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ
    - 3.5 ความเสี่ยงจากความสามารถในการจ่ายเงินปันผลในอนาคตของบริษัทฯ
    - 3.6 ความเสี่ยงกรณีกฎหมายไทยและข้อบังคับของบริษัทฯ มีข้อจำกัดการถือหุ้นของชาวต่างชาติ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสภาพคล่องและราคาตลาดของหุ้นบริษัทฯ
    - 3.7 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ลงทุนที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี (ปี 2561 - ปี 2563) และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564**

(หน่วย: ล้านบาท)

ฐานะการเงิน	ณ วันที่ / สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ / สำหรับ งวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน
	2561	2562	2563	2564
สินทรัพย์รวม	1,569.94	5,252.04	7,034.95	8,048.36
หนี้สินรวม	1,378.99	4,773.87	6,106.95	6,667.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น	190.95	478.18	928.00	1,380.57

ผลการดำเนินงาน	2561	2562	2563	งวด 9 เดือน	งวด 9 เดือน
				ปี 2563	ปี 2564
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	512.94	1,556.80	2,336.28	1,840.69	2,804.86
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	349.24	1,068.34	1,597.63	1,254.04	1,919.09
กำไรขั้นต้น	163.7	488.46	738.65	586.64	885.77
ค่าใช้จ่ายในการขาย	57.13	194.9	242.29	181.20	253.07
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	18.83	38.3	58.91	41.75	63.43
กำไรสุทธิสำหรับงวด	71.65	207.14	348.72	290.07	452.30
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน <sup>(1)</sup> (หน่วย : บาท)	5.92	16.5	14.28	0.73	0.75

หมายเหตุ: (1) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่มีอยู่ในระหว่างงวด

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ณ วันที่ / สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			ณ วันที่ / สำหรับ งวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน	ณ วันที่ / สำหรับ งวดสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน
	2561	2562	2563	2563	2564
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.91	31.38	31.62	31.87	31.58
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	13.90	13.27	14.89	15.72	16.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	7.22	9.98	6.58		4.83
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์ (ร้อยละ)	6.96	6.07	5.68		8.00
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	46.67	61.92	49.60		52.25
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.14	1.11	1.23		1.23
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.06	0.02	0.01		0.04

**คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน**

**ผลการดำเนินงาน**

บริษัทฯ มีรายได้รวมในปี 2561 – 2563 จำนวน 515.47 ล้านบาท 1,561.01 ล้านบาท และ 2,342.09 ล้านบาท และในงวด 9 เดือนของปี 2563 และปี 2564 จำนวน 1,845.59 ล้านบาท และ 2,808.57 ล้านบาท ตามลำดับ

เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขยายโครงการของบริษัทฯ โดยคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยสะสมต่อปี (Compound Annual Growth Rate: CAGR) ในปี 2561 – 2563 อยู่ที่ร้อยละ 113.16 ต่อปี สาเหตุหลักจากแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรเติบโตอย่างต่อเนื่อง จากการขยายตัวของเมืองตามการขยายตัวของระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ทางด่วน รถไฟฟ้า รวมทั้งการลงทุนของภาครัฐและเอกชนที่กระจายไปตามชุมชนชานเมือง และจุดเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับเขตเศรษฐกิจสำคัญของภาคต่างๆ ในประเทศ ประกอบกับราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ผู้บริโภคมีความต้องการที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เนื่องจากผู้บริโภคต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัวและมีความเป็นส่วนตัวในการอยู่อาศัย โดยเห็นได้จากส่วนแบ่งของยอดขายที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบในตลาดที่เพิ่มสูงขึ้นในรอบ 16 ปี อยู่ที่ร้อยละ 60.0<sup>1</sup> ของยอดขายที่อยู่อาศัยทั้งหมด ส่งผลให้โครงการที่อยู่อาศัยแนวราบของบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีและเติบโตขึ้นในสถานการณ์ปัจจุบัน

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

สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2563 และ ปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 586.64 ล้านบาท และ 885.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.87 และร้อยละ 31.58 ตามลำดับ เนื่องจากบางโครงการ มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ย จากที่มีการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งได้ และมีการให้โปรโมชั่นมากขึ้น เพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัวจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ ในปี 2561 – 2563 จำนวน 71.65 ล้านบาท 207.14 ล้านบาท และ 348.72 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 13.90 ร้อยละ 13.27 และร้อยละ 14.89 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าที่เพิ่มมากขึ้น ตามแผนขยายโครงการ อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 13.27 ลดลงจากปี 2561 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มสูงขึ้นจากการที่บริษัทฯ มุ่งเน้นในการทำโฆษณาและประชาสัมพันธ์เพื่อสร้างการรับรู้ของแบรนด์บริทาเนีย (Brand Awareness) ให้กับผู้บริโภคมากขึ้น โดยเน้นจัดกิจกรรมการตลาดเพื่อส่งเสริมการขายโครงการ ในขณะที่ในปี 2563 อัตรากำไรสุทธิอยู่ที่ร้อยละ 14.89 เพิ่มขึ้น

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

จากปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายการขายลดลง เนื่องด้วยบริษัทฯ มีการปรับแผนการขายและการตลาด โดยลดการใช้บุคลากรภายนอกในการจัดกิจกรรมการตลาดและใช้ศักยภาพของบุคลากรภายในในการจัดกิจกรรมดังกล่าวมากขึ้น อีกทั้งใช้แผนการตลาดผ่านช่องทางออนไลน์ ในการสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

สำหรับงวด 9 เดือนของปี 2563 และปี 2564 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิจำนวน 290.07 ล้านบาท และ 452.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 15.72 และร้อยละ 16.10 จากรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง และในไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 บริษัทฯ สามารถทำรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรสุทธิรายไตรมาสที่สูงที่สุดตั้งแต่บริษัทฯ เริ่มก่อตั้งในปี 2559 อีกทั้ง อัตรากำไรสุทธิของบริษัทฯ ปรับเพิ่มขึ้น โดยมีสาเหตุหลักจากบริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารค่าใช้จ่ายควบคู่ไปกับการดำเนินงานของบริษัทฯ แม้ว่าบริษัทฯ จะมีจำนวนโครงการที่เปิดขายเพิ่มขึ้นตามแผนการขยายธุรกิจ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ สามารถบริหารค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารในภาพรวมได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยการปรับรูปแบบการดำเนินงานในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งใช้กลยุทธ์การตลาดเชิงรุกผ่านช่องทางแพลตฟอร์มออนไลน์ในการส่งเสริมการขายมากขึ้น โดยกลยุทธ์ดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการตลาดรูปแบบอื่น อีกทั้ง สามารถสื่อสารกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้รวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูง ทำให้บริษัทฯ สามารถลดสัดส่วนค่าใช้จ่ายทางการขายเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยในงวด 9 เดือนของปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 9.02 ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 9.84 ทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารต่อรายได้รวมสำหรับงวด 9 เดือนของปี 2564 อยู่ที่ร้อยละ 11.27 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2563 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 12.08

## ฐานะการเงิน

### สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,569.94 ล้านบาท 5,252.04 ล้านบาท 7,034.95 ล้านบาท และ 8,048.36 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 97.41– 99.79 และ 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 0.21 – 2.59 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ มากจากสินทรัพย์หมุนเวียนได้แก่ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 80.80 – 96.06 ของสินทรัพย์รวม ทั้งนี้สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามแผนการเติบโตของบริษัทฯ ซึ่งเห็นได้จากจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้นจากจำนวน 3 โครงการ ณ สิ้นปี 2561 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 21 โครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 1,569.94 ล้านบาท โดยหลักเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของโครงการบริทาเนีย เมกะทาวน์ บางนา ซึ่งมีแผนการเปิดขายในช่วงปลายปี 2561

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 5,252.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3,682.10 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 234.54 จาก ณ สิ้นปี 2561 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยยอดส่วนใหญ่มาจากการเริ่มพัฒนาโครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา

ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,034.95 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,782.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.95 จาก ณ สิ้นปี 2562 สาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ซึ่งมีสาเหตุหลักจากความคืบหน้าของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพิ่มเติมจาก 11 โครงการเดิม เพื่อรองรับการรับรู้รายได้ในปี 2563 คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 84.54 ของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ สิ้นปี 2563 โดยมีรายการหลักจาก 1) โครงการบริทาเนีย บางนา สุวรรณภูมิ 2) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวนรามอินทรา และ 3) โครงการแกรนด์ บริทาเนีย ราชพฤกษ์ พระราม 5

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมจำนวน 8,048.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,013.42 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.41 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยสาเหตุหลักเกิดจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเงินมัดจำค่าที่ดิน ตามแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในอนาคต

### หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2561 – 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,378.99 ล้านบาท 4,773.87 ล้านบาท 6,106.95 ล้านบาท และ 6,667.79 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) หนี้สินหมุนเวียน ร้อยละ 92.36 – 99.88 และ 2) หนี้ไม่สินหมุนเวียน ร้อยละ 0.12 – 7.64 โดยหนี้สินหลักของบริษัทฯ มากจากหนี้สินหมุนเวียน ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.87 – 54.00 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ หนี้สินรวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารเป็นหลัก เพื่อใช้พัฒนาโครงการและเป็นเงินทุนหมุนเวียนตามแผนการขยายตัวของบริษัทฯ นอกจากนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยของบริษัทฯ ได้แก่ เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 1,378.99 ล้านบาท โดยหลักเป็นหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่และเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

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

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 โครงการบริทาเนีย สายไหม และโครงการแกรนด์ บริทาเนีย วงแหวน รามอินทรา เป็นต้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 6,667.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 560.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.18 จาก ณ สิ้นปี 2563 สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทใหญ่ และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 711.10 ล้านบาท และ 275.48 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหลักเพื่อใช้สำหรับซื้อที่ดินของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทยอยรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์และจ่ายคืนเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารอย่างต่อเนื่อง โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ระยะยาวจากธนาคารลดลงจำนวน 486.73 จากสิ้นปีก่อน

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2561 - 2563 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีจำนวน 190.95 ล้านบาท 478.18 ล้านบาท 928.00 ล้านบาท และ 1,380.57 ล้านบาท ตามลำดับ โดยการเพิ่มขึ้นในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นผลมาจากปัจจัยหลักดังต่อไปนี้ 1) บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในระหว่างปี 2561 – ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 2) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 80.00 ล้านบาท ในปี 2562 จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 120.00 ล้านบาท เป็น 200.00 ล้านบาท เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน และได้รับชำระหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว และ 3) การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 100.00 ล้านบาท ในปี 2563 จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 200.00 ล้านบาท เป็น 300.00 ล้านบาท ตามการขยายตัวของบริษัทฯ และตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน และได้รับชำระหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มมูลค่าแล้ว โดย ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ ยังไม่มีการจ่ายปันผล

### การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลปี 2564

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2564 มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลในอัตราหุ้นละ 1.23 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เป็นจำนวน 738.00 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดว่าการจ่ายเงินปันผลจำนวนดังกล่าวเป็นการจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร (Bridging loan) ซึ่งจะไม่กระทบต่อสภาพคล่อง และการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 204.34 ล้านบาท ประกอบกับกระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากการดำเนินธุรกิจในช่วงไตรมาส 4 ในปี 2564 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงสภาพคล่องที่เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าว จะส่งผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ลดลงและอาจมีผลต่ออัตราส่วนต่างๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงไป เช่น อัตราส่วนสภาพคล่อง อัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น และอัตราส่วนตอบแทนผู้ถือหุ้น เป็นต้น โดยหากคำนวณเสมือนว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวเกิดขึ้นในวันที่ 30 กันยายน 2564 จะส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและอัตราส่วนต่างๆ ที่จะเปลี่ยนแปลงไปโดยประมาณ ดังแสดงในตารางด้านล่างนี้

รายการ	หน่วย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (ก่อนจ่ายเงินปันผล 738.00 ล้านบาท)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 (หลังจ่ายเงินปันผล 738.00 ล้านบาท)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	8,048.36	8,048.36
หนี้สินรวม	ล้านบาท	6,667.79	7,405.79
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	1,380.57	642.57
มูลค่าตามราคาบัญชี	บาทต่อหุ้น	2.30	1.07
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.23	1.10
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	4.83	11.53
อัตราส่วนตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	52.25	76.80

แม้ว่าอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นหลังจ่ายปันผลจะค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตาม หลังจากบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์และได้รับเงินจากการเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปจำนวน 252,650,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท บริษัทฯ จะนำเงินบางส่วนที่ได้จากการระดมทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปชำระคืนเงินกู้จากธนาคาร ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นเงินกู้ยืมเพื่อนำมาจ่ายเงินปันผล ส่งผลให้บริษัทฯ จะมีสภาพคล่องมากขึ้นและอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นลดลง

### นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ : นางสาวจิตติมา กุลจิตติอมร  
สถานที่ติดต่อ : บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน)  
อาคารภิรัชทาวเวอร์ชั้น 21 ไบเทคบางนา 4345 ถนนสุขุมวิท แขวงบางนา เขตบางนา  
กรุงเทพมหานคร 10260  
โทรศัพท์ : 021 613 000

**คำเตือน : ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนการตัดสินใจลงทุน**