

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุด ณ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

สารบัญ

		หน้า
ส่วนที่ 1	การประกอบธุรกิจ	
	1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	26
	3. ปัจจัยความเสี่ยง	71
	4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	88
	5. ข้อพิพาททางกฎหมาย	93
	6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	94
ส่วนที่ 2	การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	
	7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	99
	8. โครงสร้างการจัดการ	113
	9. การกำกับดูแลกิจการ	123
	10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	168
	11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	171
	12. รายการระหว่างกัน	172
ส่วนที่ 3	ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
	13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	199
	14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	206
ส่วนที่ 4	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	
เอกสารแนบ 1	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท	
เอกสารแนบ 2	รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม	
เอกสารแนบ 3	รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน	
เอกสารแนบ 4	รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน	
เอกสารแนบ 5	อื่นๆ	



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1
การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SA”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท โดยนายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (“นายขจรศิษฐ์”) และทีมผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้างที่สั่งสมมากกว่า 30 ปี ทำให้นายขจรศิษฐ์เล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่ยังคนไทยสามารถเข้าถึงได้ จึงได้จัดตั้งบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทในปี 2553 บริษัทเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายมาแล้วจำนวน 20 โครงการ ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise และ Low Rise จำนวน 16 โครงการ และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งได้แก่ โครงการทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 46,000 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแบบครบวงจร



ASSET OF LIFE



ตลอด 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต” บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทจึงเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้เกิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุด

ในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring income) โดยในส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) และ

Kew Green Group Limited (“Kew Green”) มาเป็นผู้บริหารงานโรงแรมของโครงการ ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์กับเจ้าของแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลก เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้เช่าห้องชุด ได้รับความสะดวกสบายจากบริการในด้านต่างๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม (Branded Residence) การให้บริการหลังการขายในรูปแบบดังกล่าว สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้าได้ในระยะยาวจากสภาพแวดล้อมของโครงการที่เปรียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ จึงตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดทั้งเพื่ออยู่อาศัยเอง และลูกค้าประเภทนักลงทุนที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อห้องชุดเพื่อนำไปปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากกิจการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว

จากแผนการดำเนินธุรกิจข้างต้น ส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทในปัจจุบันมีการปรับเปลี่ยนไปสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use มากขึ้น โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ของบริษัท จะประกอบด้วยส่วนของห้องชุดพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อย่างไรก็ตามในทุกโครงการจะยังมีส่วนของห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายเป็นแกนหลักของโครงการ ซึ่งบริษัทมีการจัดสรรพื้นที่กว่าร้อยละ 80 ของแต่ละโครงการเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่าย จึงทำให้ในปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ บริษัทยังมีธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมีธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อให้บริการ ซึ่งในอนาคตบริษัทอาจมีสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดตัวของพื้นที่ให้เช่าและการให้บริการต่างๆ ของโครงการที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จในแต่ละปี

รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร โดยบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโครงการแรกในปี 2554 ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Gioia ซึ่งเป็นอาคารคอนโดมิเนียมสูง 7 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 31 ในการพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้นำประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง รวมถึงเทคนิคด้านการออกแบบและการก่อสร้างมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้พื้นที่อย่างสูงสุด โดยโครงการ Siamese Gioia ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า และได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ ประเภทอาคารพักอาศัยรวม รวมถึงรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น ประจำปี 2557 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ในระหว่างปี 2554 จนถึงปัจจุบัน บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 – 2 โครงการ และในปี 2556 บริษัทได้ขยาย

ผู้การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion ซึ่งประกอบด้วย โครงการ ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร และโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนน รามอินทรา โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มี เอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยในการพัฒนา โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามา ใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน ระบบ หมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมาแล้วจำนวน 20 โครงการ มูลค่าโครงการ รวมทั้งสิ้น 46,000 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เปิดโครงการแล้วจำนวน 9 โครงการ และโครงการที่อยู่ ระหว่างการขายจำนวน 11 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขาย 10 โครงการ และโครงการบ้าน เดี่ยวและทาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ โดยโครงการระหว่างการขายของบริษัทในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่เป็น โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในพื้นที่ที่มีศักยภาพ รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ใกล้กับระบบคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น บริเวณรถไฟฟ้า ทางด่วน หรือมีแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า เป็นต้น

ภาพรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการ (ลบ.) ¹
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประเภทคอนโดมิเนียม		
โครงการที่เปิดโครงการแล้ว	6	6,390.2
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	7	18,292.2
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย	1	9,946.3
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา	2	9,286.1
รวม	16	43,914.8
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ		
โครงการที่เปิดโครงการแล้ว	3	1,422.5
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	1	1,092.2
รวม	4	2,514.7
รวมโครงการทั้งหมดของบริษัท	20	46,429.5

¹ มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จำแนกตามสถานะโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย: ล้านบาท	มูลค่าโครงการ ¹	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่ารายการโอนกรรมสิทธิ์ ²	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง				
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว				
1.1 Siamese Gioia ^{/3}	920.7	906.6	-	-
1.2 Siamese Thirty Nine	603.2	603.2	-	-
1.3 Siamese Ratchakru ^{/3}	1,652.9	1,452.8	-	-
1.4 Siamese Nanglinchee ^{/3}	926.0	922.2	-	-
1.5 Blossom Condo @ Fashion Altitude ^{/3}	759.0	750.5	-	-
1.6 Siamese Surawong	1,528.4	1,470.8	5.9	
รวม	6,390.2	6,106.1	5.9	
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์				
2.1 Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	2,981.2	1,912.2	11.0	ม.ค. 2563
2.2 Siamese Exclusive 31	2,554.6	1,822.4	64.2	ม.ค. 2563
2.3 Blossom Condo @ Fashion Beyond	978.5	622.9	3.9	ม.ค. 2563
2.4 Wyndham Residence	3,705.9	1,253.3	8.8	ม.ค. 2563
2.5 Ramada Plaza Residence	2,655.0	820.5	286.1	ม.ค. 2563
2.6 Wyndham Garden Residence	3,307.4	1,380.9	618.0	ม.ค. 2563
2.7 Ramada Residence	2,109.6	277.6	1,076.4	ม.ค. 2563
รวม	18,292.2	8,089.8	2,068.4	
3. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย				
3.2 Siamese Rama 9	9,946.3	-	3,716.1	ไตรมาส 4 ปี 2565
รวม	9,946.3	-	3,716.1	
4. โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา				
4.1 The Collection	5,584.9	-	368.0	ไตรมาส 4 ปี 2566
4.2 Siamese Exclusive Ratchada	3,701.2	-	1,051.9	ไตรมาส 4 ปี 2566
รวม	9,286.1	-	1,419.9	
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง	43,914.8	14,195.9	7,210.3	

หน่วย: ล้านบาท	มูลค่าโครงการ ¹	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่ารอการโอนกรรมสิทธิ์ ²	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ				
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว				
1.1	Siamese Blossom @ Fashion - Plot B	276.3	268.2	-
1.2	Siamese Blossom @ Fashion Plot A	354.1	354.1	-
1.3	Siamese Blossom @ Fashion - Plot C	792.1	792.1	-
รวม		1,422.5	1,414.4	-
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์				
2.1	Siamese Kin	1,092.2	348.6	ก.พ. 2564
รวม		1,092.2	348.6	23.7
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ		2,514.7	1,763.1	12.0

¹ มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

² มูลค่ารอโอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง มูลค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายแล้ว หรือห้องชุดที่มีสัญญาจะซื้อแล้ว





³ สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว บริษัทยังคงถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการบางส่วนเพื่อให้เช่าหรือบริการ

⁴ ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว

Branded Residence

ด้วยนโยบายการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขายซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในปัจจุบัน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยแบบปกติ มาเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบ Branded Residence ซึ่งจะมีอยู่ในโครงการระหว่างการขายโดยส่วนใหญ่ของบริษัทที่ได้รับการปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโครงการประเภท Mixed Use โดยรูปแบบ Branded Residence ซึ่งเป็นการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย จะตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้า 2 กลุ่มหลัก คือ (1) ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง ที่ต้องการความสะดวกสบายจากการเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่มภายในห้องพัก บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น และ (2) ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า ซึ่งสามารถเสนอห้องชุดเพื่อเช่าพร้อมบริการในระดับโรงแรมที่มีอยู่ในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

บริษัทได้เริ่มพัฒนารูปแบบ Branded Residence ในโครงการ Siamese Exclusive Queens เป็นโครงการแรก โดยดำเนินการภายใต้แบรนด์ Wyndham ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา และต่อมา บริษัทได้ทำการ Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ Branded Residence ทั้ง 4 โครงการเพื่อสะท้อนภาพลักษณ์การให้บริการแบบโรงแรมตามมาตรฐานระดับโลกของแบรนด์ที่ใช้ในการบริหารโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับบริการต่างๆ เหมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายได้ดียิ่งขึ้นด้วย ดังนี้

	
<p style="text-align: center;">Wyndham Residence (เดิมชื่อ Siamese Exclusive Queens)</p>	<p style="text-align: center;">Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อ Siamese Sukhumvit 48)</p>
	
<p style="text-align: center;">Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อ Siamese Exclusive 42)</p>	<p style="text-align: center;">Ramada Residence (เดิมชื่อ Siamese Sukhumvit 87)</p>

นอกจาก 4 โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการปรับรูปแบบ และเจรจาเพื่อเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับโครงการระหว่างการขายอื่นๆ ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จากนโยบายของบริษัทที่ต้องการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ในปี 2562 บริษัทได้พัฒนารูปแบบการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และสามารถสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ดังนั้นในโครงการใหม่ๆ ของบริษัท เช่น โครงการ Siamese Rama 9 รวมถึงโครงการในอนาคต ซึ่งได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ที่จะเปิดตัวในไตรมาส 1/2564 จะเป็นการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ทั้งหมด ซึ่งบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 15 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนที่จะลดความเสี่ยงจากการที่ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายชะลอตัว เช่น ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 โดยการนำห้องชุดเพื่อขายบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้จากค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ บริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติต่อไป ด้วยนโยบายการดำเนินธุรกิจซึ่งมีความยืดหยุ่นดังกล่าว บริษัทอาจมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะใดขณะหนึ่ง บริษัทจึงได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินเพื่อรองรับการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ

จำหน่ายที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน โดยในทุกโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของตัวอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาเปลี่ยนรูปแบบเป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ โดยบริษัทจะคัดเลือกผู้เช่าหรือผู้ประกอบการธุรกิจที่สนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการ และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ เช่น ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และศูนย์สุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าดังกล่าว นอกจากจะช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจให้เช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ ยังเปิดโอกาสให้กับบริษัทได้เข้าร่วมลงทุนทางธุรกิจกับผู้เช่ารายต่างๆ หากธุรกิจดังกล่าวเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตที่ดีในอนาคต สำหรับพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมอื่น ๆ เช่น พื้นที่ครัวกลางให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการธุรกิจอาหารเดลิเวอรี่ หรือ Cloud Kitchen ภายใต้ชื่อ Bizzie Dish (“บิซซี่ ดิช”) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โดยในปัจจุบันมีผู้ประกอบการร้านอาหารเช่าพื้นที่แล้วกว่า 10 ราย ซึ่งจะรับออเดอร์และจัดส่งอาหารผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์แมน (Line Man) โดยบริษัทคิดค่าเช่าในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร (Gross Profit Sharing)

ตัวอย่างโครงการที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

		
<p style="text-align: center;">Siamese Ratchaku สำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์</p>	<p style="text-align: center;">Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat สำนักงานและพื้นที่ครัวกลางให้เช่า</p>	<p style="text-align: center;">Siamese Rama 9 สำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์</p>

นอกจากนี้ เพื่อเพิ่มสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำ และเพื่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้ที่ดินอย่างสูงสุด บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed Use) ขนาดใหญ่เพิ่มขึ้น โดยมีโครงการต้นแบบ ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท ซึ่งเปิดตัวเมื่อไตรมาสที่ 2/2562 โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาสที่ 4/2565 โดยในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ในบริเวณเดียวกัน จากนั้นบริษัทจะขยายสู่การพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use ในเขตชานเมือง ภายใต้ชื่อโครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 บริเวณถนนรามอินทรา เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการประเภท Mixed Use ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD)

3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า



นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว บริษัทมีนโยบายการค้าดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าติดกับถนนใหญ่ หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อชดเชยยอดขายและยอดโอนเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว และ

จะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับรูปแบบห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว โดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บริการทำความสะอาดและบริการซักผ้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการ เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจที่สำคัญของบริษัทที่ต้องการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ “Branded Residence” เพื่อนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ซึ่งบริการดังกล่าว นอกจากจะมีไว้สำหรับให้บริการลูกค้าภายนอกแล้ว ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ซึ่งรวมถึงลูกค้าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายใต้มาตรฐานการบริการ (Service Standard) ของแบรนด์โรงแรมนั้นๆ จึงถือเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินของลูกค้า และช่วยสร้างจุดเด่นด้านบริการหลังการขายของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบัน บริษัทว่าจ้างผู้ให้บริการบริหารจัดการ 2 ราย ได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และ บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“SKG”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท (ผ่านบริษัทย่อย ไชมิส เวลท์) ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ในสัดส่วนร้อยละ 51 ซึ่งทั้ง Greenland และ Kew Green บริษัทเป็น Hotel Operators ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ

ข้อมูลสรุปการประกอบธุรกิจของ Greenland และ Kew Green

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Greenland เป็นผู้บริหารงานโรงแรม (Hotel Management Company) รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกง ปัจจุบัน Greenland เป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรม “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” โดยเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศจีน และในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และเยอรมัน ▶ นอกจากธุรกิจโรงแรม กลุ่มบริษัท Greenland ยังประกอบธุรกิจอื่นๆ อีกหลายประเภท เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจขนส่งมวลชนทางราง และธุรกิจพลังงาน
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kew Green เป็นผู้บริหารงานโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำต่างๆ เช่น Hilton, Marriott, Crowne Plaza, และ Holiday Inns ผ่านระบบแฟรนไชส์ ▶ Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมกว่า 17 ปี และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศอังกฤษ ในปัจจุบัน Kew Green อยู่ระหว่างขยายธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมในภูมิภาค Asia Pacific

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการในรูปแบบต่างๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการ ออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของผู้พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า ดังนี้

1. ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

ในการพัฒนาห้องพักในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางชั้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว เช่น ห้องชุดในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยนำมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอม หรือ Consent จากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังนั้นก็ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าว บริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการนำร่องที่ให้บริการห้องพักในลักษณะดังกล่าว ได้แก่ โรงแรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งบริษัทได้จัดสรรห้องชุดในโครงการดังกล่าวจำนวน 154 ยูนิตจากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 453 ยูนิต มาพัฒนาและให้บริการเป็นห้องพักในโรงแรมระดับ 3 ดาว ภายใต้แบรนด์ Q-Box บริหารงานโดย Greenland ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2562

โรงแรมคิว-บ็อกซ์ แบงค็อก บลอสซัม (Q-Box Hotel Bangkok Blossom)	
ประเภท	▪ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ระดับ 3 ดาว
สถานที่ตั้ง	▪ 90/1 ถนนรามอินทรา แขวงรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร 10230
จำนวนห้องพัก	▪ 153 ห้อง (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) ▪ ตั้งอยู่ในชั้น 2 – 6, 12, 12A, 14 และ 17

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะเดียวกัน คือ โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence โดยโครงการเหล่านี้จะบริหารงานโดยบริษัทร่วมทุน ไชมิส แอนด์ คิว กรีน โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับความไว้วางใจจากเครือโรงแรมชั้นนำระดับโลกอย่าง Wyndham Hotel Group จากประเทศสหรัฐอเมริกา อนุญาตให้ใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham และ Ramada ในการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ในโครงการดังกล่าว ผ่านการเข้าทำสัญญา License Agreement กับเจ้าของแบรนด์โรงแรม โดยผู้พักอาศัยในโครงการดังกล่าวจะได้รับบริการภายใต้มาตรฐานการบริการของแบรนด์โรงแรมนั้นๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการประเภทดังกล่าวมีความคืบหน้าของแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพักเพื่อ บริการ / ห้องชุดทั้งหมด	Hotel Brand	Hotel License	ปีที่คาดว่าจะ เปิดให้บริการ
Wyndham Residence	85 ยูนิต / 332 ยูนิต	Wyndham	✓	2564
Wyndham Garden Residence	66 ยูนิต / 454 ยูนิต	Wyndham Garden	✓	2564
Ramada Plaza Residence	48 ยูนิต / 373 ยูนิต	Ramada Plaza	✓	2564

หมายเหตุ : บริษัทอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการห้องเช่าในลักษณะให้เช่ารายวัน หรือรายสัปดาห์และรายเดือน ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ การพัฒนาห้องพักเพื่อการค้าในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบต่อดังกล่าว นอกจากการให้ผู้ซื้อห้องชุดทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกันอย่างชัดเจน

สำหรับโครงการระหว่างการขายในปัจจุบัน ที่มีส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้จัดให้มีการแยกสิ่งอำนวยความสะดวกซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางไว้ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond มีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน โครงการ Wyndham Residence แยกส่วนรับรอง (Lobby) ออกจากกัน และโครงการ Wyndham Garden Residence แยกสระว่ายน้ำและฟิตเนส สำหรับผู้ให้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน เป็นต้น

2. ห้องพักเพื่อการค้าที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่เล็งเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบต่อหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้ เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกตักให้แก่นักลงทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ รูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการค้าในลักษณะดังกล่าวจะมีอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงที่เปิดตัวในปี 2561 เป็นต้นมา เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 รวมถึงโครงการที่กำลังจะเปิดตัวในไตรมาส 1/2564 เช่น โครงการ Blossom Condo @ Grand Station

ตัวอย่างรูปแบบการพัฒนาโครงการ

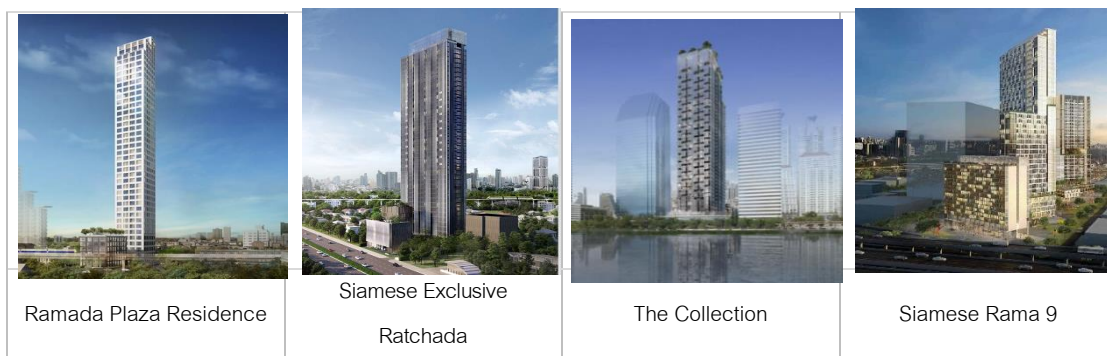
ห้องชุดแบบมี Hotel License
กรรมสิทธิ์ของลูกค้า

ห้องชุดพักอาศัย (Residence)
กรรมสิทธิ์ของลูกค้า

อาคารโรงแรม (Hotel Building)
กรรมสิทธิ์ของบริษัท

- อาคารโรงแรมหรือห้องพักแบบมีบริการที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ จะเป็นอาคารที่ตั้งแยกอยู่ในส่วนหน้าของโครงการ
- นอกจากนี้ ภายในโครงการยังมีห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้าที่อาจมี Hotel License ที่สามารถปล่อยเช่าได้ ซึ่งเป็นห้องชุดส่วนบนของอาคาร Residence ซึ่งจำหน่ายให้แก่ลูกค้าที่ต้องการลงทุนระยะยาวและต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าที่ถูกต้องตามกฎหมาย

ตัวอย่างโครงการที่มีอาคารด้านหน้าเป็นอาคารโรงแรม



โดยมีสถานะของการพัฒนาโครงการเฉพาะส่วนของห้องพักแบบโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพักเพื่อบริการ / ห้องชุดทั้งหมด	Hotel Brand	Hotel License	ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ
Ramada Plaza Residence	16 ยูนิต อาคาร A	Ramada Plaza	✓	2564
Siamese Exclusive Ratchada	30 ยูนิต อาคาร B	ยังไม่กำหนด	- ¹	Q3/2566
The Collection	72 ยูนิต อาคาร A	ยังไม่กำหนด	- ¹	Q4/2566
Siamese Rama 9	276 ยูนิต อาคาร A	Crowne Plaza	- ¹	Q3/2566

¹ โครงการอยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง จึงยังไม่ได้ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3. โครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นโครงการประเภท Mixed-use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนของห้องชุดพักอาศัยและส่วนของห้องพักเพื่อการบริหาร บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่ให้บริการเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียว โดยในปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินและอาคารในซอยสุขุมวิท 39 เพื่อนำมาปรับปรุง (Renovate) เพื่อเปิดให้บริการเป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) ภายใต้ชื่อโครงการ Above 39 โดยในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการออกแบบโครงการเพื่อปรับขนาดและปรับผังห้องพักเพื่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้พื้นที่อย่างสูงสุด

โครงการ Above 39



สรุปรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use ในแต่ละโครงการ

รูปแบบโครงการ	(1)	(2)		(3)	
	ห้องชุด เพื่อจำหน่าย	สำนักงาน	พื้นที่ พาณิชยกรรม	โรงแรม	เซอร์วิส เรสซิเดนซ์
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
1. Siamese Ratchakru	✓	✓	✓		
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์					
2. Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat	✓	✓	✓		
3. Blossom Condo @ Fashion Beyond ¹	✓		✓	✓	
4. Siamese Exclusive 31	✓		✓		✓
5. Wyndham Residence ¹	✓		✓	✓	
6. Ramada Plaza Residence ¹	✓		✓	✓	
7. Wyndham Garden Residence ¹	✓		✓	✓	
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา ²					
8. Ramada Residence	✓		✓	✓	
9. The Collection	✓		✓	✓	✓
10. Siamese Exclusive Ratchada	✓	✓	✓	✓	✓
11. Siamese Rama 9	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : การจัดสรรพื้นที่หรือห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมตามตารางข้างต้น อ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 อย่างไรก็ดี แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม นโยบายภาครัฐ รวมถึงการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตามความเหมาะสมต่อไป

¹ บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อของบริษัท ให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ตามแผนธุรกิจของบริษัทในระยะสั้น บริษัทจะให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น

² สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา บริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรืออาคารส่วนหน้าของโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจร้านอาหารแฟรนไชส์ "Kafeology" จำนวน 4 สาขาภายในโครงการของบริษัท สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน มีการแบ่งโซนสำหรับการทำงาน มีบริการอินเทอร์เน็ต หรือห้องประชุมรองรับกลุ่มลูกค้า Co-Working Space รวมถึงการพัฒนาร้านอาหารรสเมรี่ (Rosemary) รองรับลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย ได้แก่ บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และผู้ร่วมทุนถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมและบุคคลทั่วไป และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ โดยได้เริ่มพัฒนาห้องอาหารแห่งแรกภายในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้ชื่อห้องอาหาร Marie Guimar ตั้งอยู่บนชั้น 28 ให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dining และห้องอาหาร Falcon Secret Bar ตั้งอยู่บนชั้น 34 โดยให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เพื่อให้ลูกค้าผู้ใช้บริการสามารถมองเห็นวิวสวนเบญจกิติ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ทั้งนี้ ไชมิส เทสต์ มีแผนจะเปิดห้องอาหารเพิ่มเติมในอีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence, Ramada Plaza Residence, และ Ramada Residence ในช่วงไตรมาส 1/2564

1.1 วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร เป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินงาน

1.1.1 วิสัยทัศน์

บริษัทมุ่งมั่นที่จะก้าวสู่การเป็น Living's Value Creator ด้วยการตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างฉับไว สร้างคุณค่าในทุกประสบการณ์ของการอยู่อาศัยและการลงทุน ภายใต้แนวคิด Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต เพื่อก้าวสู่การเป็นหนึ่งใน 5 ทางเลือกแรกของลูกค้า (Top 5 of Customer's Choice) ภายในปี 2568

1.1.2 พันธกิจ

- ▶ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่มาพร้อมกับการให้บริการลูกค้าที่เป็นเลิศ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวังเอาไว้ ในราคาที่คุ้มค่ากว่าคู่แข่งที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน
- ▶ การดำเนินงานตามมาตรฐานจริยธรรมอย่างเคร่งครัด และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน และได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า
- ▶ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- ▶ การพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความเจริญเติบโตในมูลค่าการลงทุนของผู้ถือหุ้น

1.1.3 ค่านิยมองค์กร

- A - AGILITY: รวดเร็ว เท่าทันสถานการณ์
- I - INTEGRITY: ทำงานอย่างมีจรรยาบรรณ
- M - MANAGING EFFICIENCY: บริหารอย่างมีประสิทธิภาพ
- S - SELF DEVELOPMENT: เรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน

1.1.4 เป้าหมาย

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น ด้วยจุดเด่นในการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่หลากหลายที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมการบริการที่เป็นเลิศ ผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุนสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยวขนาดใหญ่ เช่น ภูเก็ต พัทยา และเชียงใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในอนาคต และอยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาโอกาสในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บังคลาเทศ เป็นต้น

1.1.5 กลยุทธ์การดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ดังนี้

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินอย่างรอบคอบก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่รอการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD) หรือโซนส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจ (New Central Business District หรือ New CBD) ซึ่งพื้นที่ในย่านดังกล่าวยังมีโอกาสจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้ากลุ่มนักลงทุนอีกด้วย

(2) ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการด้วยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างมากกว่า 30 ปี

ทีมบริหารซึ่งนำโดยนายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี โดยนายขจรศิษฐ์เป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท กฤษณา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย รับงานก่อสร้างโครงการต่างๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยนายขจรศิษฐ์ และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมการก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

จากประสบการณ์ด้านการรับเหมาก่อสร้างของทีมผู้บริหาร รวมถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้รับเหมารายต่างๆ ทำให้บริษัทสามารถพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเหมาะสมและมีความชำนาญตามส่วนงาน (Specialist Sub-Contractor) ทำให้บริษัทสามารถควบคุมบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนี้ บริษัทที่มีงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่างๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะเสร็จล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้าควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทที่มีงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

(3) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของโครงการมีทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุนที่ต้องการแสวงหากำไรจากการลงทุนปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท นอกจากการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทยังมุ่งเน้นการให้บริการหลังการขาย โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทมีแนวคิดในการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบจากโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไป สู่การเป็น Branded Residence เพื่อให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด สามารถเลือกใช้บริการต่างๆ ได้เสมือนพักอาศัยในโรงแรม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักผ้า บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การให้บริการดังกล่าว นอกจากจะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะสามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

(4) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งมักได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการเพื่อนำมาพัฒนาเป็น (1) ห้องพักเพื่อการบริการ ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัย หรือพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นห้องพักสำหรับให้บริการ โดยบริษัทจะว่าจ้างหรือร่วมทุนกับ Hotel Operator ที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ มาบริหารโรงแรมให้กับโครงการของบริษัท และเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น บริษัทสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาขายเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่ายตามปกติธุรกิจของบริษัทต่อไป (2) พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้โครงการของบริษัทรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ โดยบริษัทจะคัดเลือกกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพในด้านต่างๆ เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ซึ่งเปิดให้ผู้ประกอบการร้านอาหารที่ได้รับความนิยมเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นครัวกลางสำหรับการให้บริการแบบ Delivery (Cloud Kitchen) หรือ (3) ห้องอาหารระดับพรีเมียม ในโครงการ Wyndham Residence เพิ่มอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างรายได้เสริมและชดเชยการชะลอตัวของยอดขายในช่วงเศรษฐกิจปรับตัวลงให้แก่บริษัท ยัง

ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า

(5) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ (ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) ซึ่งมีการทยอยส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้ามาอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการเฉพาะส่วนที่ขายรวมประมาณ 18,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ 4/2565 เป็นต้นไป และทางบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคตคือ 1.โครงการพัฒนาหมู่บ้านแนวราบ ขนาด 300 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,000 ลบ. บริเวณที่ดินแถวพุทธมณฑล และ 2.โครงการคอนโดมิเนียม ขนาด 800 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,000 ลบ. บริเวณที่ดินติด สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง สถานีทุ่งสองห้อง เป็นต้น บริษัทจึงมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

(6) มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีคุณภาพ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานโดยตรง รวมถึงบริษัทมีการถ่ายทอดความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เช่น หลักสูตรการขาย การควบคุมการก่อสร้าง ให้แก่พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการลงมือปฏิบัติงานในสถานที่จริง ซึ่งจะก่อให้เกิดประสบการณ์ทำงานโดยตรงและเสริมสร้างทักษะในการแก้ไขปัญหา โดยบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ด้วยความร่วมมือของกลุ่มลูกค้า เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่จะส่งผู้เชี่ยวชาญมาเป็นวิทยากรอบรมเพิ่มทักษะการทำงานให้แก่พนักงาน เช่น การแนะนำเทคนิคด้านการทาสีและการใช้งานสี การบริหารงานก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ และแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะฝีมือ และลดการพึ่งพิงแรงงานภายนอก นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการประสานงานกับผู้ประกอบการขนาดเล็ก (Start Up Company) ด้วยความร่วมมือจากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เพื่อคิดค้นพัฒนาการนำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างมาใช้ประโยชน์ และการพัฒนา Application ต่างๆ ที่คาดว่าจะมีประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

(7) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้าง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่ทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้นๆ เช่น การพัฒนาอาคาร อพาร์ทเมนต์เก่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมด

เป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือการเช่าซื้อที่ดินและอาคาร Service Apartment 41 ห้อง เพื่อนำมาดัดแปลงโครงสร้างภายในให้เป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) 272 ห้อง ภายใต้ชื่อโครงการ Above 39 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในไตรมาส 4/2566

(8) พัฒนาศักยภาพสินทรัพย์ให้มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่นักลงทุน

จากนโยบายของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์อาคารด้านหน้าในโครงการต่างๆ ที่พิจารณาว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีโอกาสจากการปรับเพิ่มของมูลค่าที่ดิน เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ The Collection บริษัทจึงพัฒนาศักยภาพสินทรัพย์ส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรมเพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้ การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

1.2 พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2553	<p>ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท โดยนายชวศิษฐ์ และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยนายชวศิษฐ์ ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และผู้ถือหุ้นอีก 6 รายถือหุ้นรวมกันร้อยละ 70* <p>* จากจำนวนผู้ถือหุ้นอื่น 6 ราย คงเหลือผู้ถือหุ้นที่ยังถือหุ้น ณ ปัจจุบัน จำนวน 4 ราย ได้แก่ นายอุทร ภูษิตกาญจนานายกมล โอกาส กิตติ นายอารักษ์ ศศิพงษ์ปรีชา และนางสาวจินดารัตน์ ตุงคะเกษตริน</p>
2554	<p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแห่งแรกของบริษัท เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการ "Siamese Gioia" ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-92 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 920.7 ล้านบาท เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย Siamese Thirty Nine ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 บนที่ดินกว่า 1-0-58 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 603.2 ล้านบาท
2555	<p>จัดตั้งบริษัทย่อยรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้ว ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ 13 ราย เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนทรัพย์ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า แบบ High Rise โครงการแรกของบริษัท ภายใต้ชื่อโครงการ "Siamese Ratchakru" ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน บนที่ดินกว่า 1-0-83.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 1,652.9 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot B” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 5-1-53.2 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 276.3 ล้านบาท
2556	<p><i>เพิ่มทุนชำระแล้วเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 90 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 200 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายชวรงค์สิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p><i>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Surawong” ตั้งอยู่ที่ถนนทรัพย์ บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดย บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด มูลค่าโครงการรวม 1,528.4 ล้านบาท ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Nanglinchee” ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 บนที่ดินกว่า 2-2-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 926.0 ล้านบาท ▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot C” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 20-3-30.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 792.1 ล้านบาท
2557	<p><i>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 80 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 280 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายชวรงค์สิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p><i>เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภทโฮมออฟฟิศ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot A” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 8-1-47.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 354.1 ล้านบาท
2558	<p><i>ซื้อหุ้นในบริษัทย่อย</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชมิส สุขุมวิท”) (เดิมชื่อบริษัท พรหมเนศ 52 จำกัด) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสุขุมวิท 48 ▶ ปัจจุบันไชมิส สุขุมวิท มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 149.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,494,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <p><i>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 705 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 7,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายชวรงค์สิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ Exclusive</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ Exclusive แห่งแรก ได้แก่ โครงการ “Siamese Exclusive (Sukhumvit 31)” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-2-98.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,554.6 ล้านบาท ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Altitude” ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-0-17.7 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 759.0 ล้านบาท
2559	<p>จัดตั้งและร่วมทุนในบริษัทย่อยเพิ่ม</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมิถุนายน - จัดตั้งบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (“เอส สุขุมวิท ๘๗”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 87 ปัจจุบัน เอส สุขุมวิท ๘๗ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเข้าถือหุ้นร้อยละ 94% และส่วนที่เหลือถือหุ้นโดยบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลเทนซี จำกัด (“แองเจิล”) ▶ เดือนกันยายน - เข้าร่วมทุนกับนางรัชนี บุญแย้ม (“นางรัชนี”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชมิส ควีนส์”) โดยบริษัทและนางรัชนีถือหุ้นร้อยละ 60 และ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาที่ดินและบริหารงานโครงการ <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนตุลาคม - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 125 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 830 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ▶ เดือนธันวาคม - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 502,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 17 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 880 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,802,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 864 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้น นายชวรงค์สิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 42.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมีนาคม - บริษัทเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise และสำนักงานเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat” ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ สาทร์ บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,981.2 ล้านบาท ▶ เดือนกรกฎาคม - ไชมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Sukhumvit 48” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,655.0 ล้านบาท

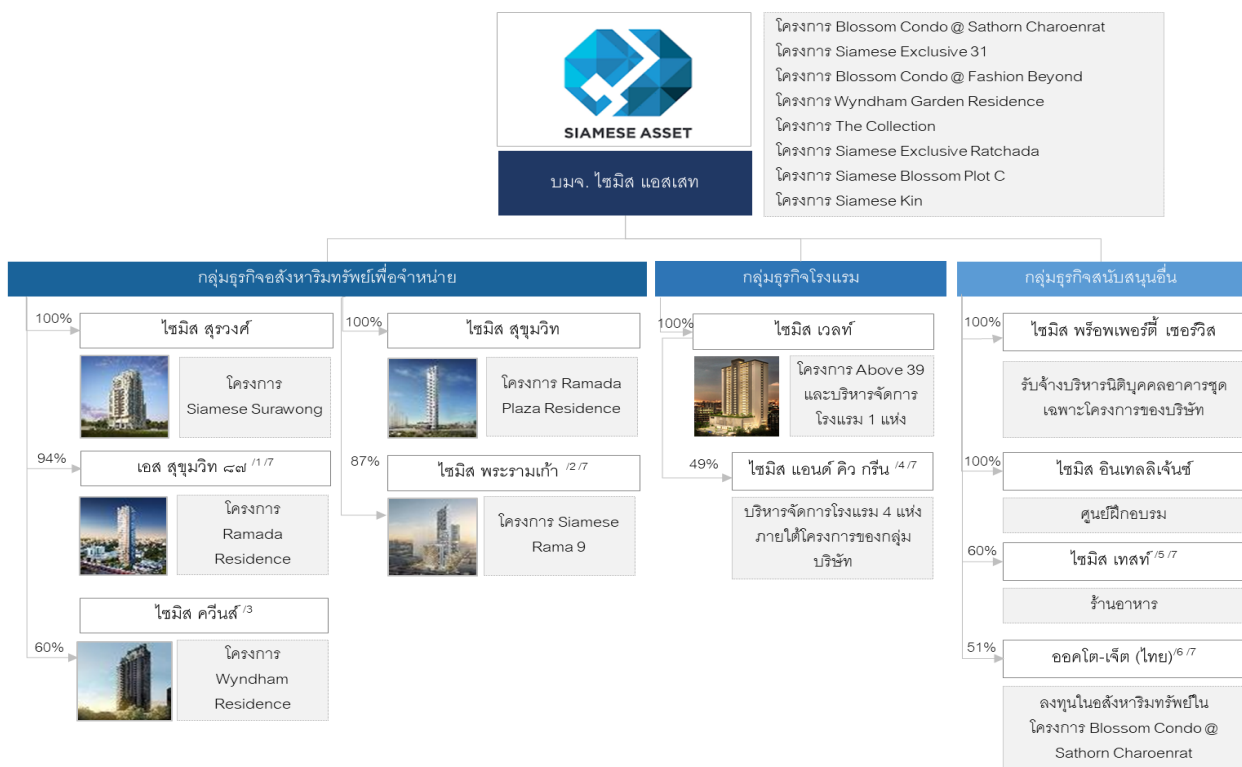
ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2560	<p>ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนสิงหาคม - ซื้อหุ้นในบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 1.0 ล้านบาท โดยไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการเท่ากับ (4.73) ล้านบาท ▶ เดือนตุลาคม - ซื้อหุ้น ไชมิส สุรวงศ์ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Surawong ส่วนที่เหลือร้อยละ 30 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 0.3 ล้านบาท โดยไชมิส สุรวงศ์ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการ 1.19 ล้านบาท ภายหลังการซื้อหุ้น บริษัทถือหุ้นในไชมิส สุรวงศ์ ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนธันวาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 7 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายชวรงค์ศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนกุมภาพันธ์ - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Beyond” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-1-13.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 978.5 ล้านบาท ▶ เดือนมีนาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive 42” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-1-77 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,307.2 ล้านบาท ▶ เดือนพฤศจิกายน - เปิดตัวโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Kin” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 17-3-23.96 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,092.2 ล้านบาท ▶ เดือนธันวาคม - ไชมิส ควีนส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Queens” ตั้งอยู่ที่ซอยไผ่ลิงหัด ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-0-54 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,705.9 ล้านบาท
2561	<p>จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมีนาคม - จัดตั้ง บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด (“ไชมิส พระรามเก้า”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Real Estate) อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการ อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ถือโดยนางสาวชิน จูเดียนา เอส พี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวสิงคโปร์ และร้อยละ 3 ถือโดยบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลเทนซี่ จำกัด

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>▶ เดือนสิงหาคม - จัดตั้งบริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด (“ไชมิส เวลท์”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <p>▶ เดือนมีนาคม - บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ</p> <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <p>▶ เดือนกรกฎาคม - กันยายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 38 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 380,430 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 7 ราย ในราคาหุ้นละ 661-700 บาท โดยเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว</p> <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 962 ล้านบาท ทุนชำระแล้วจำนวน 947 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 626 ล้านบาท โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นดังกล่าวคุณชวกรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 40.96 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่</p> <p>▶ เดือนมีนาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการ “Siamese Sukhumvit 87” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-83 ไร่ ภายใต้อาคารเลขที่ ๘๗ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มูลค่าโครงการรวม 2,109.6 ล้านบาท</p> <p>▶ เดือนตุลาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise โครงการ “The Collection” ซึ่งเป็นโครงการระดับ Super Luxury เป็นโครงการแรกของบริษัท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 16 บนที่ดินกว่า 2-0-57.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 5,584.9 ล้านบาท</p> <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ</p> <p>▶ เดือนธันวาคม - โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 234 ห้อง</p> <p>แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (IPO)</p> <p>▶ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 มีมติที่สำคัญดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ อนุมัติให้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ▪ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท ▪ เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 961.6 ล้านบาท เป็น 1,281.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนรวม 320 ล้านบาท <ol style="list-style-type: none"> (1) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 290 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรและเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (2) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 30 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัทอันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2562	<p>เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนกุมภาพันธ์ - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Ratchada” ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-2-94.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,701.2 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาใบอนุญาต ▶ เดือนพฤษภาคม - เปิดตัวโครงการ “Siamese Rama 9” ซึ่งเป็นโครงการ Mixed Use ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า กรุงเทพมหานคร บนที่ดิน 13-1-63.5 ไร่ พัฒนาขึ้นภายใต้ ไชมิส พระรามเก้า ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในโครงการประกอบด้วยคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการรวม 9,946.3 ล้านบาท <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนกันยายน - โครงการ Siamese Exclusive Queens ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 99 ห้อง <p>จัดตั้งบริษัทรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - เดือนมีนาคม - จัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไชมิส แอนด์ คิว กรีน”) โดยมีไชมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศไทย ถือหุ้นร้อยละ 51 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมภายในโครงการของกลุ่มบริษัท - เดือนพฤษภาคม - ไชมิส แอนด์ คิว กรีน ลงนามในสัญญา Licensed Agreement กับ Wyndham Hotel Asia Pacific Company Limited เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์ Wyndham และ Ramada สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมใน 4 โครงการ ดังนี้ - โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว - โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว - โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว - โครงการ Siamese Sukhumvit 48 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว - เดือนพฤศจิกายน - จัดตั้งบริษัท “ไชมิส เทสท์ จำกัด (“ไชมิส เทสท์”) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการ Wyndham Residence
2563	<p>เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เดือนพฤศจิกายน - บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการไชมิส พระรามเก้า ภายหลังการเพิ่มทุนไชมิส พระรามเก้า มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท <p>Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence</p> <ul style="list-style-type: none"> - โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาพัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อเพิ่มกลยุทธ์ในการขายคอนโดมิเนียมโดยนำบริการของโรงแรม มาให้บริการแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” พร้อมทั้งได้เปลี่ยนชื่อโครงการ (Re-Branding) ให้สอดคล้องกับการให้บริการดังกล่าวใน 4 โครงการ ดังนี้ โครงการ Siamese Exclusive 42 เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Garden Residence โครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Residence <p>บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น ให้แก่ประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,111.5 ล้านบาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



^{1/} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด คือ แองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

^{2/} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จูเดียน่า เอส พี และแองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

^{3/} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด คือ นางรัชนี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรมพิญญาภ (“นายธัญญะ”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนายธัญญะ และนางรัชนี บุญแย้ม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ ทั้ง 2 ท่าน เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.95 ของทุนชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- ¹⁴ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ¹⁵ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส เทลท์ จำกัด คือ บริษัท เทลท์ ออฟ ชัคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ¹⁶ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาว ชิน จูเดียน่า เอส พี ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ
- ¹⁷ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทย่อย ประกอบด้วย แองเจิล, นางสาว ชิน จูเดียน่า เอส พี, Kew Green Group Limited, บริษัท เทลท์ ออฟ ชัคเซสส์ จำกัด และนาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง ไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทบาทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าของบริษัทมีดังนี้

1. บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ทุนจดทะเบียน 1,281.5 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 961.5 ล้านบาท บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยมีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทรวมทั้งสิ้น 8 โครงการ และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond

โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท

1) Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	โครงการคอนโดมิเนียม Low Rise
2) Siamese Exclusive 31	โครงการคอนโดมิเนียม High Rise
3) Blossom Condo @ Fashion Beyond	โครงการคอนโดมิเนียม High Rise
4) Wyndham Garden Residence	โครงการคอนโดมิเนียม High Rise
5) The Collection	โครงการคอนโดมิเนียม High Rise
6) Siamese Exclusive Ratchada	โครงการคอนโดมิเนียม High Rise
7) Siamese Blossom @ Fashion Plot C	โครงการทาวนโฮม
8) Siamese Kin	โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม

2. บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชมิส ควีนส์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 217 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence

3. บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด (“ไชมิส สุรวงศ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Surawong

4. บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชมิส สุขุมวิท”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 149.5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Sukhumvit 48 และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ในโครงการ Ramada Plaza Residence (อาคาร A)

5. บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (“เอส สุขุมวิท ๘๗”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94 (โดยมีบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Ramada Residence
6. บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด (“ไชยมิตร พระรามเก้า”)

ทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87 นางสาวชิน จุเดีย นำ เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 10 และบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 3 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วย ส่วนคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์
7. บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด (“ไชยมิตร เวลท์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 20 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการ Above 39 และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมใน 3 โครงการที่มีห้องพักบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ได้แก่ โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในโครงการ Wyndham Residence โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ในโครงการ Wyndham Garden Residence และโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ในโครงการ Ramada Residence
8. บริษัท ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไชยมิตร แอนด์ คิว กรีน”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านไชยมิตร เวลท์ ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมี Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 แห่ง ภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada
9. บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคล อาคารชุดให้กับโครงการของบริษัท
10. บริษัท ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (“ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจศูนย์ฝึกอบรมสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท
11. บริษัท ไชยมิตร เทสต์ จำกัด (“ไชยมิตร เทสต์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และบริษัท เทสต์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการของกลุ่มบริษัท โดยบริษัท เทสต์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกูร, นายจอห์น เวน ชาน และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ในสัดส่วนร้อยละ 50, 25 และ 25 ตามลำดับ
12. บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออกโต-เจ็ต (ไทย)”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 โดยมีนายโจเซฟ ลี บูน เล็ง ถือหุ้นร้อยละ 49 ดำเนินธุรกิจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุด คอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยดำเนินธุรกิจด้วยประสบการณ์ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ภายใต้แนวคิด **“Asset of Life สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต”**

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ โดยในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Branded Residence โดยเริ่มจากการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการมาปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือ เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และนำบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการไม่ว่าจะเป็นลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือลูกค้าผู้เช่าหรือเข้าพักในห้องพัก ได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยด้วยจุดเด่นด้านบริการหลังการขายที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นแล้ว ยังสามารถดึงดูดนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า นอกจากนี้ บริษัทยังปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use มากขึ้น ทั้งการนำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือโครงการที่จะพัฒนาใหม่ มาจัดสรรพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้หลายประเภทในโครงการเดียว ทั้งรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ จึงช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2561-2563

รายได้	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ¹	1,916.0	95.5	3,430.1	97.3	3,369.5	92.5
โครงการคอนโดมิเนียม	1,531.0	76.3	3,302.7	93.7	3,341.4	91.0
โครงการแนวราบ	385.0	19.2	127.4	3.6	28.1	1.5
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	2.5	0.1	6.9	0.2	31.2	0.9
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	-	7.2	0.2	16.6	0.5
รายได้จากการบริการอื่น ²	41.1	2.1	32.3	0.9	1.1	0.03
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,959.6	97.7	3,476.5	98.6	3,418.4	93.9
รายได้อื่น ³	47.0	2.3	48.7	1.4	216.9	6.0
รวมรายได้	2,006.5	100.0	3,525.2	100.0	3,641.3	100.0

- ¹¹ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายจัดการของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยรายการปรับปรุงที่สำคัญได้แก่ การแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งเสริมการขายโดยไม่คิดมูลค่า เป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- ¹² รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 คงเหลือเพียงรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล
- ¹³ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ในปัจจุบัน บริษัทมีรายได้จากรูจิก 3 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร (หรือธุรกิจโรงแรม) ซึ่งเป็นรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 13 โครงการ (ไม่นับรวมโครงการที่ปิดการขายแล้ว และมีสัดส่วนของรายได้จากรูจิกอื่นที่นอกเหนือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีนัยสำคัญ)

โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปัจจุบัน มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (Active Projects)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	
	ส่วนขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม		ส่วนขาย ¹	ส่วนของบริษัท ²
โครงการแนวสูง						
Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat	95%	5%	-	n/a	2,836.0	145.2
Siamese Exclusive 31	88%	12%	-	n/a	2,376.6	178.0
Blossom Condo @ Fashion Beyond	64%	-	36%	เริ่มดำเนินการแล้ว	755.9	222.6
Wyndham Residence	73%	-	27%	ไตรมาสที่ 1/2564	3,320.9	385.1
Ramada Plaza Residence	85%	3%	12%	ไตรมาสที่ 1/2564	2,459.3	195.8
Wyndham Garden Residence	85%	4%	11%	ไตรมาสที่ 1/2564	2,905.7	401.7
Ramada Residence	78%	1%	21%	ไตรมาสที่ 2/2564	1,842.6	267.0
The Collection	85%	3%	12%	ไตรมาสที่ 4/2566	5,180.2	404.8
Siamese Exclusive Ratchada	90%	7%	3%	ไตรมาสที่ 4/2566	3,462.7	238.5
Siamese Rama 9	74%	15%	11%	ไตรมาสที่ 4/2565	8,570.9	1,375.5
โครงการแนวราบ						
Siamese Kin	100%	-	-	n/a	1,092.2	-

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสถานะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

¹¹ มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)

¹² มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

2.1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย




บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 43,700

ด้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,500 ล้านบาท (โดยโครงการที่เปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท ได้แก่ กลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างรายได้จากการปล่อยเช่าในระยะยาว กลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้สถานที่ทำงาน กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทย และต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรกในปี 2554 ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม Low rise จำนวน 7 ชั้น ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 31 มูลค่าโครงการ 920.7 ล้านบาท จากนั้นในปี 2556 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบบริเวณถนนรามอินทรา และได้มีการพัฒนาโครงการแนวสูงและแนวราบมาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีนโยบายการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุมทุกระดับราคา และตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน โดยก่อนการพัฒนาโครงการในแต่ละโครงการ บริษัทมีขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลเพื่อศึกษาสภาพแวดล้อม ความหนาแน่นของประชากร รายได้ของประชากร เส้นทางคมนาคม และข้อมูลการขายของโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินของโครงการและกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการของบริษัทจะได้รับการตอบรับที่ดีและมีอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

บริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

	คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เป็นโครงการที่มีความเรียบหรู ตกแต่งด้วยวัสดุอุปกรณ์ระดับพรีเมียมนำเข้าจากต่างประเทศ ราคาขายเฉลี่ย 230,000 – 300,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-65 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 150,000 บาท เป็นต้นไป ที่ต้องการห้องชุดระดับ Premium เสมือนหนึ่งการพักอาศัยในโรงแรม โครงการภายใต้แบรนด์ Collection
	คอนโดมิเนียมระดับ High End เป็นโครงการที่มีความเรียบหรู ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น สุขุมวิท พระราม 4 รัชดาภิเษก ราคาขายเฉลี่ย 150,000 – 230,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-60 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมืองและมองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง หรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน โครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive เช่น โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42)
	คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการสไตล์ Boutique ตั้งในเขตชุมชนเมือง เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30-50 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจ

	กลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia เช่น โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31)
SIAMESE	คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence(เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87)
blossom CONDO FASHION	คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความคุ้มค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบนอกรถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ช่วงอายุ 25-45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat ห่างจากรถไฟฟ้าประมาณ 700 เมตร โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีชมพู (โครงการในอนาคต)

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการ Branded Residence

 	คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาทต่อตารางเมตร
 	คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมืองเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence(เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการแนวราบออกเป็น 3 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ภายใต้แนวคิด “Smart Living” ที่เพียบพร้อมด้วยนวัตกรรมในการประหยัดพลังงาน และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและป้องกันภัยพิบัติทางธรรมชาติได้ตามมาตรฐานระดับโลก ราคาขายเฉลี่ย 5.0 – 22.0 ล้านบาทต่อยูนิต เหมาะกับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัวที่มองหาที่อยู่อาศัยที่รองรับนวัตกรรมแห่งอนาคตเป็นหลัก
	โฮมออฟฟิศ สำหรับกลุ่มลูกค้าเป็นเจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก เช่น Start-up company หรือ SME ที่ต้องการใช้เป็นที่อยู่อาศัยและออฟฟิศในเวลาเดียวกัน โดยมีที่ดินขนาด 50-70 ตารางวา และพื้นที่ใช้สอยกว่า 400 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 25 ล้านบาทต่อยูนิต
	ทาวน์เฮ้าส์ สำหรับครอบครัวขนาดเล็ก โดยในแต่ละยูนิตมีเนื้อที่ประมาณ 20 – 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 -250 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 3.5-6.5 ล้านบาทต่อยูนิต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 4 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 2 โครงการ และโครงการที่รอการพัฒนา ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดขายแล้วแต่ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง จำนวน 2 โครงการ





นอกจากนั้นเพื่อสร้างความแตกต่างในการแข่งขันบริษัทได้พัฒนารูปแบบการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการห้องพักให้สามารถเลือกใช้บริการได้เสมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม เพื่อตอบสนองความต้องการแก่กลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยเอง และกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนที่ซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทได้ร่วมมือกับกลุ่มแบรนด์ Wyndham เพื่อพัฒนาการให้บริการในรูปแบบ Branded Residence ใน 4 โครงการ พร้อมทั้งบริษัทได้เปลี่ยนชื่อ (Re-Branding) โครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับรูปแบบการให้บริการ โดยปัจจุบัน โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ Branded Residence มีทั้งสิ้น 4 โครงการภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)

รายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในแต่ละประเภทของบริษัท มีดังนี้

1. โครงการคอนโดมิเนียม

1.1 โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย

1.1.1 Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat



	
	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชยมิส แอสเสท

ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารสำนักงาน 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนมิถุนายน 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 7-1-56.5 ไร่ (2,957 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	34,269 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,796.8 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการ 792 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 786 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย และห้องชุดสำนักงาน ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 6 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 5 ยูนิต ▪ ห้องชุดที่พัฒนาเป็นพิตเนสสำหรับโครงการ จำนวน 1 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 30 – 32 ตารางเมตร จำนวน 649 ยูนิต และพื้นที่ 95 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต ▶ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 61 – 77 ตารางเมตร จำนวน 126 ยูนิต ▶ ห้องชุดสำนักงาน ขนาดพื้นที่ 270-647 ตารางเมตร จำนวน 12 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 3.4 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	▶ โครงการตั้งอยู่บนถนนเจริญราษฎร์ สามารถเชื่อมต่อไปยังถนนหลายสาย เช่น สาทร สีลม เพื่อเข้าสู่ใจกลางเมืองไม่ว่าจะเป็นถนนพระราม 3 ถนนจันทน์ ถนนเจริญกรุง ถนนนราธิวาส อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับทางด่วนพิเศษ และระบบขนส่งสาธารณะ ใกล้ BTS สุวศักดิ์ ในระยะ 500 เมตร
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่มคนวัยทำงานและครอบครัวขนาดเล็กที่อยู่ย่านถนนจันทน์, สาทร, เจริญกรุง, พระราม 3 ▶ กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาท/ เดือน ขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2558
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 151 ยูนิต ¹ มูลค่ารวม 912.8 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 11.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนกันยายน 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 633 ยูนิต มูลค่า 1,912.2 ล้านบาท

¹ ห้องชุดรอการขายซึ่งยังไม่ได้ทำสัญญากับลูกค้าภายนอกจำนวน 151 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดของออกโต-เจ็ด (OJ) (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51) จำนวน 84 ยูนิต และห้องชุดของบริษัท จำนวน 67 ยูนิต





1.1.2 Blossom Condo @ Fashion Beyond



 	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนพฤษภาคม 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-13.4 ไร่ (913.4 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	8,415 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	978.5 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 453 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 296 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 157 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 154 ยูนิต ▪ ห้องชุดเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 3 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 25 – 33 ตารางเมตร จำนวน 275 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 41 – 51 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 2.6 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพารามาต เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู (โครงการในอนาคต)
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ลูกค้าที่มีรถยนต์ส่วนตัว ต้องการมีที่พักอาศัยย่านรามอินทรา, บึงกุ่ม, มีนบุรี, คลองสามวา, พระยาสุเรนทร์ เพื่อหลีกเลี่ยงความวุ่นวายจากตัวเมืองชั้นใน แต่ก็สามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวก ▶ กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 20,000 บาท/ เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 48 ยูนิต มูลค่ารวม 129.1 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 3.9 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 246 ยูนิต มูลค่ารวม 622.9 ล้านบาท

ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 10 ธันวาคม 2566 จำนวน 234 ยูนิต บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 80 ยูนิต อย่างไรก็ตามในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 154 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาโครงการมีจำกัด ในโครงการดังกล่าวไม่มีการแยกส่วนกลางระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัท
---------------------	---

1.1.3 Siamese Exclusive 31

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 31 แขวงวัฒนา เขตคลองเตยเหนือ กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนกันยายน 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-2-98.3 ไร่ (698.30 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	12,370 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,554.6 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 192 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 171 ยูนิต ▶ ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่า จำนวน 21 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 47 – 66 ตารางเมตร จำนวน 89 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 70 – 85 ตารางเมตร จำนวน 62 ยูนิต





	3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 115 – 135 ตารางเมตร จำนวน 36 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 13.9 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลใจกลางชอยสุขุมวิท 31 ที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “Living in the Garden” เพื่อมอบทั้งความหรูหราและธรรมชาติให้แก่ผู้พักอาศัย พร้อม Private Lift ทุกยูนิต ▶ การคมนาคมที่สะดวก ใกล้ถนนสุขุมวิท อโศก เพชรบุรีตัดใหม่และทองหล่อ รวมถึงสถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ และ MRT สุขุมวิท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่ม Young Executive / เจ้าของธุรกิจ ที่ทำงานย่านสุขุมวิท, อโศก, พระราม 4 ▶ กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 180,000 บาท/ เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	สิงหาคม 2558
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 38 ยูนิต มูลค่ารวม 490.0 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 64.2 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนมีนาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 127 ยูนิต มูลค่า 1,753.6 ล้านบาท

1.1.4 Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)

 	
 	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยไผ่ลิงหิโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส ควีนส์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 60%)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนกรกฎาคม 2563
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-0-44 ไร่ (844 ตารางวา)

พื้นที่ขาย	14,729 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,705.9 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 332 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 244 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 88 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 1 ยูนิต ▪ ห้องชุดเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 87 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 34 – 58 ตารางเมตร จำนวน 155 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 76 – 102 ตารางเมตร จำนวน 74 ยูนิต 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 131 – 154 ตารางเมตร จำนวน 16 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 13.7 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนที่ดินใจกลางเมือง ซึ่งเป็นศูนย์กลางธุรกิจ ใกล้สถานที่สำคัญ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น อาคาร Exchange Tower, FYI Center, สวนเบญจกิติ, Terminal 21, ศูนย์ประชุมแห่งชาติสิริกิติ์
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	▶ กลุ่ม Young Executive / เจ้าของธุรกิจ ที่ทำงานย่านสุขุมวิท, อโศก, พระราม 4 ▶ กลุ่มลูกค้าอายุ 35 – 55 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 170,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	ธันวาคม 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 127 ยูนิต มูลค่ารวม 2,058.7 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 8.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 109 ยูนิต มูลค่า 1,208.3 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ไชมิส เวิลด์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Wyndham Residence ในนามโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel จำนวน 99 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 29 กันยายน 2567 ไชมิส ควีนส์ มีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 12 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 87 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะ มีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น บริษัทได้แยกส่วนรับรอง (Lobby) ของผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการห้องชุดให้เข้าออกจากกัน เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการทั้งสองประเภท ▪ บริษัทได้ลงทุนจัดตั้งกิจการร่วมค้า บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด (“ไชมิส เทสต์”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหาร 2 แห่ง ในโครงการ ได้แก่ ห้องอาหาร Marie Guimar เพื่อให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dinning และห้องอาหาร Falcon Secret Bar บนชั้น 34 เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด ทั้งนี้คาดว่าจะเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2563

1.1.5 Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)

			
			
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร		
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100%)		
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการเพื่อให้เช่าสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) อาคารชุดพักอาศัยสูง 39 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B)		
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%		
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-79.6 (779.6 ตารางเมตร)		
พื้นที่ขาย	13,284 ตารางเมตร		
มูลค่าโครงการ	2,655.0 ล้านบาท		
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 358 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 339 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร B ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 19 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 16 ยูนิต ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม จำนวน 3 ยูนิต 		
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 25 – 36 ตารางเมตร จำนวน 239 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 50 - 62 ตารางเมตร จำนวน 93 ยูนิต 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 115 -201 ตารางเมตร จำนวน 7 ยูนิต		
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 7.2 ล้านบาทต่อยูนิต		

จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการคอนโดมิเนียมในทำเลสุขุมวิท ใกล้สถานีนีรทไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เพียง 300 เมตร ▶ เป็นอาคารที่สูงถึง 197 เมตร ด้วยแนวคิดการออกแบบ “The Zenith of Your Expectation- Always Live Higher” ที่มอบทัศนียภาพของเมือง ผลงานความสวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ได้อย่างลงตัว พร้อมความสะดวกสบายรอบด้าน ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ลูกค้าที่อยู่นอกอ่อนนุช, บางนา, คล้ายน้ำไท ต้องการความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบ BTS ▶ กลุ่มลูกค้าอายุ 30 – 55 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2559
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 179 หน่วย มูลค่ารวม 1,352.6 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 43 หน่วย มูลค่า 286.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 117 หน่วย มูลค่า 820.5 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	ไชมิส สุขุมวิท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Ramada Plaza Residence ในนามโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 จำนวน 16 หน่วย ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 2 กรกฎาคม 2568 ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งอาคาร และไม่มีการขายห้องชุดในอาคารดังกล่าวให้แก่ลูกค้า

1.1.6 Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร

สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-77 (977 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	16,054 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,307.4 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 454 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 383 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 71 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 66 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 26- 29 ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 29 - 43 ตารางเมตร จำนวน 275 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 47 - 67 ตารางเมตร จำนวน 100 ยูนิต 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 88 - 99 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต 4 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 142 - 157 ตารางเมตร จำนวน 4 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 7.5 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 42 ตรงข้ามกับซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ซึ่งถือเป็นโซนที่พักอาศัยใจกลางเมืองโดดเด่นด้วยการออกแบบภายใต้แนวคิด “Best of Both Worlds” ที่ผสมผสานเอกลักษณ์ความเป็นญี่ปุ่นและไทยอย่างลงตัว ▶ การเดินทางสะดวกสบายด้วย ระยะทาง 300 เมตร จาก BTS เอกมัย จึงเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Young executive / เจ้าของธุรกิจที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมือง มีรสนิยมในการอยู่อาศัย เหมาะสำหรับทั้งลูกค้าที่มองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองหรือต้องการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าระยะยาว และกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ▶ กลุ่มลูกค้าอายุ 30 - 50 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท/เดือน ขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 113 ยูนิต มูลค่ารวม 906.9 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 85 ยูนิต มูลค่า 618.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 185 ยูนิต มูลค่า 1,380.9 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ไชมิส เวิลด์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Wyndham Garden Residence ในนามโรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 จำนวน 449 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 มิถุนายน 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 383 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 66 ยูนิตเท่านั้น

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น บริษัทได้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ และฟิตเนส สำหรับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการห้องชุดให้เข้าของบริษัทออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อลดข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้น
--	--

1.2 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง



1.2.1 Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	เอส สุขุมวิท ๘๗ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 94%)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 94%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-83 ไร่ (783 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	10,133 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,109.6 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 373 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 289 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 84 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 83 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 10-14 ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 1 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 30-40 ตารางเมตร จำนวน 348 ยูนิต

	2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 64 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 6.4 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการระดับพรีเมียมบนพื้นที่แนวรถไฟฟ้า ติดถนนสุขุมวิท ตั้งอยู่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช (ระยะทาง 350 เมตร) และสถานีบางจาก (ระยะทาง 480 เมตร) และใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน ▶ สามารถเชื่อมต่อเข้าสู่ตัวเมืองได้อย่างรวดเร็วและสะดวกสบาย พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย เช่น ห้างสรรพสินค้า คอมมูนิตีมอลล์ โรงพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักไม่ไกลจากย่านใจกลางเมืองที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศหรือที่มีการเดินทางสะดวกสบาย สามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันได้อย่างง่ายดาย รวมถึงนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการทำกำไรในระยะยาว ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท/เดือน ขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2561 คาดว่าจะแล้วเสร็จบางส่วนและเริ่มทยอยส่งมอบในเดือนพฤศจิกายน 2563
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2561
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 90 ยูนิต มูลค่ารวม 488.6 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 155 ยูนิต มูลค่า 1,076.4 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 44 ยูนิต มูลค่า 277.6 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ไชมิส เวิลด์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Ramada Residence ในนามโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 จำนวน 372 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ตุลาคม 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 278 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 94 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาโครงการมีจำกัด ในโครงการดังกล่าวไม่มีการแยกส่วนกลางระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัท

1.2.2 Siamese Rama 9



	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพระรามเก้า
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 87%)
ประเภทโครงการ	โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม 1. อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการเพื่อให้เช่าสูง 18 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) 2. อาคารแบบผสมผสาน ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม อาคารสำนักงานให้เช่า ห้องชุดพักอาศัยสูง 38 ชั้น 1 อาคาร (Siamese Tower, อาคาร B) 3. อาคารชุดพักอาศัย สูง 29 ชั้น 1 อาคาร (Siamese Residence, อาคาร C)
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วประมาณ 2%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 13-1-63.5 ไร่ (5,363.5 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	58,762 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	9,949.5 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 2,070 ยูนิต (Siamese Tower และ Siamese Residence) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 1,673 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 397 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 276 ยูนิต ▪ อาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 61 ยูนิต ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 60 ยูนิต
ประเภทห้อง	2. Siamese Tower (1,112 ยูนิต) <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 27 – 39 ตารางเมตร จำนวน 930 ยูนิต ▪ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 43 – 55 ตารางเมตร จำนวน 181 ยูนิต ▪ 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 72 ตารางเมตร จำนวน 1 ยูนิต 3. Siamese Residence (561 ยูนิต) <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 27 – 33 ตารางเมตร จำนวน 448 ยูนิต ▪ 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 40 – 50 ตารางเมตร จำนวน 64 ยูนิต ▪ 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 60 – 73 ตารางเมตร จำนวน 44 ยูนิต ▪ Penthouse ขนาดพื้นที่ 162 – 205 ตารางเมตร จำนวน 5 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 5.1 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	▶ โครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ภายใต้แนวคิด “Why Choose, When You Can Have It All” ที่รวมทุกความสะดวกสบายไว้ในโครงการ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย Co-Working Space

	พื้นที่กิจกรรม และพื้นที่พาณิชย์ ที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตธุรกิจ ห่างจาก MRT รฟม. ประมาณ 350 เมตร (โครงการในอนาคต) ▶ Siamese Technology นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีระบบป้องกันฝุ่น pm 2.5 และระบบการลดกลิ่นและเสียงภายนอกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 50,000 บาท/เดือน ขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนตุลาคม 2563 คาดว่าจะแล้วเสร็จบางส่วนและเริ่มทยอยส่งมอบในไตรมาสที่ 4 ปี 2565
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	พฤษภาคม 2562
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 911 ยูนิต มูลค่ารวม 4,854.8 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2565 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจองซื้อแล้วรวม 762 ยูนิต มูลค่ารวม 3,716.1 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าเป็นอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

1.3 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา

1.3.1 The Collection

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 16 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม <ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) ▪ อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย สูง 41 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B)

สถานะโครงการ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างไตรมาส 3 ของปี 2564
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-29.8 ไร่ (929.8 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	20,140 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	5,584.9 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 522 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 443 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 79 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 72 ยูนิต ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 7 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 35 – 36 ตารางเมตร จำนวน 334 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 70 – 90 ตารางเมตร จำนวน 107 ยูนิต เพนส์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ 141 และ 145 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 11.7 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายหลักได้หลายเส้นทางทั้งสุขุมวิท อโศก และพระราม 4 โดยใช้เวลาเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก เพียง 2 นาที ▶ โครงการออกแบบภายใต้แนวคิด “Live without Compromise : ที่สุดของความประณีต ใส่ใจทุกรายละเอียด เพื่อสิ่งที่ดีและคุ้มค่าที่สุด” โดยควบคุมทุกขั้นตอนการก่อสร้างอย่างประณีตภายใต้มาตรฐานคอนโดมิเนียมระดับสากล รวมถึงการใช้วัสดุตกแต่งภายในระดับ World-class ที่โครงการนำเข้ามาจากอิตาลีและเยอรมัน เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตอย่างมีระดับและให้ความเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติด้วยวิวของสวนเบญจกิติ ▶ Siamese Technology นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีระบบป้องกันฝุ่น pm 2.5 และระบบการลดกลิ่นและเสียงภายนอกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มนักคิด นักธุรกิจ และคนรุ่นใหม่ (The Thinker) กลุ่มผู้นำเทรนด์ (The Trendsetter) กลุ่มนักเดินทางและนักลงทุน (The Traveler) และกลุ่มนักสะสมและครอบครัวยุคเล็ก - กลาง (The Collector) ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2564 – ไตรมาส 4 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	ตุลาคม 2561
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 406 ยูนิต มูลค่ารวม 4,812.1 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ณ วันที่ 31 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรวม 41 ยูนิต มูลค่ารวม 430.3 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าเป็นอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

1.3.2 Siamese Exclusive Ratchada

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม <ul style="list-style-type: none"> ▪ อาคารสำนักงานให้เช่าสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) ▪ อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B) ▪ อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย สูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร C)
สถานะโครงการ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างไตรมาส 3 ของปี 2564
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-2-94.3 (1,094.3 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	22,083 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,701.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 622 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 560 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 62 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องพักโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 30 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร B ▪ อาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 28 ยูนิต ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 4 ยูนิต
ประเภทห้อง	1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 31 – 49 ตารางเมตร จำนวน 420 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 50 – 70 ตารางเมตร จำนวน 140 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 6.2 ล้านบาทต่อยูนิต

จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการตั้งอยู่ใกล้รถไฟฟ้าใต้ดิน สถานีรัชดาภิเษก เพียง 90 เมตร เดินทางสะดวกกว่าด้วยถนนสายหลัก ถนนวิภาวดีรังสิต แยกลาดพร้าว และถนนรัชดาภิเษกใกล้กับศูนย์การค้าเซ็นทรัลพลาซ่า 9 และออฟฟิศสำนักงานชั้นนำ เพื่อชีวิตที่สมดุลทั้งเรื่องงาน และไลฟ์สไตล์ส่วนตัว ▶ Siamese Technology นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ที่ระบบป้องกันฝุ่น pm 2.5 และระบบการลดกลิ่นและเสียงภายนอกเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์ (A+) ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมือง มีรสนิยมในการอยู่อาศัย เหมาะสำหรับทั้งลูกค้าที่มองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองหรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน เนื่องจากการปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมกลางเมืองยังได้รับการตอบรับที่ดี ประกอบกับโอกาสของมูลค่าทรัพย์สินที่จะเพิ่มขึ้น ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 120,000 บาท/ต่อเดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2564 – ไตรมาส 4 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2562
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 371 ยูนิต มูลค่ารวม 2,410.8 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรวม 189 ยูนิต มูลค่ารวม 1,051.9 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

2. โครงการแนวราบ

2.1 โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย

2.1.1 Siamese Kin

 	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามอินทรา 64 ถนนรามอินทรา แขวงคันทนายาว เขตคันทนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 17-3-23.96 ไร่ (ตารางวา)
พื้นที่ขาย	5,387.6 ตารางเมตร (เฉพาะที่เปิดขาย)

มูลค่าโครงการ	1,092.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	107 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	บ้านเดี่ยว 13-20 ล้านบาท บ้านแฝด 8.5 ล้านบาท ทาวน์โฮม 6.3 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพารามาต เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู ▶ บ้านนวัตกรรม คุณภาพจาก SCG Heim และเทคโนโลยีจากประเทศญี่ปุ่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก - ขนาดใหญ่ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัว ในสภาพแวดล้อมเงียบสงบ ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีอายุ 30-50 ปีขึ้นไป และมีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ปี 2560
ช่วงเวลาเริ่มเปิดขาย	เดือนพฤศจิกายน 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือยูนิตรอการขายจำนวน 74 ยูนิต มูลค่ารวม 719.8 ล้านบาท ยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 23.7 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 31 ยูนิต มูลค่ารวม 348.6 ล้านบาท

2.1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการของบริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตราเช่าพื้นที่ ²	
				เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์กรรม	ออฟฟิศ	รวม		
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว									
1.1 Siamese Gioia	2562	190.7	2%	3	-	-	3	100%	
1.2 Siamese Ratchakru	2557	391.1	3%	-	1	4	5	60%	
1.3 Siamese Nanglinchee	2562	71.6	1%	1	-	-	1	0%	
1.4 Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	148.5	1%	-	2	-	2	100%	
1.5 Siamese Surawong	2562	581.7	4%	8	-	-	8	0%	
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์									
2.1 Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	1,839.8	5%	-	3	2	5	38%	
2.2 Siamese Exclusive 31	2563	1,672.1	12%	20	1	-	21	100%	
2.3 Ramada Plaza Residence	2564	477.9	3%	-	3	-	3	0%	
2.4 Wyndham Garden Residence	2564	862.1	4%	-	5	-	5	0%	
3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ¹									
3.1 Ramada Residence	2564	128.1	1%	-	1	-	1	0%	
3.2 Siamese Rama 9	2565	11,564.0	15%	-	60	61	121	0%	

4.	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ¹								
4.1	The Collection	2566	700.2	3%	-	7	-	7	0%
4.2	Siamese Exclusive Ratchada	2566	1,134.8	5%	-	4	28	32	0%
รวมห้องชุดเพื่อเช่า					41	87	95	223	


¹ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงาน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินแสดงในส่วนที่ 2.4.16 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

² ข้อมูลอัตราค่าเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนี้บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เป็นต้น โดยในการคัดเลือกกลุ่มผู้เช่า บริษัทจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย รูปแบบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของแต่ละโครงการ รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น บริษัทได้สังเกตเห็นแนวโน้มการพฤติกรรมการทานอาหารของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมการสั่งอาหารผ่านทาง Application ต่างๆ ที่มีความสะดวกสบาย ดังนั้นในปี 2563 บริษัทจึงได้เริ่มจัดสรรพื้นที่เช่าบางส่วนในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ให้เป็นแหล่งรวมร้านอาหารที่ได้รับความนิยมภายใต้ชื่อ Bizzie Dish (บิซซี่ ดิช) โดยให้ผู้ประกอบการร้านอาหารเช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นครัวกลางในการผลิตอาหารเพื่อจำหน่ายผ่านระบบ Delivery ผ่านทาง Application ต่างๆ เช่น Lineman และ Get เป็นต้น ซึ่งบริษัทคิดค่าเช่าในรูปแบบส่วนแบ่งกำไร (Gross Profit Sharing) จากการจำหน่ายอาหารของผู้ประกอบการดังกล่าว รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ทั้งในด้านผู้ประกอบการร้านอาหาร เพิ่มแหล่งช่องทางการขาย ลดต้นทุนในการเปิดร้านอาหาร ในขณะที่ผู้บริโภคสามารถสั่งอาหารในร้านที่ต้องการได้โดยมีค่าใช้จ่ายในการจัดส่งอาหารที่ถูกลง ลดระยะเวลาในการจัดส่งอาหาร

เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการที่มีอยู่เดิมแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่แห่งแรก ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Rama 9 โดยบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด (ไชมิสพระรามเก้า) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงานให้เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาส 4/2565

	โครงการ Siamese Rama 9	
	รูปแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย ▪ พื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า ▪ พื้นที่สำนักงาน ▪ โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์
	สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
วันที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565	

นอกจากนี้ บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สองภายใต้ชื่อโครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ในช่วงไตรมาส 1/2564 บนเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีโนนาคต) โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการออกแบบรูปแบบโครงการ คาดว่าจะมีการเปิดตัวในช่วงไตรมาส 1/2564

2.1.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบัน มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอ หรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักรักษาตัวทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในสวนอื่นๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ช่างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่อยู่เสมอ

บริษัทได้เริ่มพัฒนาโรงแรมแห่งแรกในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยการนำห้องชุดส่วนหนึ่งในโครงการดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมต่างๆ เช่น “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” เป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าว พร้อมเข้าทำสัญญา Hotel Franchise Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Q-Box ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา โดยในปัจจุบันบริษัทนำห้องชุดจำนวน 153 ยูนิต มาปรับเปลี่ยนรูปแบบโดยการตกแต่งเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานห้องพักของโรงแรม Q-Box ซึ่ง

ได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2562 โดยในช่วง ที่ผ่านมาจนถึงเดือนกันยายน 2563 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 40-50

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ปัจจุบันบริษัท ให้บริการห้องพักในโรงแรมดังกล่าวจำนวน 83 ห้อง ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในช่วงไตรมาส 3/2563 อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 รัฐบาลได้ออกนโยบายห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงได้ปรับรูปแบบการให้บริการจากการให้บริการห้องพักรายวันในลักษณะ โรงแรม เป็นการให้เช่าห้องพักพร้อมบริการรายเดือน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย เป็นต้น

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้ดำเนินงาน โรงแรม (Hotel Operator) โดยในปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการ 2 ราย เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัทดังนี้

- (1) Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) เป็นผู้บริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดย Greenland เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรม และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศจีน
- (2) บริษัท Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท Siamese and Kew Green จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 (ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100 ในไชมิส เวลท์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัท 4 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรม ชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crowne Plaza และ Holiday Inn ผ่านระบบแฟรนไชส์ และเป็นเจ้าของ โรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศอังกฤษ

ในการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ และโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการ ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ฯ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้จะซื้อให้ความ

ยินยอมในการนำทรัพย์สินส่วนกลางไปขออนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนของที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ายรายนั้นๆ

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก โดยบริษัทได้แยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการสำหรับการให้บริการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ออกจากส่วนของห้องชุดเพื่อจำหน่ายอย่างชัดเจน และเพื่อลดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โถงต้อนรับ ลิฟท์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ใช้บริการโรงแรมออกจากกัน

1. ห้องพักเพื่อการบริการที่อยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นที่ตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วจำนวน 4 โครงการ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) ทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom @ Fashion Beyond และโครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายแบบปกติ เมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน

1.1 โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond



โรงแรม	Q-Box Hotel Bangkok Blossom
ประเภท	โรงแรมระดับ 3 ดาว
สถานที่ตั้ง	90/1 ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคั่นนายาว เขตคั่นนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชมิส แอสเสท
จำนวนห้องที่ได้ใบอนุญาตฯ	234 ห้อง
ผู้ดำเนินการ	Greenland and Hotel Management International Group Limited
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 5 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	153 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 2 – 6, 12, 12A, 14 และ 17
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	เมษายน 2562
อัตราค่าห้องพัก	1,000 – 2,000 บาท/ห้อง/คืน
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	40%-50%

บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “รสเมรี”
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย

1.2 โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)

โรงแรม	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	ซอยไฟลิ่งไฮโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
จำนวนห้องที่ได้ใบอนุญาตฯ	99 ห้อง
ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไชมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49
ลักษณะการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	87 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 2-6 และชั้น 25-27
ช่วงเวลาที่จะเริ่มเปิดให้บริการ	คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในปี 2564
บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Kafelogy”
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกสวนโถงต้อนรับสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย

สำหรับอีก 2 โครงการที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในอาคารพักอาศัย ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการตกแต่งห้องชุดเพื่อรองรับการให้บริการในรูปแบบโรงแรม

	โครงการ	Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)
	โรงแรม	Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อมร้อยละ 49 ผ่านไชมิส เวลท์)
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4.5 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	66 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 1 ปี 2564
	สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม

	โครงการ	Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)
	โรงแรม	Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดย ข้อมร้อยละ 49 ผ่านไชมิส เวลท์)
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	83 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
	สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม

2. ห้องพักเพื่อการบริการแบบแยกอาคาร

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนน สุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้าง รายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย มากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็น อสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอก การพัฒนาโครงการใน รูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยัง ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้าง ผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของ บริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารโรงแรมตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคารที่พักอาศัย รวม ทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 โดยโครงการทั้งหมดเป็นโครงการระหว่างก่อสร้างหรือรอการ พัฒนา โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในสวนโรงแรมตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป

	โครงการ	Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)
	โรงแรม	Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดย ข้อมร้อยละ 49 ผ่านไชมิส เวลท์)
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4.5 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	16 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
	สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม
โครงการ	Siamese Exclusive Ratchada	
โรงแรม	อยู่ระหว่างการเจรจา	

	ผู้ให้บริการโรงแรม	Greenland
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	30 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
	สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
	โครงการ	The Collection
	โรงแรม	อยู่ระหว่างการเจรจา
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Greenland
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 5 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	72 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
	สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ
	โครงการ	Siamese Rama 9
	โรงแรม	Crowne Plaza ¹
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4.5 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	276 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565
	สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

¹ โรงแรมภายใต้แบรนด์ Crowne Plaza สำหรับอาคาร A ในโครงการ ทั้งนี้บริษัทได้รับข้อเสนอเบื้องต้นจากโรงแรม Cassia by Banyan Tree สำหรับอาคาร B และอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะทราบผลการพิจารณาภายในไตรมาส 4/2563

3. โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Above 39 ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอย สุขุมวิท 39 โดยในปี 2561 ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2536 ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 41 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 235 ตารางเมตร/ยูนิต เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทได้จ้างผู้ประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อทดสอบความสมบูรณ์ของอาคารเนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 27 ปี โดยได้ทดสอบการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีตรวมถึงความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากการทดสอบโดยผู้เชี่ยวชาญไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพอาคาร

ประกอบกับตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการออกแบบเพื่อปรับปรุงขนาดห้องพักให้มีความเหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด และรื้อถอนโครงสร้างอาคารภายนอกบางส่วน โดยบริษัทคาดว่าจะเริ่มหาจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและเริ่มงานก่อสร้างได้ในไตรมาส 1 ของปี 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงการดังกล่าวได้ดำเนินการปรับปรุงงานภายนอกอาคารไปแล้วประมาณ 15% ของงานก่อสร้างทั้งหมด

 	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชมิส เวิลด์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ประเภทโครงการ	โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) ¹⁾
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างออกแบบและก่อสร้าง
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-0-66 ไร่ (466 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	8,883.7 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	272 ห้อง ประกอบด้วย เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ 192 ยูนิต และโรงแรม 80 ยูนิต
อัตราค่าห้องพัก	เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ประมาณ 56,000 บาทต่อเดือน โรงแรม ประมาณ 2,500 บาทต่อวัน
จุดเด่นของโครงการ	เป็นโรงแรมที่ตั้งอยู่ใจกลางของย่านสุขุมวิท รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่างๆ ของโรงแรม
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติ
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565

¹⁾ บริษัทได้รับข้อเสนอเบื้องต้นจากโรงแรม Hilton ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะทราบผลการพิจารณาภายในไตรมาส 1/2564

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองของความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ใช้บริการโรงแรม รวมถึงลูกค้าภายนอก เช่น ร้านกาแฟภายใต้แบรนด์ Kefelogy ในโครงการ Wyndham

Residence โครงการ Siamese Rama 9 โครงการ Blossom Condo @Sathorn-Charoenrat เป็นต้น รวมถึงการพัฒนาร้านอาหารภายใต้แบรนด์ “Rosemary” เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ภายในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond นอกจากนั้นในปี 2563 บริษัทได้ร่วมทุนกับผู้ประกอบการร้านอาหารจัดตั้งบริษัท ไชมิส เทส จำกัด (ไชมิส เทส) โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนชำระแล้ว เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการ Siamese Exclusive Queens ภายใต้ชื่อห้องอาหาร Marie Guimar บนชั้น 28 และห้องอาหาร Falcon Secret Bar บนชั้น 34 โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดดำเนินการในไตรมาส 1/2564

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่			สถานะการก่อสร้าง		โครงการทั้งหมด ¹⁾		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ²⁾		เดือนปีที่เริ่มการขาย	ส่วนที่ขาย		สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์							
		เนื้อที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่โครงการ (ตร.วา.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	เดือนปีที่เริ่มก่อสร้าง	% งานก่อสร้าง						หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท	% ความคืบหน้าการขาย	เดือนปีที่โอนเริ่มโอนกรรมสิทธิ์	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์	
																		หน่วย	ล้านบาท	หน่วย	ล้านบาท
1. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว																					
1.1. Siamese Gioia	บริษัท	1-3-92	792	11,000	พ.ค.-54	100%	160	920.7	3	14.1	ก.ย.-53	157	906.6	-	-	100%	พ.ย.-55	157	906.6	-	-
1.2. Siamese Thirty Nine	บริษัท	1-0-58	458	6,172	มี.ค.-55	100%	87	603.2	-	0.0	พ.ย.-54	87	603.2	-	-	100%	ธ.ค.-56	87	603.2	-	-
1.3. Siamese Ratchakru	บริษัท	1-0-83.5	484	13,771	พ.ย.-55	100%	281	1,652.9	10	200.1	เม.ย.-55	271	1,452.8	-	-	100%	ส.ค.-57	271	1,452.8	-	-
1.4. Siamese Nanglinchee	บริษัท	2-2-73	1,073	12,081	ต.ค.-56	100%	214	926.0	1	3.8	ส.ค.-56	213	922.2	-	-	100%	ก.พ.-58	213	922.2	-	-
1.5. Blossom Condo@Fashion Altitude	บริษัท	2-0-17.7	818	10,915	ธ.ค.-59	100%	326	759.0	2	8.4	มี.ค.-58	324	750.5	-	-	100%	มี.ย.-60	324	750.5	-	-
1.6. Siamese Surawong	ไชมิส สุรวงศ์	1-2-11.9	612	10,681	พ.ย.-56	100%	206	1,528.4	8	51.7	ก.ย.-56	198	1,476.7	-	-	100%	มี.ค.-59	197	1,470.8	1	5.9
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์																					
2.1 Blossom @Sathom-Charoenrat	บริษัท	7-1-56.5	2,957	34,269	มี.ค.-59	100%	793	2,981.2	6	145.2	มี.ค.-58	636	1,923.2	151	912.8	81%	ก.ย.-61	633	1,912.2	3	11.0
2.2 Siamese Exclusive 31	บริษัท	1-2-98.3	698	12,371	ก.พ.-59	100%	192	2,554.6	21	178.0	ส.ค.-58	133	1,886.5	38	490.0	78%	มี.ค.-62	130	1,822.4	3	64.2
2.3 Blossom Condo@Fashion Beyond	บริษัท	2-1-13.4	913	8,415	พ.ค.-60	100%	453	978.5	157	222.6	ก.พ.-60	248	626.8	48	129.1	84%	ธ.ค.-61	246	622.9	2	3.9
2.4 Wyndham Residence	ไชมิส คิวินส์	2-0-44	844	14,729	เม.ย.-61	100%	332	3,705.9	90	385.1	ธ.ค.-60	115	1,262.1	127	2,058.7	48%	พ.ย.-62	114	1,253.3	1	8.8
2.5 Ramada Plaza Residence	ไชมิส สุขุมวิท	1-3-79.6	780	13,284	ก.พ.-60	100%	358	2,655.0	19	195.8	ก.พ.-59	160	1,106.7	179	1,352.6	47%	ก.ค.-63	117	820.5	43	286.1
2.6 Wyndham Garden Residence	บริษัท	2-1-77	977	16,054	ก.พ.-61	100%	454	3,307.4	71	401.7	มี.ค.-60	270	1,998.8	113	906.9	70%	ก.ค.-63	185	1,380.9	85	618.0
2.7 Ramada Residence	เอส สุขุมวิท ๘๗	1-3-83	783	10,133	ส.ค.-61	94%	373	2,109.6	84	267.0	มี.ค.-61	199	1,354.0	90	488.6	69%	พ.ย.-63	44	277.6	155	1,076.4
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย																					
3.1 Siamese Rama 9	ไชมิส พระรามเก้า	13-1-63.5	5,363.5	58,762	Q4 / 63	2%	2,070	9,946.3	397	1,375.5	พ.ค.-62	762	3,716.1	911	4,854.8	46%	Q4/22	-	-	762	3,716.1
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา																					
4.1 The Collection	บริษัท	2-0-57.8	858	20,140	Q3 / 64	0%	522	5,584.9	79	404.8	ต.ค.-61	37	368.0	406	4,812.1	8%	Q4 / 66	-	-	37	368.0
4.2 Siamese Exclusive Ratchada	บริษัท	2-2-94.3	1,094	22,083	Q2 / 64	0%	622	3,701.2	62	238.5	ก.พ.-62	189	1,051.9	371	2,410.8	34%	Q4 / 66	-	-	189	1,051.9
5. กลุ่มโครงการแนวราบ																					
5.1 Siamese Blossom at Fashion - B	บริษัท	5-1-53.2	2,153	8,360	ม.ค.-56	100%	48	276.3	1	8.1	ธ.ค.-55	47	268.2	-	-	100%	ส.ค.-56	47	268.2	-	-
5.2 Siamese Blossom at Fashion - A	บริษัท	8-1-47.4	3,347	9,459	มี.ค.-57	100%	17	354.1	-	-	ม.ค.-57	17	354.1	-	-	100%	ธ.ค.-57	17	354.1	-	-
5.3 Blossom Plot C	บริษัท	20-3-30.8	8,331	25,662	ม.ค.-56	100%	165	792.1	-	-	ม.ค.-56	165	792.1	-	-	100%	ม.ค.-57	165	792.1	-	-
5.4 Siamese Kin	บริษัท	17-3-23.96	7,124	5,388	เม.ย.-60	65%	107	1,092.2	-	-	พ.ย.-60	33	372.3	74	719.8	31%	ธ.ค.-60	31	348.6	2	23.7
รวม							7,780	46,429.5	1,011	4,100.3		4,261	23,193.0	2,508	19,136.3			2,978	15,959.0	1,283	7,234.0

- ^{1/} มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท
- ^{2/} มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดในแต่ละโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัย และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียม โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และบริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าผู้ต้องการที่พักอาศัย หรือนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ เช่น การให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 9 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31), โครงการ Siamese Thirty Nine, โครงการ Siamese Nanglinchee, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Wyndham Residence โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence ทั้งนี้บริษัทไม่มีนโยบายที่ให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

2.2.1 การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

1) ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)

บริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ได้รับความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทุกประเภททั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยทีมขายจะเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการในพื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ผ่านทางป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งของโครงการมาจากผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานในบริเวณรอบโครงการ ที่ต้องการขยายขยายที่อยู่เดิม หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาย้ายที่พักอาศัยใกล้กับที่ทำงาน นอกจากนี้ ยังจัดให้มีห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการเพื่อให้ลูกค้าได้เห็นภาพของโครงการ โดยเฉพาะในช่วง Pre-sale จนถึงระยะเริ่มต้นการก่อสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคจะต้องการไปดูสถานที่จริง ทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจก่อนการตัดสินใจซื้อ

นอกจากพนักงานขายประจำโครงการแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการติดต่อสื่อสารทั้งทาง Offline และ Online ผ่านทางโทรศัพท์โดยพนักงานขายที่สามารถให้ข้อมูลแนะนำโครงการได้เช่นเดียวกับพนักงานประจำโครงการ หรือทางเว็บไซต์/ช่องทางโซเชียลมีเดียต่างๆ เช่น Facebook Line Instagram WeChat รวมถึง Website ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมทุกกลุ่มประเภทลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณา การจัดตั้งบูธ

การเข้าร่วมงานนิทรรศการต่างๆ เพื่อให้โครงการและแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง อีกทั้งบริษัทมีการได้นำระบบปฏิบัติการด้านการตลาดและการขายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทางการขายและจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างเป็นระบบ

2) ตัวแทนขาย (Agent)

เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุกประเภท บริษัทได้ว่าจ้างตัวแทนขายภายนอกที่มีชื่อเสียงหลายราย มีประสบการณ์ผลงานการขายเป็นที่ยอมรับ มีความรู้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายห้องชุดของบริษัท โดยตัวแทนหลักที่บริษัทใช้บริการ กลุ่มบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี (“ARE”) ซึ่งมีประสบการณ์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ โดยเฉพาะสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮองกง และสิงคโปร์ โดย ARE จะรับผิดชอบการจัดกิจกรรมทางการตลาด การลงโฆษณา การนำเสนอโครงการต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในต่างประเทศ (Roadshow) และจะได้รับผลตอบแทนเป็นอัตราค่านายหน้าอ้างอิงจากราคาขายห้องชุด และตัวแทนขายที่มีความชำนาญในการขายในประเทศไทยหลายราย

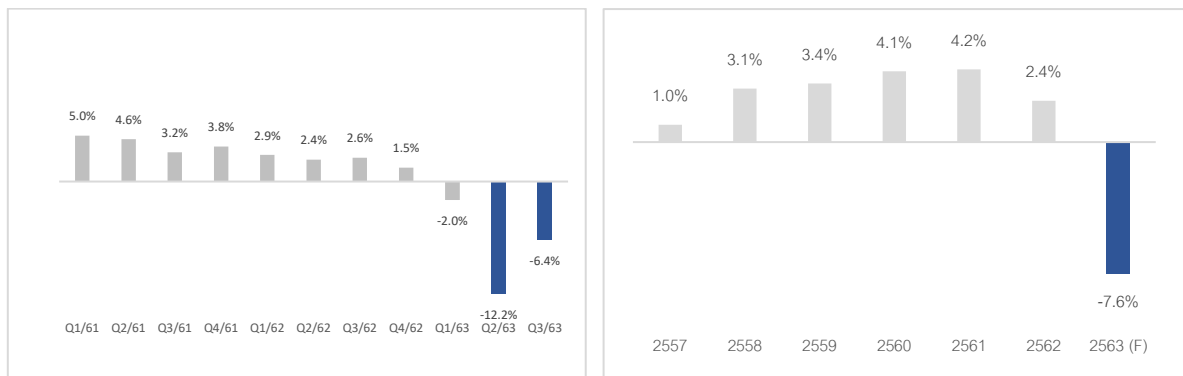
2.2.2 อุตสาหกรรมและการแข่งขัน

(1) ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ของปี 2563 และแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2563

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเศรษฐกิจ (สภาพัฒน์) รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ของปี 2563 ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ปรับตัวลดลงร้อยละ 6.4 ต่อเนื่องจากการลดลงร้อยละ 12.1 ในไตรมาส 2 ของปี ซึ่งเป็นผลมาจากการบริโภคภาคเอกชนชะลอตัว การใช้จ่ายภาครัฐ การลงทุนภาครัฐและเอกชนปรับตัวลดลง การส่งออกรวมปรับตัวลดลงตามการส่งออกบริการที่ปรับตัวลดลงมา

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเศรษฐกิจ

ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสที่ 2 จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กลับมาเกือบเป็นปกติในหลายส่วนตามมาตรการผ่อนคลายการปิดเมือง ทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะในเดือนกันยายนที่ภาพรวมเศรษฐกิจปรับดีขึ้นชัดเจน เป็นผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยปรับดีขึ้น อย่างไรก็ตามก็ยังมีประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ได้แก่

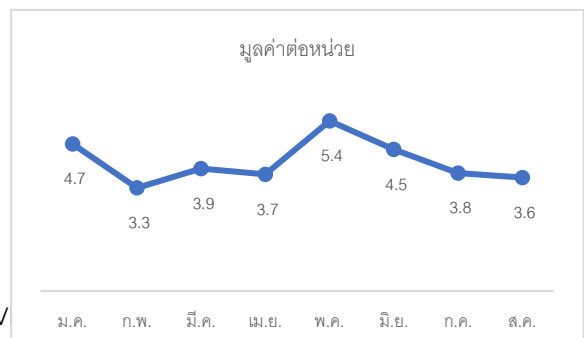
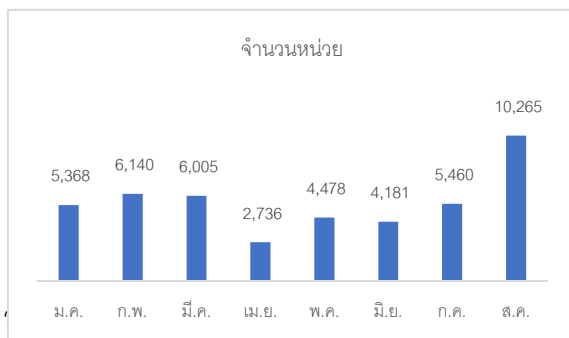
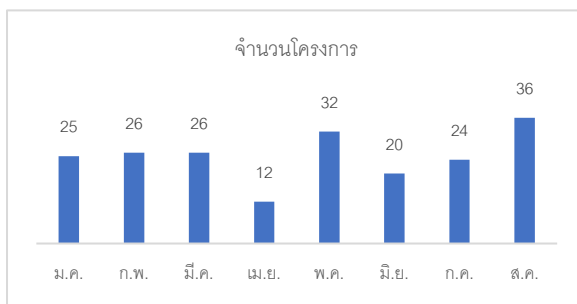
- ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งจะกระทบความเชื่อมั่น โดยหากมองย้อนเหตุการณ์ทางการเมือง ทุกครั้งจะกระทบต่อความเชื่อมั่นนักลงทุนและการบริโภค ซึ่งประเด็นทางการเมืองจะกระทบการบริโภคของไทย ที่ปัจจุบันมีความเปราะบางค่อนข้างสูงจาก COVID-19
- การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพราะเป็นส่วนสำคัญต่อการฟื้นตัวเศรษฐกิจ และอาจเป็นปัจจัยถ่วงรั้งการเติบโต โดยในเดือนกันยายน ตัวเลขนักท่องเที่ยวยังเป็นศูนย์ ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 6 จากประมาณการตัวเลขนักท่องเที่ยวทั้งปี 6.7 ล้านคน
- การระบาดของ COVID-19 รอบ 2 ในต่างประเทศที่จะเข้ามากระทบ เศรษฐกิจและภาคการส่งออกของไทย จากในเดือนกันยายน ภาพรวมการส่งออก (ไม่รวมทองคำ) หดตัวน้อยลงจากเดือนก่อนอยู่ที่ -13.6% มาอยู่ที่ -3.7% ซึ่งปรับตัวดีขึ้นทุกหมวดสินค้า สอดคล้องกับ อุปสงค์ของประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้น โดยเฉพาะหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ขยายตัวต่อเนื่อง และได้รับอานิสงส์จากสงครามการค้า และหมวดรถยนต์ที่เห็น การขยายตัวปรับตัวดีขึ้น โดยเฉพาะยอดขาย รถยนต์ทั้งส่วนบุคคลและเชิงพาณิชย์
- การฟื้นตัวของธุรกิจยานยนต์ ทั้งการผลิตและส่งออก ต้องติดตามว่าการขยายตัวเป็นปัจจัยชั่วคราวหรือต่อเนื่อง โดยพิจารณาจาก 2 ส่วนหลัก คือ การให้สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ที่พบว่าแนวโน้มไตรมาส 4 มีความต้องการสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น แต่สถาบันการเงินยังให้ความระมัดระวังการปล่อยกู้ และความต้องการจากต่างประเทศ
- การฟื้นตัวของตลาดแรงงานและรายได้ภาคประชาชน ซึ่งจะเป็นเครื่องจักรสำคัญของการฟื้นตัวเศรษฐกิจ ซึ่งตัวเลขในเดือน ก.ย.ปรับตัวขึ้น แต่ยังคงเปราะบาง โดยตัวเลขผู้ขอรับสิทธิว่างงาน ตามสิทธิประกันสังคมอยู่ที่ 4.4 แสนคน (ณ เดือน ส.ค. 2563 รวมกัน 3.3 ล้านคน)

ภาพรวมเศรษฐกิจของปี 2563 ยังมีแนวโน้มที่จะปรับตัวลดลงจากปี 2562 สภาพัฒน์คาดว่าจะปรับตัวลดลงถึงร้อยละ (6.0) จากเดิมที่ประเมินว่าจะขยายตัวร้อยละ (-7.8) - (-7.3) โดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วงเฉลี่ยร้อยละ (1.2) – (0.7) โดยเศรษฐกิจทั้งปีมีข้อจำกัดจากการปรับตัวลดลงมากของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภาวะความรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ภาวะความถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก และผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 รวมถึงปัญหาภัยแล้ง โดยคาดการณ์ว่าการบริโภคภาคเอกชนจะปรับตัวลดลงตามฐานรายได้ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจปี 2564 สภาพัฒน์ ประเมินว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การปรับตัวขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีและมาตรการทางเศรษฐกิจ รวมถึงฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

(2) ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างมากทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมทั่วโลก ทั้งนี้ ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก จากข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า ในปี 2563 แม้ว่าในช่วงต้นปี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ลูกค้าและผู้ประกอบการต่างชะลอการดำเนินธุรกรรมต่างๆ อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3/2563 มีการผ่อนคลายมาตรการด้าน COVID-19 ในประเทศลง จากสถานการณ์การแพร่ระบาด และจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในประเทศที่ลดลง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยข้อมูลของบริษัท เอเจเนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 36 โครงการ เพิ่มขึ้น 12 โครงการจากเดือน

กรกฎาคม โดยจำนวนหน่วยที่เปิดขายใหม่ในเดือนทั้งหมด 10,265 หน่วย เพิ่มขึ้นจากเดือนกรกฎาคมจำนวน 5,460 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 88 โดยอาคารชุดมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่มากที่สุดจำนวน 4,624 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 45 รองลงมาได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์เฮาส์จำนวน 3,480 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 33.9 และบ้านเดี่ยว 1,202 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 11.7 ของจำนวนหน่วยขายที่เปิดขายใหม่ทั้งหมด ในขณะที่มูลค่ารวมของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในเดือนสิงหาคม 2563 มีมูลค่ารวมทั้งสิ้น 37,253 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากเดือนที่ผ่านมาจำนวน 16,675 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 81 ในด้านทำเลที่ตั้งพบว่าในเดือนสิงหาคมมีโครงการที่เปิดตัวใหม่และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครชั้นในจำนวน 3 โครงการ ส่วนที่ตั้งอยู่ในเขตเมืองชั้นกลางและส่วนต่อขยายของเมือง (intermediate area) มีจำนวน 26 โครงการ เช่น ถนนติวานนท์ ถนนแจ้งวัฒนะ ถนนลาดพร้าว ถนนรามอินทรา ถนนบางนา-ตราด ถนนเทพารักษ์ ถนนสุขสวัสดิ์ ถนนเพชรเกษม เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีอีก 7 โครงการที่อยู่ในพื้นที่รอบนอกซึ่งใกล้แหล่งงานและสถาบันการศึกษาในบริเวณนั้น เช่น ย่านไทรน้อย เศรษฐกิจ และคลองหลวง เป็นต้น



อาจจะต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวที่นานกว่าธุรกิจอื่นๆ เนื่องจากยังคงมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย สงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา เป็นต้น

1. มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ในเดือนเมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ได้ออกมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในเดือนมกราคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันดังกล่าว เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้นและช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัย เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซม

รวมถึงเพื่อดูแลกลุ่มประชาชนที่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย 2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระมาแล้วระยะหนึ่งให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยกรณีที่เป็นการกู้เงินสำหรับบ้านหลังแรกไม่เกิน 10 ล้านบาท ผู้กู้สามารถขอวงเงินสินเชื่อได้เต็มจำนวนเช่นเดิม (LTV 100% ของราคาบ้าน) และสามารถกู้เพิ่มเติมเพื่อการตกแต่งบ้านได้อีกร้อยละ 10 ของราคาบ้านเนื่องจากพบว่ากลุ่มที่ซื้อบ้านในสัญญาแรกส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง และหลังจากซื้อบ้านแล้วยังมีความต้องการสินเชื่อเพื่อตกแต่งบ้านเพิ่มเติม โดยที่ผ่านมากลุ่มนี้ใช้วิธีการกู้ยืมผ่านสินเชื่ออื่นๆ เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล หรือ บัตรเครดิต ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่า หากในกรณีที่บ้านหลังแรกมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ให้ปรับลดเงินค่างวดเดิมร้อยละ 20 คงเหลือร้อยละ 10

สำหรับการซื้อบ้านในสัญญาที่สองเพื่อให้กลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิต ธปท. จึงผ่อนคลาຍกฎเกณฑ์ LTV โดยหากผ่อนชำระตามสัญญาที่ 1 มาแล้ว 2 ปีขึ้นไป สามารถวงเงินค่างวดได้เพียงร้อยละ 10 จากเดิมร้อยละ 20 ส่วนผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกและยังผ่อนชำระไม่ถึง 2 ปี หากจะซื้อหลังที่สองยังต้องวงเงินค่างวดร้อยละ 20 เช่นเดิม สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป ยังกำหนดเกณฑ์ LTV ไว้เช่นเดิมที่ร้อยละ 70 โดยการปรับหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะเอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านหลังแรกมากกว่า ในขณะที่ผู้ซื้อบ้านหลังที่ 2 จะได้รับผลประโยชน์เพียงเล็กน้อย โดยกลุ่มผู้ประกอบการที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จะเป็นกลุ่มแนวราบ เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงต่างจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุด ซึ่งเป็นกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนรวมถึงเก็งกำไร

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงเกณฑ์ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว เนื่องจากจะเป็นการป้องกันโอกาสการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับมาตรการดังกล่าว ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาแนวทางการทำธุรกิจที่รัดกุมมากยิ่งขึ้น เช่น

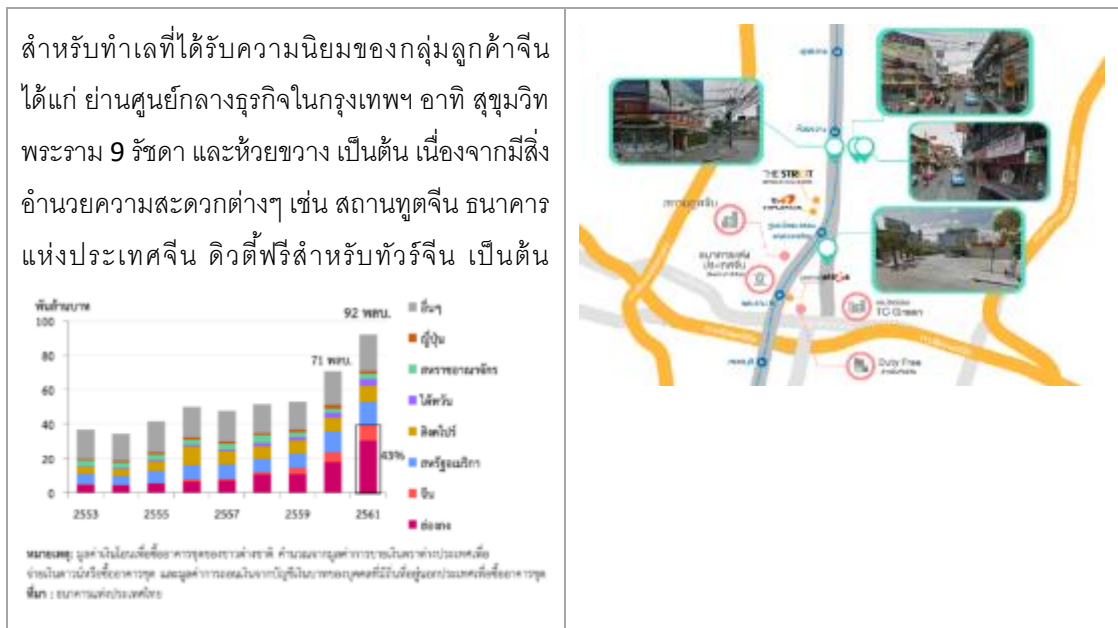
- เน้นเปิดตัวโครงการที่มั่นใจในศักยภาพ พิจารณาอย่างรอบคอบทั้งทำเล ประเภทสินค้าที่เหมาะสม และภาวะการแข่งขันอยู่ในระดับต่ำ
- การกลั่นกรองลูกค้าก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือการจอง เพื่อแนะนำโปรแกรมที่เหมาะสมสำหรับลูกค้า โดยเฉพาะการตรวจสอบสถานะสัญญาการกู้ที่อยู่อาศัยว่ามีอยู่จำนวนกี่สัญญา เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ซื้อเพื่อการลงทุน/เก็งกำไร และการขอสินเชื่ออย่างไม่เป็นทางการ (Pre-approve) ในเบื้องต้น เพื่อลดการปฏิเสธสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
- การขยายระยะเวลาการจ่ายเงินค่างวด โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ผู้บริโภคนิยมซื้อบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ผู้ประกอบการอาจเลือกปรับเปลี่ยนมาใช้รูปแบบการจองที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง (บ้านสร้างสร้าง) เพื่อขยายระยะเวลาการจ่ายเงินค่างวดของผู้ซื้อออกไปได้ ลดภาระเงินค่างวดที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย
- ลดการกระจุกตัวของกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ซึ่งผู้ประกอบการอาจหันมาทำตลาดในกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในประเทศอื่นๆ มากขึ้น เช่น สหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ ซึ่งเป็นประเทศอันดับสองและสามรองจากจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย หรือแม้แต่การทำตลาดโดยตรงกับกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจและการค้าในไทยและลดการพึ่งพิงกลุ่มเอเจนท์

- เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring income) ให้มากขึ้น เช่น รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงในช่วงที่ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อขายเผชิญกับภาวะซบเซา

แม้ว่านโยบายดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อโครงการที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งเป็นโครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive แต่เนื่องด้วยพฤติกรรมของลูกค้าในโครงการดังกล่าวจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง หรือลงทุนในระยะยาวมากกว่าเก็งกำไรระยะสั้น และกลุ่มลูกค้ากว่าร้อยละ 49 เป็นลูกค้าต่างประเทศ ประกอบกับนโยบายของบริษัทกำหนดให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ที่ร้อยละ 20-30 ของมูลค่าโครงการ ดังนั้นบริษัทจึงได้รับผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวไม่มากนัก

2. ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก และสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน

นอกจากการพึ่งพากำลังซื้อภายในประเทศแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยยังได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าต่างประเทศ ทั้งในรูปแบบการเข้ามาซื้อเพื่ออยู่อาศัยและการเข้ามาร่วมลงทุนกับผู้ประกอบการชาวไทย จากข้อมูลของธนาคารแห่งประเทศไทย พบว่าในปี 2562 เงินโอนเพื่อซื้ออาคารชุดจากชาวต่างชาติมีมูลค่ารวม 67,596 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีมูลค่ารวม 91,006 หรือลดลงร้อยละ 26 โดยสัดส่วนเงินโอนส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 40 มาจากประเทศจีน (รวมถึงฮ่องกง) รองลงมาสหรัฐอเมริกา ร้อยละ 15 สิงคโปร์ ร้อยละ 13 ตามลำดับ จากสัดส่วนดังกล่าวจะเห็นว่าอสังหาริมทรัพย์ของประเทศไทยยังคงพึ่งพิงผู้บริโภคจากจีน ดังนั้นหากเกิดสงครามการค้าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศจีนอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในไทยอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้



ปัจจัยหลักที่อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้รับการตอบรับที่ดีจากนักลงทุนจีน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีราคาถูกกว่าประเทศอื่นๆ เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา อังกฤษ ออสเตรเลีย ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นที่น่าพอใจของนักลงทุนจีนซึ่งมีพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทน นอกจากนี้ กฎหมายของประเทศไทยไม่ได้มีข้อห้ามในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจำกัดการลงทุนของนักลงทุนจีนดังเช่นบางประเทศ เช่น ประเทศออสเตรเลีย กำหนดห้ามคนต่างชาติซื้อบ้านมือสอง เพราะไม่ต้องการทำให้คนในประเทศได้รับผลกระทบจากการปรับราคาขึ้น ประเทศมาเลเซีย ให้ชาวต่างชาติซื้อเฉพาะบ้านที่มีราคาอย่างน้อย 0.5 -2 ล้านริงกิต เทียบเท่า 4-16

ด้านบาท ประเทศสิงคโปร์ ห้ามซื้อบ้านที่การเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ก่อสร้างซึ่งคิดเป็นส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 85 ของบ้านในสิงคโปร์ และในกรณีซื้อบ้านที่เอกชนพัฒนาจะต้องรับภาระเสียภาษีร้อยละ 20-25 ในขณะที่กฎหมายของประเทศไทยค่อนข้างเอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวจีน เช่น ชาวต่างชาติสามารถซื้อห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในแต่ละโครงการ ประกอบกับความชื่นชอบในการใช้ชีวิตในเมืองไทยจากวัฒนธรรมคุณภาพความเป็นอยู่ และสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา กลุ่มนักลงทุนจีนได้เข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจก่อให้เกิดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงผิดปกติ ดังนั้นเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวผู้ประกอบการในประเทศไทยได้เรียกเก็บเงินดาวน์จากนักลงทุนจีนในอัตราสูงถึงร้อยละ 25-30 ของราคาห้องชุด ในขณะที่เงินดาวน์ที่เก็บจากลูกค้าไทยเฉลี่ยประมาณ 10 ของราคาห้องชุด เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการทิ้งจอง นอกจากนี้เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร กลุ่มผู้ประกอบการได้ปรับแผนธุรกิจโดยเน้นการพัฒนาโครงการระดับพรีเมียม โครงการบ้านแนวราบ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม จากวิกฤตการระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ผ่านมามีผลกระทบต่อชาวต่างชาติโดยเฉพาะลูกค้าชาวจีนเริ่มออกหาที่อยู่ใหม่ในประเทศที่มีระบบสาธารณสุขที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจากตัวเลขผู้ติดเชื้อในไทยที่ลดลงอย่างต่อเนื่องสะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของภาครัฐในการดำเนินมาตรการควบคุมการระบาดจนทำให้ไม่พบผู้ติดเชื้อในประเทศ ไทย ทำให้ลูกค้าชาวจีนให้ความเชื่อมั่นในระบบสาธารณสุขของไทย และพร้อมที่จะเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเพื่อการอยู่อาศัยในระยะยาว และเพื่อการลงทุน โดยรูปแบบการลงทุนจะเปลี่ยนไปจากในอดีตที่เน้นการซื้อห้องชุดเพื่อลงทุนหวังผลกำไรจากค่าเช่าในระยะยาว เป็นการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่เหมาะสมสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่

2.2.3 กลยุทธ์ในการแข่งขัน

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทที่มีพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมกรรมผู้บริโภค ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับข้อมูลด้านการขายและการตลาดที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่รอการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์กลางทางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD) หรือโซนส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจ (New Central Business District หรือ New CBD) เช่น ถนนสุขุมวิท มีโครงการ The Collection, Siamese Exclusive 31, Siamese Exclusive 42 ถนนสุขุมวิท-พระราม 4 มีโครงการ Wyndham Residence ถนนรัชดาภิเษก มีโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และถนนพระรามเก้า มีโครงการ

Siamese Rama 9 เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจดังกล่าว ยังมีโอกาสจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้ายิ่งขึ้นอีกด้วย

(2) การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่างบลงทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุ ก่อสร้างไว้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม อนุพันธ์บางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร โดยบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเองจากคู่ค้าที่อยู่ในระบบ Vendor List โดยบริษัทจะตกลงราคาซื้อกับผู้จำหน่ายสินค้าตั้งแต่ในช่วงแรก เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคา อนุพันธ์ นอกจากนั้น เพื่อการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ลดระยะเวลาและแรงงานในการก่อสร้าง และลดต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทได้ให้ความสำคัญกับปรับปรุงเทคนิคต่างๆ ในการก่อสร้าง เช่น ระบบป้องกันดินพัง รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ติดตั้งในโครงการของบริษัท เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยเพิ่มคุณภาพและลดต้นทุนการก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าห้องชุดของบริษัทที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้ามีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามเวลาที่กำหนด บริษัทได้คัดเลือกทีมวิศวกร ทีมที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ทำงานควบคู่กับฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของบริษัท โดยมีกรรายงานผลความคืบหน้าจากการก่อสร้างให้ทราบเป็นประจำ เพื่อติดตามผลงานและดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ตรวจพบได้อย่างทันท่วงที และไม่กระทบต่อระยะเวลาก่อสร้างในภาพรวม นอกจากนั้น ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทจะรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงาน ทั้งด้านการก่อสร้าง การออกแบบ รวมถึงปัญหาคุณภาพของสินค้าที่ต้องซ่อมแซมเป็นประจำ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาสาเหตุ และแนวทางแก้ไข โดยจัดทำเป็นมาตรฐานการทำงานด้านการออกแบบ (Design Guide) และมาตรฐานด้านการก่อสร้าง (Small Details) เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกศึกษาเรียนรู้ และนำไปปฏิบัติเพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในอนาคต

(3) การตั้งราคาสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ในการกำหนดราคาขาย บริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ศักยภาพของที่ดิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ข้อมูลการขายห้องชุดของผู้ประกอบการรายอื่นๆ ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ตั้งของโครงการ ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม รวมถึงต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง โดยที่บริษัทยังคงได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม และด้วยประสบการณ์ของทีมบริหารที่มาจากสายงานก่อสร้าง ทำให้การพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีคุณภาพ ภายใต้ราคาที่เหมาะสม

บริษัทแบ่งกลุ่มเป้าหมายตามราคาขาย เช่น กลุ่ม Blossom Condo ที่รองรับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่กลุ่ม Siamese+ สถานที่ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมือง เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร ด้วยการพัฒนาโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางแผนการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับลักษณะของกลุ่มลูกค้าในแต่ละประเภทโครงการได้อย่างชัดเจน

(4) การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้แนวคิดการวางที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง เช่น การออกแบบห้องชุดที่มีเพดานสูง รองรับการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างสูงสุด การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการได้รับความสะดวกสบายที่สุด โดยในโครงการมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานของโครงการห้องชุดโดยทั่วไปแล้ว โครงการของบริษัทได้ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย โดยในโครงการ Siamese Exclusive Ratchada, โครงการ The Collection และ โครงการ Siamese Rama 9 มีการนำ SIAMESE TECHNOLOGY มาใช้ เช่น การติดตั้งระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัยตลอด 24 ชม. ช่วยกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ถ่ายเทอากาศและลดกลิ่นต่างๆ การใช้กระจกที่ช่วยลดความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ทำให้อากาศเย็นสบายและประหยัดการใช้พลังงาน การติดตั้งระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก การติดตั้งระบบท่อระบายอากาศที่แยกกลิ่นของท่อน้ำเสียออกจากท่อระบายอากาศของท่อระบายน้ำ ทำให้ลดกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ในห้องน้ำได้ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทออกแบบและพัฒนาในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตในเมืองที่ผู้อยู่อาศัยต้องประสบกับมลพิษในชีวิตประจำวัน

(5) การบริการก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

นอกจากการขายห้องชุดแก่ลูกค้าแล้ว เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดของบริษัท บริษัทมีหน่วยงานบริการหลังการขาย (Customer Support, CS) โดยเฉพาะเพื่อให้บริการในด้านต่างๆ แก่ลูกค้า เช่น การติดต่อด้านสินเชื่อกับสถาบันการเงินต่างๆ ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการโอนห้องชุดในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการเพิ่มช่องทางการแจ้งปัญหาหรือข้อขัดข้องในการใช้งานหรือการอยู่อาศัยภายใต้ระยะรับประกันผ่านช่องทางการสื่อสารที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น Offline หรือ Online เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการ การให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลบริหารอาคารชุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทยังเปิดโอกาสให้สิทธิลูกค้าเก่าจองซื้อโครงการใหม่ในวันเปิดตัวโครงการ โดยจะได้รับส่วนลดพิเศษเพื่อสร้างฐานลูกค้าเฉพาะกลุ่มของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังมีการรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

(6) บริการเสริมระดับมาตรฐานโรงแรมแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมบริการหลังการขายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย และกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุด สามารถเข้าใช้บริการต่างๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพัก และการ

บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัยดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าแล้ว ยังเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าสำหรับกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่าได้ การให้บริการในรูปแบบดังกล่าว จะเริ่มมีในโครงการ Wyndham Residence เป็นแห่งแรก

(7) ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

ด้วยผลงานที่สั่งสมมากกว่า 10 ปี รวมถึงรางวัลต่างๆ ที่บริษัทได้รับทั้งด้านการออกแบบ และการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันคุณภาพทั้งการออกแบบและการก่อสร้างของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริโภค โดยในปี 2557 ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ ประเภทอาคารพักอาศัยรวม และรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ในปี 2559 รางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานจากกระทรวงพลังงาน รางวัล Best Boutique Developer จาก Thailand Property Awards โดยล่าสุดในปี 2562 บริษัทได้รับรางวัลจาก Thailand Property Awards รวม 10 รางวัล ดังนี้

1. รางวัลสุดยอดนักพัฒนา (ประเทศไทย) (Best Developer (Thailand))
2. รางวัล Special Recognition in CSR
3. รางวัล Special Recognition for Design and Construction
4. รางวัล Best Mixed Use Development จากโครงการ Siamese Rama 9
5. รางวัล Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9
6. รางวัล Best Digital Performance Commercial Development จากโครงการ Siamese Rama 9
7. รางวัล Highly Recommended- The Best Luxury Condo Development (Bangkok) - จากโครงการ The Collection
8. รางวัล Highly Recommended- Best Mid End Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada
9. รางวัล - Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9
10. รางวัล Best Affordable Condo Landscape Architectural Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9



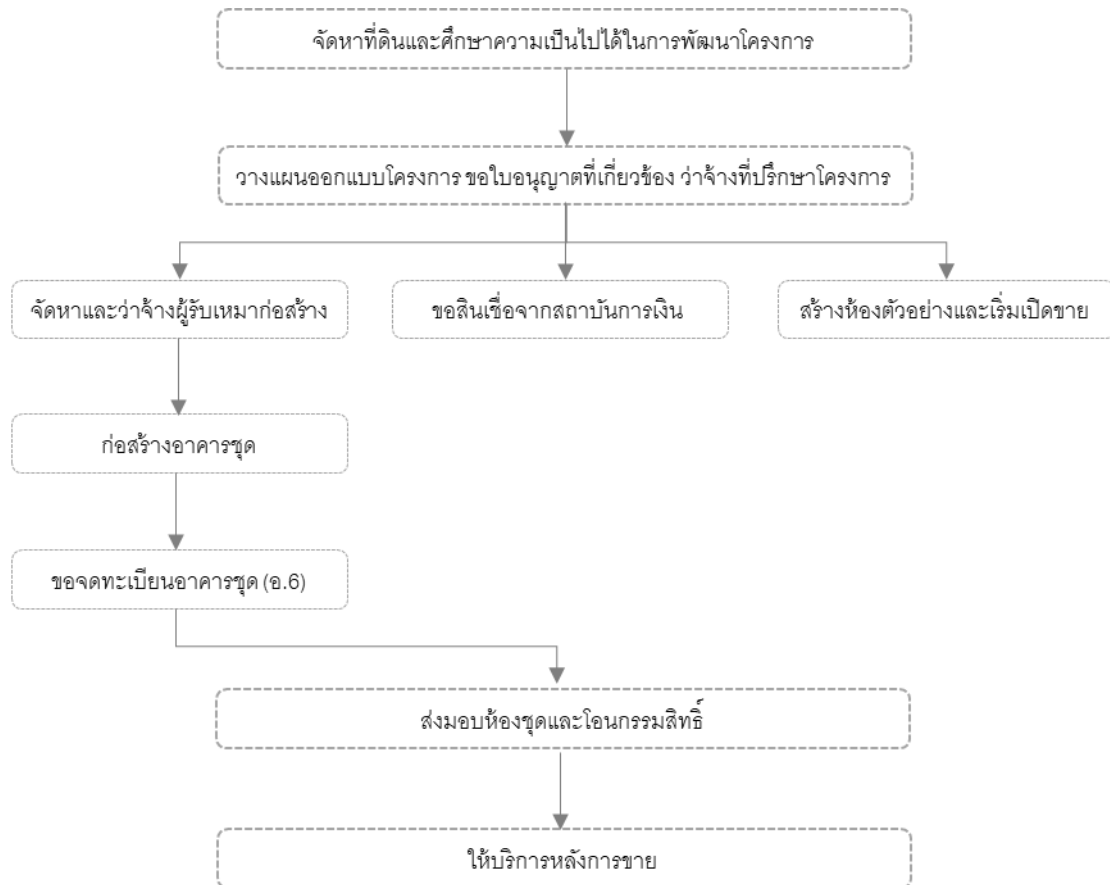
ในปี 2563 บริษัทได้รับรางวัลจาก Prix D'excellence Awards 2020 ใน 2 สาขา ดังนี้

1. สาขา Residential Condominium จากโครงการ Wyndham Residence และ Siamese Exclusive 31
2. สาขา Residential (Low Rise) จากโครงการ Siamese KIN

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

(1) การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่น่าเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระเบียบและข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะรั้ว ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความ

เป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการจ่ายค่านายหน้าในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ให้แก่ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการทำธุรกรรม บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาแล้วหน้าเป็นระยะเวลาสั้น เนื่องจากราคาที่ดินมีความผันผวน และมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มีโครงการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาด จะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาด้านการออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกันกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต EIA

นอกจากนั้น บริษัทยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง (Construction Management หรือ CM) เพื่อควบคุมดูแลด้านคุณภาพ วิธีการก่อสร้าง ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงจนถึงควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายของโครงการ และว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ (Quantity Surveyor หรือ QS) เพื่อจัดทำเอกสารแสดงราคาากลาง ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคาในการก่อสร้าง (Bill of Materials หรือ BOQ) โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบในการประกวดราคาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง (TOR) ในการพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการ และที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง บริษัทจะคัดเลือกโดยการเปรียบเทียบคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ อย่างน้อย 3 ราย-โดยพิจารณาจากประวัติการรับงานอื่นๆ ที่ผ่านมา ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รูปแบบหรือวิธีการในการตรวจสอบ การกำกับงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ความพร้อมของทีมงานทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง รวมถึงวิธีการและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือความสามารถในการบริหารงานก่อสร้างโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำลง เป็นต้น ในการออกแบบโครงการรวมถึงการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างใช้เวลาในการดำเนินการโดยประมาณ 10 เดือน

3. จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทไม่มีนโยบายในการว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวแบบเบ็ดเสร็จทั้งโครงการ โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาตามลักษณะประเภทของงาน ที่สอดคล้องกับประสบการณ์ของผู้รับเหมาแต่ละราย เช่น งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานระบบประกอบอาคาร และงานติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ทั้งนี้ ขอบเขตของแต่ละส่วนงานอาจแตกต่างกันตามขนาดของโครงการ เนื่องจากบริษัทต้องการควบคุมผลงานอย่างใกล้ชิดและลดต้นทุนในการก่อสร้าง โดยขอบเขตการทำงานของผู้รับเหมาแต่ละรายจะครอบคลุมตั้งแต่การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง เช่น อิฐ หิน ปูน ทราจ และเหล็ก เป็นต้น รวมถึงแรงงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการ

ก่อสร้าง พร้อมทั้งการรับประกันผลงาน ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump sum Contract) บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกกว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยพิจารณาประวัติการทำงานที่ผ่านมา ผลงานโครงการที่ผ่านมา ประสบการณ์ในการทำงานในด้านที่เกี่ยวข้อง ผลการดำเนินงาน แหล่งเงินทุน และความพร้อมด้านแรงงาน เป็นต้น

ระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามรูปแบบและลักษณะของโครงการ ซึ่งโดยเฉลี่ยโครงการ คอนโดมิเนียม Low Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 16-18 เดือน และคอนโดมิเนียม High Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18-36 เดือน

นอกจากนี้บริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้าง โดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้าง โดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันเวลาที่เพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

อนึ่งภายใต้สัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) นั้นจะไม่รวมอุปกรณ์บางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอน หรือมีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร เครื่องปรับอากาศ เพอร์ริเจอร์ต่างๆ โดยทางฝ่ายจัดซื้อของบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเอง ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายจัดซื้อจะจัดให้มีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ขายอย่างน้อย 2 ราย โดยจะพิจารณาคัดเลือกจาก ราคา คุณสมบัติของสินค้า เงื่อนไขการชำระเงิน และระยะเวลาการรับประกันสินค้า โดยบริษัทจะจัดซื้อสินค้านี้ตามจำนวนที่คาดว่าจะใช้ในแต่ละโครงการเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการสั่งซื้ออุปกรณ์ดังกล่าวมาสำรองไว้

4. ติดต่อขอแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5-6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ หน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย จะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดแผนการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า โดยบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบคุณภาพ (Quality Control หรือ QC) เพื่อทำการตรวจสอบห้องก่อนส่งมอบให้ลูกค้า เพื่อให้ยืนยันความพร้อมก่อนส่งจดหมายนัดตรวจห้องกับลูกค้า

(2) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิ เช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับภูมิทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ

นอกจากนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนโดมิเนียมที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้เกิดน้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกต้องร้องอันเนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือใกล้แหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาขึ้นแต่ละแห่ง โดยการนำแนวคิดการพัฒนาโครงการรูปแบบใหม่ๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้ เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลและสภาพแวดล้อมที่ดี

ในปี 2562 บริษัทได้รับเปลี่ยนแปลงรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-used) มากขึ้น โดยการนำพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) และรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด และการให้บริการตัวแทนขายและจัดหาผู้เช่าห้องชุดแบบครบวงจร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 11 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 หัวข้อหลัก ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ความเสี่ยงด้านการเงิน
3. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงรวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

การเลือกซื้อที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งซึ่งส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ตั้งอยู่ใจกลางเมือง หรือตามเส้นทางแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดินทั้งที่เปิดให้บริการแล้วหรือเส้นทางที่มีแผนที่จะเปิดให้บริการในอนาคต รวมไปถึง

ถึงย่านชุมชนต่างๆ ที่สามารถเดินทางเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

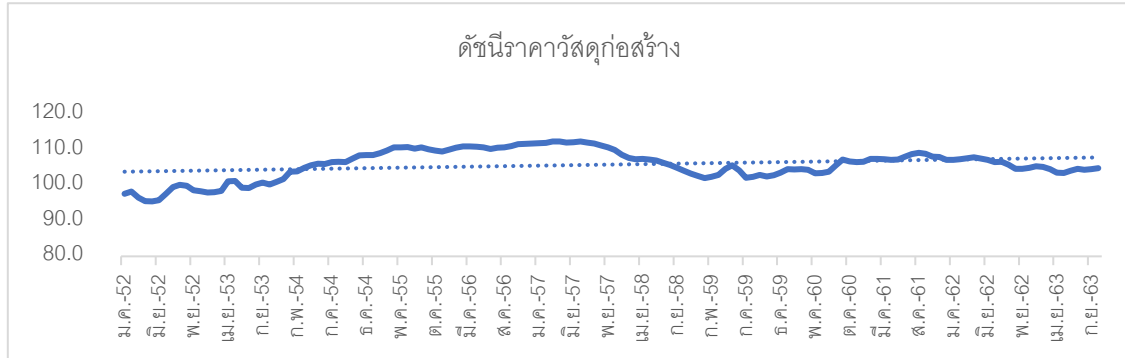
เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการเข้าซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาหรือยังไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน เว้นแต่บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพสูงในการพัฒนา คู่แข่งต่อการลงทุน และสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี เนื่องจากการถือครองที่ดินเพื่อรอการพัฒนาจะทำให้เกิดต้นทุนการถือครอง ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินมาเก็บไว้โดยยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับภาระหนี้สินรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

นโยบายดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต จากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลย่านธุรกิจ การแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนการจัดหาที่ดินที่แพงขึ้น หรือราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นจนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูงและมีแนวโน้มจะปรับราคาขึ้นอย่างรวดเร็ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีที่ดินเปล่าพร้อมพัฒนา ซึ่งสามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้อีก 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

ในการพิจารณาเข้าซื้อที่ดินแต่ละแห่ง บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในเบื้องต้น รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่ดินในบริเวณดังกล่าว แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการ จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินเปล่าที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดเป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูงที่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนธุรกิจของบริษัท ซึ่งนโยบายการจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพไว้ก่อนล่วงหน้าเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทมีความได้เปรียบในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่แข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น และทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี ผู้บริหารและทีมงานของบริษัทจึงมีความคุ้นเคยกับที่ดินในแหล่งต่างๆ และมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล ทำให้สามารถประเมินศักยภาพและแนวโน้มราคาที่ดินในบริเวณต่างๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มราคาและศักยภาพของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างๆ เพิ่มเติม เพื่อลดความเสี่ยงของการเข้าซื้อที่ดินในช่วงที่ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ในอนาคต รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินที่มีการแข่งขันสูงแต่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำกว่า โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้สร้างเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย บริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

1.2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ในช่วง 11 ปีที่ผ่านมา (2552 – ต.ค. 2563) ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างมีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลงดังแสดงในแผนภาพต่อไปนี้



ที่มา: สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปีของปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2560 เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างในบางหมวดปรับตัวสูงขึ้น เช่น หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต อิฐมอญ ทราาย หิน หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ หมวดวัสดุฉาบ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เป็นต้น ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2562 ลดลงร้อยละ 1.3 จากปี 2561 จากการที่ภาคธุรกิจก่อสร้างในประเทศเริ่มกลับมาชะลอตัว อีกทั้งราคาผลิตภัณฑ์เหล็กยังปรับตัวลดลงตามราคาในตลาดโลก ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2563 (ม.ค. - ต.ค. 2563) ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งลดลงร้อยละ 1.9 จากปี 2562 ตามภาวะซบเซาของภาคก่อสร้างจากผลกระทบของ COVID-19 หากในอนาคตราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำโดยเฉพาะในช่วงเปลี่ยนผ่านรัฐบาลชุดใหม่ ซึ่งในปัจจุบันอัตราค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ 331 บาทต่อวันในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 325 บาทต่อวัน ดังนั้น หากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับการก่อสร้างโครงการของบริษัท บริษัทมีนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในลักษณะจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคารับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคาหรือเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของวัสดุโดยฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเข้าเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่วางเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต

บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรองด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา

นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น ในปัจจุบัน บริษัทมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ โฟร์แมน และช่างชำนาญการ จำนวนกว่า 100 คน ซึ่งมีประสบการณ์ในการทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างชั้นนำของประเทศมาก่อน การมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามเวลาที่กำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนอื่นๆ เช่น ค่าจ้างวิศวกรควบคุมงาน เป็นต้น

1.3 ความเสี่ยงจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นการเสนอขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-Sales) หรือการขายระหว่างก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้เวลาระยะหนึ่ง บริษัทจึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ เพื่อให้บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์มาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาแบบผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้น ในเวลาต่อมา ทั้งนี้ บริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาก่อสร้างแบบจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract กับผู้รับเหมา ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทคาดการณ์ไว้ไม่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาค่าก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนการขายที่วางไว้ โดยก่อนการก่อสร้างบริษัทจะทำการวิจัยเชิงลึกเพื่อพัฒนาแบบโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละระดับ และเมื่อโครงการเริ่มเปิดจำหน่าย บริษัทจะทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นยอดขายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการขายที่เหมาะสม ผ่านการจัดอีเว้นท์และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าและนักลงทุนผ่านกิจกรรม Roadshow เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1) การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่บ่อยครั้ง เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการ

เปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังอาคาร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก นโยบายเกี่ยวกับภาษีมรดก ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว มักจะเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะ เศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่ สูงขึ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ (Business Development) ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามการ เปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการศึกษาสภาพตลาดและสถานะ เศรษฐกิจ เพื่อเตรียมรับมือและเตรียมความพร้อมในการปรับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อลด ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและ กฎหมาย จึงสามารถดัดแปลงผังจัดสรรหรือรูปแบบโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์ จากที่ดินได้สูงสุด

1) มาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตราส่วน สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยมี เป้าหมายเพื่อยกระดับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม พร้อมกับเป็นการบริหารความเสี่ยงของทั้ง ผู้ให้กู้และผู้กู้ เพื่อลดผลกระทบจากการเก็งกำไรในรูปแบบต่างๆ จนอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการชำระหนี้ของ ประชาชนจากการที่ได้วงเงินกู้เกินกำลังผ่อนชำระ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อการชำระหนี้ของผู้ประกอบการ อสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านหรือห้องชุดหลังที่ 2 ซึ่ง ส่วนใหญ่เป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทจะเป็นผู้ใช้ชีวิตส่วนใหญ่อยู่ใน ตัวเมือง จึงมักหาซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมหลังที่ 2 เพื่อให้การเดินทางมาทำงานในเมืองมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ดังนั้น ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจึงต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น และอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติ สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น การขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้เวลานานในการอนุมัติสินเชื่อ หรืออาจทำให้ลูกค้า ตัดสินใจชะลอการรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

อย่างไรก็ดี ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่า ถึงแม้แนโยบายดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการ ตัดสินใจซื้อโครงการของลูกค้า แต่ขณะเดียวกันนโยบายดังกล่าวส่งผลดีต่อบริษัทในแง่ของการคัดกรองลูกค้าซึ่งจะ ทำให้บริษัทได้ลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริงในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทเชื่อว่า มาตรการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการขายและการโอนห้องชุดในโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีนโยบายกำหนดให้ลูกค้า ต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ประมาณร้อยละ 15 – 25 ของราคาขายห้องชุดสำหรับลูกค้าคนไทย และร้อยละ 30 สำหรับ ลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูง จึงสามารถช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีกำลังซื้อและมีความต้องการซื้อที่แท้จริง ได้ในระดับหนึ่ง

1.5 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการถือเป็นกระบวนการสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากหากบริษัทไม่สามารถก่อสร้างโครงการเพื่อส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ การรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท โดยทั่วไป บริษัทจะกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Low Rise (ขนาดไม่เกิน 8 ชั้น) ประมาณ 2.5 ปี ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท High Rise (เกินกว่า 8 ชั้น) จะกำหนดไว้ที่ประมาณ 3.5 ปี บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น ความล่าช้าของขั้นตอนการขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือโครงการไม่สามารถทำยอดจองขั้นต่ำได้ตามที่ธนาคารกำหนดจึงทำให้ไม่สามารถเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการได้ ในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ตามพรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ลูกค้ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินที่ลูกค้าได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ซึ่งจะเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้ากรณีลูกค้าจ่ายค่าห้องชุดล่าช้า) หรือในกรณีที่ลูกค้าไม่ประสงค์จะยกเลิกสัญญา ลูกค้ามีสิทธิเรียกค่าปรับเป็นรายวันได้ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุด จนกว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่โดยรวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด ความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการดังกล่าว ยังส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง ผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง อีกทั้ง สำหรับโครงการที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนของงาน บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมากกว่า 1 ราย เพื่อดำเนินงานก่อสร้างภายนอกแยกจากงานก่อสร้างภายในตัวอาคาร รวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ รวมถึงงานตกแต่งภายใน เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ สัญญาผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทเข้าทำกับผู้รับเหมาจะมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า และมีการหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานอีกร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ควบคุมต้นทุน และคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยทีมวิศวกรและไฟร์แมน ซึ่งเป็นบุคลากรภายในบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำหน้าที่บริหารงานก่อสร้างโครงการ พร้อมทั้งตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงาน

เพิ่มเติม เข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันท่วงที อย่างไรก็ตาม วิกฤติที่เกิดขึ้นเกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ที่อาจส่งผลให้โครงการของบริษัทไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายเจรจาแก้ปัญหากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชันเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมทั้งการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ภายในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

1.6 ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งมักจะใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 2.5 – 3.5 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทและลักษณะของโครงการ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้างเพื่อทดสอบตลาดและการตอบสนองของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้ามาจำนวนหนึ่ง โดยลูกค้าจะต้องชำระเงินดาวน์นี้ให้บริษัทประมาณร้อยละ 10 – 30 ของราคาห้องชุด ขึ้นกับสัญญาของลูกค้า ราคาและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย เมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จลูกค้าจะต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือให้กับบริษัทครบทั้งจำนวน บริษัทจึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวให้แก่ลูกค้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากกรณีที่ลูกค้าวางเงินจองหรือเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแล้วแต่เกิดการยกเลิกในภายหลัง โดยไม่ชำระเงินดาวน์ส่วนที่เหลือหรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดกับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมักจะจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการและมักจะทำการจองไว้จำนวนหลายยูนิต เพื่อนำมาขายต่อในภายหลัง และมักจะยอมทิ้งเงินจองหรือเงินดาวน์ของห้องชุดที่ไม่สามารถขายต่อได้และยอมสละสิทธิการรับโอนห้องชุดดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการขายห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง และจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ตามเป้าหมาย

นอกจากนี้ การยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า อาจส่งผลให้บริษัทเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินโดยทั่วไปมักมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทจะต้องมียอดจองห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดจึงจะสามารถเบิกเงินกู้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการได้ ซึ่งหากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีอัตราการยกเลิกการจองในระดับสูง อาจส่งผลต่อการยื่นขอสินเชื่อสำหรับใช้ในโครงการถัดไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทพยายามที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีกระบวนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนสำหรับขั้นตอนการรับจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า รวมถึงมีขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อค้างชำระเงินดาวน์อย่างเป็นระบบ โดยพนักงานฝ่ายขายจะคอยดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด และมีการรายงานการติดตามลูกค้าให้ผู้บริหารได้รับทราบเป็นระยะ นอกจากนี้ บริษัทยังมีมาตรการในการติดตามการชำระเงินดาวน์อย่างเหมาะสม เช่น หากลูกค้าผิดนัดชำระเงินดาวน์จำนวน 1 – 2 งวด พนักงานฝ่ายขายจะโทรศัพท์หรือส่งข้อความเพื่อติดตามและแจ้งเตือนลูกค้า หากลูกค้าค้างชำระ 3 งวด ฝ่ายบริการลูกค้า (Customer Service) จะส่งหนังสือแจ้งเตือนเรื่องการค้างชำระค้างงวดและโทรศัพท์เพื่อติดตาม และหากลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์เกินกว่า 3 งวดขึ้นไป บริษัทจะออกหนังสือแจ้งให้ชำระหนี้เป็นจดหมายลงทะเบียนโดยฝ่ายกฎหมายของบริษัท ทั้งนี้ ทุกๆ สิ้นเดือน บริษัทจะจัดให้มีการประชุมร่วมกัน 3 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมาย เพื่อติดตามความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละราย และหาข้อสรุปร่วมกัน โดย

บริษัทอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า และอาจดำเนินการริบเงินที่ลูกค้าได้ชำระในวันจองและวันทำสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป

ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงจึงทำให้โอกาสที่ลูกค้าจะทิ้งเงินจอง เงินดาวน์ และไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดมีไม่มากนัก ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่เรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนน้อย มักจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เจาะตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง (Real Demand) ดังนั้น โอกาสที่ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ครบกำหนดจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทประเมินแล้วว่ามีโอกาสที่ลูกค้าจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้วงชุดภายในวันที่กำหนด บริษัทอาจพิจารณาใช้แผนการตลาดโดยการจัดโปรโมชั่น หรือแจกของสมนาคุณ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้

1.7 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ นั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัทฯ จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเกินกว่าที่กำหนดหรือการผัดผ่อนชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาจะมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามการประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อนรวมถึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการริบเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้ชำระมาแล้วเนื่องจากผู้ซื้อผิดสัญญา ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องนำห้องชุดดังกล่าวออกมาจำหน่ายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีกระบวนการ pre-approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัทฯ โดยกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาไม่นานในการทราบผล นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายขายและฝ่ายกฎหมายมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้บริษัทฯ ทั้งฝ่ายขายและฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์สามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัท ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้วงชุดหรือการผัดผ่อนชำระเงินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทได้บริหารความเสี่ยงของลูกค้าในด้านสินเชื่อ โดยมีมาตรการสนับสนุนให้ลูกค้ายื่นขออนุมัติสินเชื่อเบื้องต้น (Pre-Approve) โดยบริษัทมีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติในเบื้องต้น เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับการขอสินเชื่อจริงจากสถาบันการเงินอย่างน้อยล่วงหน้า 3 เดือน ก่อนที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ใน

ห้องชุด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินเพื่อให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับแผนการขายของบริษัท นอกจากนี้ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมายยังมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่านหรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทอาจพิจารณาคืนเงินที่ลูกค้าชำระมาทั้งหมดหรือบางส่วน และนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาขายใหม่ (Resale) ให้กับลูกค้ารายอื่นที่ยังมีความต้องการต่อไป

1.8 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่

ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับการวางแผนด้านการขายและการประเมินความเสี่ยงด้านการตลาดอย่างรอบคอบ นอกเหนือจากบุคลากรฝ่ายขายและการตลาดภายในบริษัท บริษัทยังใช้บริการตัวแทนขายหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่นให้เป็นผู้ดำเนินการร่วมในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัท โดยเฉพาะในช่วงที่บริษัทมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องหลายโครงการ ซึ่งทำให้บุคลากรภายในของบริษัทมีไม่เพียงพอต่อการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายคัดเลือกตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากความเหมาะสมตามลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการเป็นหลัก โดยบริษัทอาจพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนขายของแต่ละโครงการในลักษณะ Co Agent ตัวแทนร่วมขาย หรือ Sole Agent เพื่อทำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาด้านการขาย การบริหารการขาย รวมถึงการวางแผนด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้แก่โครงการของบริษัทแบบครบวงจร ทั้งนี้ เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ บริษัทไม่มีข้อผูกมัดหรือสัญญาการขายโครงการแบบผูกขาดระยะยาวกับตัวแทนขายรายใดรายหนึ่งแต่อย่างใด

การขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปีที่ผ่านมาเป็นการขายผ่านตัวแทนขายหรือนายหน้าเป็นส่วนใหญ่ โดยตัวแทนขายรายใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด บริษัท โกลบอล แอสเสท จำกัด และบริษัท เอพีที เรียด เอสเตท จำกัด ซึ่งทั้ง 3 บริษัท เป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด หรือ "ARE" ซึ่งเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านการตลาดและการขายอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศไทย ที่มีความเชี่ยวชาญด้านการขายและการจัดหาลูกค้าชาวต่างชาติ (Foreign Quota) ด้วยเครือข่ายนายหน้ารายย่อย (Sub Agents) และฐานลูกค้าในหลายประเทศทั่วโลก โดยในปี 2561 – 2562 และช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทขายห้องชุดผ่าน ARE คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 48 ร้อยละ 22 และร้อยละ 21 ของห้องชุดที่ขายทั้งหมดในแต่ละปี ตามลำดับ บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งหากตัวแทนขายรายดังกล่าวขอยกเลิกสัญญาหรือไม่ประสงค์ที่จะให้บริการด้านการขายและการตลาดแก่โครงการของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าโอกาสที่จะสูญเสียความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับตัวแทนขายรายดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ดีกับตัวแทนขายรายนี้มาโดยตลอด โดย ARE เป็นคู่ค้าของบริษัทตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม เพื่อบริหารความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว โดยบริษัทได้เพิ่มตัวแทนขาย (Agent) รายใหญ่ในต่างประเทศที่มีศักยภาพเทียบเท่ากลุ่ม ARE ได้แก่ DWT Pte Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม DWG โดยได้เริ่มงานที่โครงการ Siamese Rama 9 แล้ว นอกจากนี้ บริษัทยังได้เตรียมทีมขายลูกค้าต่างประเทศเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทีมขายภายในบริษัท ที่จะทำการขายแบบ B2B ผ่าน Sub Agent มากกว่า 50 รายที่บริษัทแต่งตั้งขึ้นเพื่อทำการขายให้แก่บริษัท เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายรายใหญ่เพียงไม่กี่ราย โดยจะเห็นว่าในปัจจุบันบริษัทมีสัดส่วนการขายห้องชุดผ่าน ARE ที่ลดลงจากร้อยละ 48 ในปี 2561 เป็นร้อยละ 22 ในปี 2562 และร้อยละ 21 ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563

ตามลำดับ โดยกว่าร้อยละ 56 ของห้องชุดที่ขายได้ทั้งหมดในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เป็นการขายโดยทีมขายภายในของบริษัท

1.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าชาวจีน

ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ชาวต่างชาติสามารถถือครองห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมดในอาคารที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด (ยกเว้นในกรณีที่อาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน จะสามารถถือครองได้สูงสุดร้อยละ 100 ของพื้นที่ขายทั้งหมด) ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นในประเทศไทย เช่น ที่ดิน และที่อยู่อาศัยแนวราบ ชาวต่างชาติจะไม่สามารถครอบครองได้โดยเสรีเว้นแต่จะเข้าขายช้อยกเว้นบางประการ จึงส่งผลให้ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเป็นที่สนใจของนักลงทุนชาวต่างชาติ เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบเดียวกับที่ชาวต่างชาติสามารถถือครองได้ตามที่กฎหมายกำหนด

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนชาวจีนและฮ่องกงได้เข้าซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท เนื่องจากสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี โดยทำเลที่เป็นที่นิยม คือ โครงการตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลที่มีชาวจีนอาศัยอยู่มาก เช่น รัชดาภิเษก หรือทำเลที่สามารถเดินทางได้โดยสะดวก โดยการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทในอดีตที่ผ่านมา มีสัดส่วนลูกค้าสัญชาติไทยและลูกค้าต่างชาติคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ตามลำดับ โดยกลุ่มลูกค้าต่างชาติ จะประกอบด้วยลูกค้าชาวจีนและฮ่องกงเป็นหลัก บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าหรือกลุ่มนักลงทุนชาวจีน โดยหากลูกค้าชาวจีนตัดสินใจชะลอการลงทุนหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการของบริษัท อันเป็นผลจากปัจจัยต่างๆ เช่น สงครามการค้าระหว่างจีนกับสหรัฐอเมริกา ที่อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจในประเทศจีน การลดลงของค่าเงินหยวน การแข็งค่าของเงินบาทไทย มาตรการควบคุมเงินทุนไหลออกของรัฐบาลจีน ความเข้มงวดในการกำกับดูแลด้านการลงทุนของธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสในประเทศจีน อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้าชาวจีน และอาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงกำหนดนโยบายเรียกเก็บเงินจองและเงินทำสัญญาจากลูกค้าชาวต่างชาติในอัตราร้อยละ 25 – 30 ของราคาห้องชุด ซึ่งสูงกว่าอัตราที่เรียกเก็บจากลูกค้าชาวไทยที่ประมาณร้อยละ 5 – 10 ของราคาห้องชุด (ไม่รวมเงินดาวน์) เพื่อลดความเสี่ยงจากการทิ้งเงินจองและยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในภายหลัง นอกจากนี้ สำหรับโควตาการขายห้องชุดให้กับลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทมีนโยบายขยายฐานลูกค้าไปยังประเทศอื่นมากขึ้น เช่น ประเทศในแถบทวีปยุโรป ประเทศญี่ปุ่น หรือสิงคโปร์ ผ่านการว่าจ้างตัวแทนขายหรือนายหน้าที่มีช่องทางจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าชาติใดชาติหนึ่งเป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลที่มีศักยภาพที่สามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนทั้งจากการปล่อยเช่า (Rental Yield) และกำไรจากการขาย (Capital Gain) ในระดับที่ดี เพื่อให้โครงการของบริษัทเป็นที่น่าสนใจของนักลงทุนต่างชาติ ร่วมกับการรักษาคุณภาพและมาตรฐานการก่อสร้างที่ควบคุมและดูแลโดยทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทที่มีประสบการณ์สูง เพื่อยกระดับคุณภาพงานก่อสร้างโครงการให้ได้ตามมาตรฐานของต่างประเทศ นอกจากนี้ บริษัทยังมีพันธมิตรและบริษัทในกลุ่มที่พร้อมให้บริการหลังการขายแก่นักลงทุน เช่น การดูแลจัดหาผู้เช่า และการบริหารจัดการการเช่า เป็นต้น บริษัทจึงเชื่อว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะได้รับการตอบรับที่ดีจากกลุ่มนักลงทุนต่างชาติอย่างต่อเนื่อง

1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักทั้งในรูปแบบ High Rise และ Low Rise การพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีน้อยกว่าจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในตลาด รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมากขึ้น เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮม อาจส่งผลให้รายได้และผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

อย่างไรก็ดี ก่อนการเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการใดๆ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียดเพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งโครงการและรายรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการศึกษาภาวะตลาด พฤติกรรมและแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีต่างๆ อีกทั้งในระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทยังมีนโยบายติดตามความเป็นไปของภาวะตลาด รวมถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก บริษัทจึงได้เริ่มพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) ขนาดใหญ่ ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย พื้นที่สำนักงานให้เช่า โรงแรม และพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณเดียวกัน และบริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการ Above 39 ในอนาคต ซึ่งจะพัฒนาเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียวทั้งโครงการ ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยเปิดดำเนินการได้ในปี 2565 และปี 2566 ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น โครงการทาวน์โฮมหรือโฮมออฟฟิศ รวมถึงการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่เพิ่มเติม หากพบว่ามีโอกาสทางการตลาดสำหรับธุรกิจประเภทดังกล่าวและมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทเชื่อว่า นโยบายและแผนการขายธุรกิจดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่หลากหลายขึ้น รวมถึงมีสัดส่วนรายได้ประจำเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักได้

1.11 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน และเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงการปรับเพิ่มราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชั่น แจกของ สมนาคุณ หรือการพัฒนาห้องชุดที่มีหลายขนาด หลายเกรด เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่หลากหลายและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่กว้างขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างครบถ้วน โดยการพัฒนาแนวคิดและรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยบริษัทมีกลยุทธ์ที่สำคัญ คือ การพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพในพื้นที่ที่มีศักยภาพ (Prime Area) ในราคาที่เหมาะสม และมีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในบริเวณเดียวกัน โดยบริษัทจะคัดเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนหรือมีการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง เช่น ติดแนวรถไฟฟ้า ติดถนนสายหลัก หรือใกล้ทางด่วน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปรียบคู่แข่งด้านต้นทุนการก่อสร้างจากการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง และด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่สั่งสมมาอย่างยาวนาน บริษัทได้คิดค้นและพัฒนาการก่อสร้างโดยใช้เทคนิคการก่อสร้างที่พัฒนาปรับปรุงขึ้นใหม่ที่ทำให้การก่อสร้างโครงการมีคุณภาพและมาตรฐานที่สูงขึ้น และใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด บริษัทยังมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน และระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักซึ่งสามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กระดับ PM 2.5 ได้ ประกอบกับการออกแบบภายในห้องชุดให้มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงการใช้อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพดีและมีราคาที่เหมาะสม ทำให้บริษัทได้รับรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ หลายรางวัล และทำให้โครงการของบริษัทมีความแตกต่างและสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed Use ที่มีกรรมผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ ตามแนวคิด Asset for Life หรือ *สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต* ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

1.12 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use

1) ความเสี่ยงจากการไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยตรง ตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากโครงการที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence ซึ่งในโครงการประกอบด้วย ส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิง

พาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยโครงการที่จะได้รับการปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแบบ Mixed Use นี้ ประกอบด้วย โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) นอกจากนี้โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่ริมถนนพระรามเก้า มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,000 ล้านบาท

เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว โดยมีส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเพียงเล็กน้อย บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่คุ้นเคยกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งต้องอาศัยประสบการณ์ในการบริหารจัดการโดยเฉพาะในส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่เคยทำมาก่อน

อย่างไรก็ดี โครงการประเภท Mixed Use ของบริษัททั้งหมด (ยกเว้นโครงการ Siamese Rama 9) เป็นโครงการที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยการนำพื้นที่หรือห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่อีกกว่าร้อยละ 80 จะยังคงเป็นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้มั่นใจว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ในการบริหารจัดการโครงการต่างๆ บริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญและบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการทำงานและการบริหารงานโรงแรม โดยจัดตั้งฝ่ายงานโรงแรม (Hotel Operation Department) ขึ้นเป็นการเฉพาะ ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้บริหารงานโรงแรม เจ้าของแบรนด์โรงแรม และผู้ให้บริการภายในโรงแรม รวมถึงดูแลความเรียบร้อยในด้านต่างๆ และรายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) อีกทั้ง บริษัทได้ว่าจ้าง JLL ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ให้ช่วยในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้เป็นไปอย่างรอบคอบและระมัดระวัง นอกจากนี้ บริษัทยังได้ว่าจ้างผู้บริหารงานโรงแรม หรือ Hotel Operators ซึ่งเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาดูแลและบริหารจัดการงานด้านโรงแรม โดยในปัจจุบันบริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ Hotel Operators 2 ราย ได้แก่ (1) Greenland ซึ่งในปัจจุบันให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ที่บริเวณถนนรามอินทรา และ (2) บริษัท ไชยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ) ซึ่งจะเข้าบริหารจัดการโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในโครงการ Wyndham Residence ที่คาดว่าจะเปิดให้บริการในไตรมาส 2/2564

2) ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการ

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use มากขึ้น โดยการนำพื้นที่บางส่วนหรือห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว มาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเกิดข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อพักอาศัย ในกรณีที่ลูกค้าจากภายนอกซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวรวมทวงความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ โดยเฉพาะ

โครงการที่นำห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence การรื้อเรียนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสภาพลักษณะ และชื่อเสียงของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความสามารถในการขายโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคต

บริษัทตระหนักถึงความเสียดังกล่าว ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นแบบ Mixed Use บริษัทได้ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการ ออกจากกันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการอื่นอันววย บริษัทจะแยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และพิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกัน เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond มีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน โครงการ Wyndham Residence แยกส่วนรับรอง (Lobby) ออกจากกัน และโครงการ Wyndham Garden Residence แยกสระว่ายน้ำและพิตเนส สำหรับผู้ให้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน เป็นต้น

นอกจากนี้ ก่อนการขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use ในทุกโครงการ ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่า ในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจจะกระทบความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย โดยลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายจะต้องลงนามยินยอม หรือ Consent ให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดบางส่วนในโครงการออกให้บริการให้ลักษณะดังกล่าว ดังนั้นหากลูกค้าไม่ลงนามยินยอมในหนังสือดังกล่าว บริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยนโยบายดังกล่าวประกอบกับและแผนการบริหารจัดการโครงการที่ดี จะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพลักษณะและยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แต่จะช่วยเพิ่มผู้ซื้อซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่ามากขึ้น

2. ความเสี่ยงทางการเงิน

2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนในโครงการทั้งหมด การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามที่ธนาคารกำหนด และก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทในด้านต่างๆ อันเนื่องมาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ ทั้งเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผล จนถึงการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อนดำเนินการ เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เป็นต้น ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ตามแผนที่วางไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมได้ตามที่กำหนด และอาจถูกเรียกให้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที

บริษัทตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบทานแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไข

อื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้ง ในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

1) การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษ้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนเงินต้นบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ดังมีรายละเอียดดังนี้

	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด ¹⁾	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.00 เท่า
บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.38 เท่า
บริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.22 เท่า
บริษัท ไชมิส เวิลด์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.14 เท่า

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

¹⁾ คำนวณจากการงบการเงินเฉพาะกิจการ

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนรวม 5,790.3 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวน 4,062.5 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 1,727.8 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะสั้น หนี้กู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยน้อยลง

3) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

สัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารในประเทศ 2 แห่ง มีเงื่อนไขห้ามไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ธนาคารซึ่งเป็นผู้ให้กู้จะเห็นว่าไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต หากบริษัทเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องจนไม่สามารถชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ด้วยการบริหารจัดการสภาพคล่องที่ดี โดยการจัดทำประมาณทางการเงินล่วงหน้าเป็นรายเดือน และการจัดเตรียมแหล่งเงินทุนสำรองให้พร้อมเป็นการล่วงหน้า จึงทำให้ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าผลประกอบการในอนาคตจะปรับตัวดีขึ้นตามลำดับหลังผ่านช่วงสถานการณ์ COVID-19 ด้วยการมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และการพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่มีข้อจำกัดของการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

3. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ “COVID-19” ซึ่งต่อมากกระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2558 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จแล้วตามแผน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรองเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2/2563 เป็นต้นไป โดยเฉพาะยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวจีน โดยลูกค้ากลุ่มนี้จะไม่สามารถเดินทางมาตรวจและรับโอนห้องชุดได้ด้วยตนเอง เนื่องจากมาตรการล็อกดาวน์ของรัฐบาลที่ห้ามชาวต่างชาติเดินทางเข้าออกประเทศไทยในช่วงเวลาดังกล่าว สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มจะลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ภายใต้สถานการณ์ความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการออกรายการส่งเสริมการขาย (Promotion) เพื่อกระตุ้นการขาย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและภาษี และการนำห้องชุดที่หลุดจองหรือหลุดดาวน์มาส่งเสริมการขายในราคาพิเศษ มุ่งเน้นการทำตลาดแบบ Online เลื่อนการเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ซึ่งได้เลื่อนการเปิดตัวจากช่วงไตรมาส 4/2563 เป็นไตรมาส 1/2564

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าต่างๆ ตามที่แสดงในงบการเงินรวมเท่ากับ 11,307.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
สินค้ำคงเหลือ	เป็นเจ้าของ	7,988.7
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	เป็นเจ้าของ	252.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	เป็นเจ้าของ	397.9
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	2,663.1
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	เป็นเจ้าของ	4.8
รวมทั้งสิ้น		11,307.1

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถแสดงรายละเอียดตามประเภทของสินทรัพย์ได้ ดังนี้

4.1.1 สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินค้ำคงเหลือ มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตั้งรวมเท่ากับ 7,988.7 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)					ราคาประเมิน ¹⁾ (ล้านบาท)	วันที่ ประเมิน
		สินค้ำ สำเร็จรูป	ที่ดินและต้นทุน การพัฒนา	ที่ดิน	ค่าใช้จ่าย อื่นๆ	รวมทั้งสิ้น		
Siamese Surawong	อาคารชุดพักอาศัย	4.5	-	-	-	4.5	6.6	29 ต.ค. 63
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	อาคารชุดพักอาศัย และสำนักงาน	538.0	-	-	-	538.0	983.2	30 ต.ค. 63
Blossom Condo @ Fashion Beyond	อาคารชุดพักอาศัย	60.4	-	-	-	60.4	131.8	26 ต.ค. 63
Siamese Exclusive 31	อาคารชุดพักอาศัย	347.3	-	-	-	347.3	542.7	26 ต.ค. 63
Wyndham Residence	อาคารชุดพักอาศัย	640.9	-	-	-	640.9	1,840.5	24 ต.ค. 63
Wyndham Garden Residence	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	886.2	-	-	886.2	1,365.2 ²⁾	2 พ.ย. 63
Ramada Plaza Residence	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	896.9	-	-	896.3	1,465.3 ²⁾	24 ต.ค. 63
Ramada Residence	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	697.8	-	-	697.7	1,345.1	26 ต.ค. 63
Siamese Exclusive Ratchada	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	820.1	148.7	968.8	941.5 ³⁾	27 ต.ค. 63
The Collection (Sukhumvit 16)	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	770.0	161.7	931.7	898.7 ³⁾	27 ต.ค. 63
Siamese Rama 9	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	1,196.1	270.4	1,466.5	1,289.0 ³⁾	26 ต.ค. 63
Siamese Kin	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และ ทาวน์โฮม	358.2	97.8	-	-	456.0	486.1	28 ต.ค. 63

Blossom Condo @ Fashion 3	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	92.7	0.9	93.6	369.4	30 ต.ค. 63
ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ(ล้านบาท)					ราคาประเมิน ^{1/} (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน
		สินค้าสำเร็จรูป	ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา	ที่ดิน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	รวมทั้งสิ้น		
อื่นๆ (โครงการในอนาคต)	-	-	-	-	0.1	0.1	-	-
รวมทั้งสิ้น		1,949.3	2,578.7	2,878.9	581.8	7,988.7		

^{1/} ราคาทรัพย์สินประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอปพร้าส์ จำกัด ผู้ประเมินหลักคือ นายวิเศษ น้อยตม ใช้วิธีประเมินตามประเภทของทรัพย์สิน ได้แก่ 1) ห้องชุด และที่ดินพร้อมโครงการบ้านเดี่ยว ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) แบบ Individual Basis 2) โครงการระหว่างก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย / บ้านเดี่ยว ประเมินด้วยวิธีคิดจากต้นทุน (Cost Approach) และสอบทานด้วยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) และ 3) ที่ดินรอการพัฒนา ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และสอบทานด้วยวิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ

^{2/} ราคาประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และปรับปรุงให้แสดงมูลค่าตามจำนวนห้องชุดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยไม่รวมห้องชุดเพื่อให้บริการโรงแรมซึ่งโอนไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (PPE)

^{3/} ราคาประเมินด้วยวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) ซึ่งประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน

4.1.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 252.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
บริษัท	ที่ดินเปล่า	14-3-48	เป็นเจ้าของ	252.6
	รวมทั้งสิ้น			252.6

4.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 397.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	6.8
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 5 ห้อง	เป็นเจ้าของ	28.2
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.0
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 5 ห้อง	เป็นเจ้าของ	114.9
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 21 ห้อง	เป็นเจ้าของ	172.4
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 3 ห้อง	เป็นเจ้าของ	13.6
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	3.6
ไชมิส	ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong	เป็นเจ้าของ	50.4

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
ผู้ร่วม	จำนวน 8 ห้อง		
รวมทั้งสิ้น			397.9

4.1.4 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 2,663.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
บริษัท	ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	120.9
บริษัท	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	เป็นเจ้าของ	0.0
บริษัท	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	419.0
บริษัทและบริษัทย่อย	อาคารชั่วคราว	เป็นเจ้าของ	57.3
บริษัทและบริษัทย่อย	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	เป็นเจ้าของ	51.6
บริษัทและบริษัทย่อย	อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	2.8
บริษัทและบริษัทย่อย	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	0.9
บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	1.0
บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	2,009.6
รวมทั้งสิ้น			2,663.1

4.1.5 โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

โครงการ	ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์	จำนวนทุนประกันภัย (ล้านบาท)
1. โครงการ Ramada Residence	งานก่อสร้างอาคารชุดจำนวน 1 อาคาร (รวมงานเสาชิมิเจาะ) ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> ▪ งานโครงสร้าง งานตกแต่ง สถาปัตยกรรม งานภูมิสถาปัตยกรรม ▪ งานระบบไฟฟ้าและงานระบบสื่อสาร ▪ งานระบบสุขาภิบาล งานระบบดับเพลิง งานระบบปรับอากาศและงานระบายอากาศ งานลิฟท์ และงานระบบจอดรถ 	ผู้ให้กู้ของโครงการ	709.5

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประกันภัยโดยมีวงเงินเอาประกันภัยเป็นไปตามเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด

4.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า 11 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 589.3 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธ.ค. 63 (ล้านบาท)
1. บริษัท ไชยมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.9	13.2
2. บริษัท ไชยมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.9	378.3
3. บริษัท ไชยมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.0	130.2
4. บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.0	9.4
5. บริษัท ไชยมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.9	-
6. บริษัท ไชยมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.9	8.7
7. บริษัท ไชยมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.9	20.0
8. บริษัท ไชยมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.9	1.0
9. บริษัท ไชยมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	60.0	-
10. บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.0	28.5
รวม			589.3

หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีค่าเผื่อการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 4.99 ล้านบาท

4.3 นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

1) นโยบายการลงทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ ในการสร้างความเจริญเติบโตของ บริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัทเพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ มีการเติบโต หรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัทนั้น บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนและพิจารณาศักยภาพ และปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน ทั้งนี้ หากเป็นโครงการที่ลงทุนและพัฒนาเพื่อขาย บริษัทสามารถพิจารณาเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การลงทุน ไปดำเนินธุรกิจที่สร้างรายได้หมุนเวียนต่อเนื่อง (Recurring Income Business) เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจและสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร และ/หรือที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทแล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ในการขออนุมัติการลงทุนของบริษัทจะต้องสอดคล้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้อง

2) นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ตามนโยบายของบริษัท รวมถึงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์เงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีการดำเนินการดังนี้

- บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
- หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่ามีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่ไม่ได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อย

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

6.1.1 บริษัท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	:	บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	:	Siamese Asset Public Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107562000432
ประเภทธุรกิจหลัก	:	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบเพื่อจำหน่าย
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการก่อสร้าง และรอการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 10 โครงการ ดังนี้
		โครงการแนวสูง
		โครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat
		โครงการ Siamese Exclusive 31
		โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond
		โครงการ Wyndham Residence
		โครงการ Ramada Plaza Residence
		โครงการ Wyndham Garden Residence
		โครงการ Ramada Residence
		โครงการ Siamese Rama 9
		โครงการ The Collection
		โครงการ Siamese Exclusive Ratchada
		โครงการแนวราบ
		โครงการ Siamese Kin
ที่ตั้งสำนักงาน	:	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เบอร์โทรศัพท์	:	02-617-1555 หรือ Call Center 1306
โทรสาร	:	02-617-1591
Website	:	www.siameseasset.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	1,281,547,300 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	:	1,111,547,300 บาท

6.1.2 บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย
(1) บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด Siamese Queens Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	217,000,000	2,170,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Wyndham Residence
(2) บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด Siamese Sukumvit Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	149,485,000	1,494,850	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Plaza Residence
(3) บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด S Sukumvit 87 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	10,000,000	10,000	ร้อยละ 94	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Residence
(4) บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด Siamese Rama 9 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	20,447,950	400,000	ร้อยละ 87	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Rama 9
(5) บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด Siamese Surawong Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Surawong
(6) บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด Siamese Wealth Company Limited	โรงแรม	20,000,000	200,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Above 39 <i>(โครงการในอนาคต)</i>
(7) บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด Siamese Property Service	ให้บริการบริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	5,000,000	50,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย
Siamese Property Service Company Limited							
(8) บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจ้นซ์ จำกัด Siamese Intelligence Company Limited	สถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
(9) บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด Siamese Taste Company Limited	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายในโครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

6.1.3 กิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

1. บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

ชื่อบริษัทภาษาไทย	:	บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	:	Octo-Jet (Thai) Company Limited
ประเภทธุรกิจ	:	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat
ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	:	100,000
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	:	ร้อยละ 51
ที่ตั้งสำนักงาน	:	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	02-617-1555

2. บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

ชื่อบริษัทภาษาไทย	:	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	:	Siamese and Kew Green Company Limited
ประเภทธุรกิจ	:	บริหารโรงแรมใน 4 โครงการภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramamda <ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ Wyndham Residence Bangkok 2. โครงการ Ramada Plaza Residence 3. โครงการ Ramada Residence Bangkok 4. โครงการ Wyndham Garden Residence
ทุนชำระแล้ว	:	4,000,000
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	:	40,000
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	:	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านไชมิส เวลท์ ร้อยละ 49
ที่ตั้งสำนักงาน	:	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	02-617-1555

6.2 บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

(1) นายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สถานที่ตั้ง	:	อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ชั้น 1 Tower B (ข้างสถานีทูตจีน) เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	:	0 2009 9000, 0 2009 9999
โทรสาร	:	0 2009 9991
Website	:	www.set.or.th/tsd

- (2) ผู้สอบบัญชี : บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทสุ ไทยยศ สอบบัญชี จำกัด
สถานที่ตั้ง : ชั้น 23-27 เลขที่ 11/1 เอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02 034 0000
โทรสาร : 02 034 0100
Website : www.deloitte.com
- (3) ผู้ตรวจสอบภายใน : บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
สถานที่ตั้ง : 281/157 เดอะฟิฟท์ อเวนิว อาคารบี ชั้น 2 ถนนกรุงเทพฯ-นนทบุรี
ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000
โทรศัพท์ : 02 526 6100
โทรสาร : 02 526 0300
Website : www.plcorporation.com
- (4) ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด
สถานที่ตั้ง : 57 อาคารปาร์คเวนเชอร์ อีโคเพล็กซ์ ชั้น 16 ห้อง 1609-1610
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 02 108 2344
โทรสาร : 02 108 2303
Website : www.charinandassociates.com
- (5) ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด
สถานที่ตั้ง : ชั้น 11 อาคารสารคดี 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 0 2680 4002-3
โทรสาร : 0 2670 9291
Website : www.asiaplusadvisory.co.th

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัทฯ ที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th หรือ www.siameseasset.co.th



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

7. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

7.1 หลักทรัพย์

1) จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,281,547,300 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,111,547,300 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,111,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ได้มีมติเกี่ยวกับการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้

- (1) อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 320,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 320,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 961,547,300 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 961,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,281,547,300 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- (2) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 290,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นการทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO)
- (3) จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 30,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นจำนวนไม่เกินร้อยละ 15.0 ของจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดที่เสนอขายในคราวนี้ เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัท (Over-Allotment Agent) อันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน ในราคาเดียวกับราคาเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2563 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 พิจารณากำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO) โดยให้เสนอขายและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) ในจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และเนื่องจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ประชาชนทั่วไปมีจำนวนไม่ถึง 290,000,000 หุ้น จึงจะไม่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน ในคราวนี้

โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนในคราวนี้ บริษัทจะมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,111,547,300 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,111,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ทั้งนี้บริษัทจะดำเนินการลดทุนจดทะเบียนสำหรับหุ้นส่วนที่เหลือของบริษัทต่อไป

2) ข้อจำกัดการโอนหุ้น

- ไม่มี -

7.2 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1) นายชวรงค์สิทธิ์ สิงสรเสริญ	397,901,200	35.80
2) นายอุทร ภูษิตกาญจนา	172,291,400	15.50
3) นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ	124,500,000	11.20
4) นายกมล โอภาสกิตติ	118,686,500	10.68
5) นายพัทธ์ชลิต กลิ่นหอม	47,400,200	4.26
6) นายอารักษ์ ศศิพงศ์ปรีชา	41,013,900	3.69
7) บริษัท อูโน้ โฮลดิ้ง จำกัด	16,796,800	1.51
8) นายพรอุดม ไชติมโนธรรม	6,004,100	0.54
9) นางสาวนาลิวันท์ ความันท์	6,000,000	0.54
10) นางสาวนันทิกร ความันท์	6,000,000	0.54
รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	936,594,100	84.26
ผู้ถือหุ้นอื่น	174,953,200	15.74
รวมทั้งหมด	1,111,547,300	100.00

2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีผลกระทบต่อ การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัท และบริษัทย่อย และสาระสำคัญต่อการดำเนินงาน (Shareholders' Agreement)

1. สัญญาร่วมทุนประกอบกิจการโครงการ ไชมิส ควีนส์

วันที่ทำสัญญา	30 กันยายน 2559
ผู้ร่วมทุนที่ 1	นางรัชณี บุญเยี่ยม
ผู้ร่วมทุนที่ 2	บริษัท
วัตถุประสงค์	ประกอบกิจการในนามของบริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนที่ดินรวม 4 แปลง เนื้อที่รวม 2-54-0 (854 ตารางวา)
ทุนชำระแล้ว	217,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,170,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทถือหุ้นจำนวน 1,302,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ▪ นางรัชณี บุญเยี่ยม ถือหุ้น 858,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.54 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ▪ นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 5 ท่าน ประกอบด้วย

	<p>กลุ่มที่ 1 นายธัญญา วงศ์พรพิณภาพ นางรัชณี บุญเยี่ยม และนายพันธ์เทพ อาสนิททอง</p> <p>กลุ่มที่ 2 นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ และนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท</p>
การบริหารจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้าง จัดทำประมาณการผลกำไรเพื่อขอความเห็นชอบร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย ▪ บริษัทต้องบริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำกว่าหรือไม่เกินกว่าประมาณการ ถ้าค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ตกลงร่วมกัน บริษัทต้องนำมาพิจารณาเห็นชอบร่วมกันก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้ ▪ การเพิ่มทุน-ลดทุน ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นเอกฉันท์ ▪ แบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการ Siamese Exclusive Queens ตามสัดส่วนการร่วมทุนเมื่อโครงการเสร็จสิ้นลง ▪ บริษัทเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนและสินเชื่อในการก่อสร้าง หากมีการค้ำประกัน บริษัทเป็นผู้รับภาระและผู้ค้ำประกันแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่นๆ	<p>บริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของ บริษัทร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย</p>

2. สัญญาร่วมทุนบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จัดตั้งขึ้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2558 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง นายโจเซฟ ลี บุน เล็งและนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี (รวมเรียกว่า “นายโจเซฟ”) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อปล่อยเช่าหรือดำเนินการธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat โดยออคโต-เจ็ด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 408 ยูนิต ใน 2 อาคาร (อาคาร C และ D) จากห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งของออคโต-เจ็ดดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตามในปี 2559 ออคโต-เจ็ด ได้เปลี่ยนนโยบายการดำเนินธุรกิจเป็นการจำหน่ายห้องชุดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นธุรกิจที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ดังนั้นในปี 2561 จึงได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด (นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ถือหุ้นร้อยละ 100) ตามราคาซื้อขายซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินของ ออคโต-เจ็ด ได้แก่ เงินมัดจำห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat 408 ยูนิต ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 และนายโจเซฟ ถือหุ้นร้อยละ 49 ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงเงื่อนไขการร่วมลงทุนตามสัญญาร่วมทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ทำสัญญา	16 พฤศจิกายน 2562
ผู้ร่วมทุน	นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง (ชาวสิงคโปร์) และ นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทถือหุ้น 51,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	<p>ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน</p> <p>กลุ่มที่ 1 - นายชวรงค์สิทธิ์ สิงสรเสริญ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ</p> <p>กลุ่มที่ 2 - นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง และนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี</p> <p>โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท</p> <p>ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม</p>
การบริหารจัดการ	คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงินของบริษัทร่วมทุน
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำนองได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น - การจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท - หากผู้ร่วมทุนประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ร่วมทุนจะต้องให้ข้อเสนอแก่บริษัทในการซื้อหุ้นเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ หากภายใน 30 วัน บริษัทไม่รับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ร่วมทุนจึงสามารถนำหุ้นไปจำหน่ายให้กับบุคคลภายนอกได้ - บริษัท และผู้ร่วมทุนคนใดคนหนึ่ง ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และต้องมีจำนวนหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จึงจะครบองค์ประชุม - มติที่ประชุมจะต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เว้นแต่วาระสำคัญ ได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัท

	การควบรวมบริษัท การแปรสภาพบริษัท การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 75 ของผู้ที่มาประชุม - ในกรณีที่บริษัทร่วมทุนจะดำเนินการดังต่อไปนี้ บริษัทและผู้ร่วมทุนต้องได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนดำเนินการดังกล่าว <ul style="list-style-type: none"> - การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ - การเพิ่มทุน ลดทุน - การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มากกว่า 10 ล้านบาท - การกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น - ออกโต-เจ็ต มีแผนจะเลิกกิจการภายหลังจากการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือจำนวน 94 ห้องของโครงการ
--	--

สำหรับการดำเนินการดำเนินธุรกิจของออกโต-เจ็ต ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ออกโต-เจ็ตคงเหลือห้องชุดที่รอการโอนกรรมสิทธิ์รวมจำนวน 2 ห้อง มูลค่ารวม 6.3 ล้านบาท และห้องชุดที่ยังไม่มีการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้าภายนอกจำนวน 86 ห้อง มูลค่ารวม 248.1 ล้านบาท โดยทั้ง 88 ห้องออกโต-เจ็ต ชำระเงินให้บริษัทครบตามมูลค่าห้องทั้งจำนวนแล้ว แต่บริษัทจะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวเมื่อสามารถขายต่อให้กับลูกค้าภายนอกได้เท่านั้น โดยห้องชุดดังกล่าวออกโต-เจ็ต ได้แต่งตั้งให้บริษัทเป็นนายหน้าในการขายห้องชุดแต่เพียงผู้เดียว

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทยังคงมีห้องชุดรอการขายอีกจำนวน 70 ห้อง ซึ่งบริษัทไม่มีนโยบายเลิกปฏิบัติในการขายห้องใดก่อนหรือหลัง เนื่องจากลูกค้าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกซื้อห้องตามความพึงพอใจโดยอาจพิจารณาจากพื้นที่ ชั้น หรือตำแหน่งที่ตั้ง เป็นต้น

3. สรุปสัญญาร่วมทุนในการจัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

วันที่ทำสัญญา	15 กุมภาพันธ์ 2563
ผู้ร่วมทุน	Kew Green Group Limited
คู่สัญญา	ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) Kew Green Group Limited
วัตถุประสงค์	ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (Siamese and Kew Green Company Limited) เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม และให้สิทธิผู้อื่นในการใช้ตราสินค้า ระบบการบริหารงาน เพื่อให้บริหารจัดการด้านโรงแรม
ทุนชำระแล้ว	4 ล้านบาท ประกอบหุ้น 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	ไชมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน

	<p>กลุ่มที่ 1 – ตัวแทนจากไชมิส เวลท์ ประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนางสาวเพ็ญฟ้า ไสภาคัศวภรณ์</p> <p>กลุ่มที่ 2 – ตัวแทนจากKew Green Group Limited ประกอบด้วย นาย ยอง จู คิม และนาย หวัง ดงเหลียง</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายยอง จู คิม</p>
การบริหารจัดการ	<p>ไชมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจได้ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงชี้ขาด Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่</p> <ul style="list-style-type: none"> - เจรจา ตกลงและดำเนินการสัญญาบริหารจัดการโรงแรม - แต่งตั้ง โยกย้าย พนักงาน นายหน้า ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน แต่ไม่รวมถึงการแต่งตั้ง โยกย้าย ประธานคณะกรรมการ หรือกรรมการ - ควบคุมการปฏิบัติงานบริหารงานประจำวันทั่วไป - ดำเนินงานตามแผนธุรกิจ - ลงนามในสัญญา หรือเอกสาร รวมถึงการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายใต้แผนธุรกิจในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน - สั่งซื้อสินค้า ลงทุน ภายใต้แผนธุรกิจ ภายในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน
การจัดทำแผนธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ คณะกรรมการมีหน้าที่จัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ประมาณการกระแสเงินสด ประมาณการกำไรสุทธิรายเดือน งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งรวมถึงเงินลงทุน และการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากับแผนธุรกิจในปีต่อไป ▪ แผนธุรกิจจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย หรืออนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น
การประชุมคณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี โดยต้องมีการส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม ▪ การประชุมคณะกรรมการต้องประกอบด้วยตัวแทนจากไชมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่านในวาระการประชุมที่ต้องการมติที่ประชุม ▪ มติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งหมด
การประชุมผู้ถือหุ้น	<p>ตัวแทนจากไชมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และการอนุมัติวาระต่างๆ ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมาก สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย</p>
เงื่อนไขอื่นๆ	<p>ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความเห็นไม่ตรงกันและไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ (Deadlock Event) ไชมิส เวลท์ หรือ Kew Green Group มีสิทธิเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของอีกฝ่ายได้</p>

4. สรุปบันทึกความเข้าใจในการจัดตั้งบริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2563
ผู้ร่วมทุน	บริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกูร ร้อยละ 50 นายจอห์น เวน ซาน ร้อยละ 25 และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ร้อยละ 25
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนจัดตั้งในบริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด (ไชมิส เทสท์)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทถือหุ้น 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ บริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้น 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนายอายุษกร อารยางกูร โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกันนายอายุษกร อารยางกูร พร้อมประทับตราบริษัท
หน้าที่หลักของคู่สัญญา	<p><u>หน้าที่ของบริษัท</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ กำหนดนโยบายและอนุมัติแผนการลงทุน ตรวจสอบการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการลงทุน ▪ จัดหาและจัดเตรียมสถานที่ในการประกอบธุรกิจ การตกแต่งโครงสร้างภายใน ด้านสถาปัตยกรรม ด้านงานระบบภายในพื้นที่ประกอบการ ▪ จัดหาเครื่องมือหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งระบุเป็นทรัพย์สินของบริษัท ▪ สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อการดำเนินการในช่วงแรกของการเริ่มกิจการ โดยให้เงินกู้ยืมแก่ ไชมิส เทสท์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี <p><u>หน้าที่ของผู้ร่วมทุน</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ดำเนินการตามแผนธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนด ▪ บริหารงานด้านปฏิบัติการ เช่น การกำหนดราคาขาย กำหนดแผนกลยุทธ์ทางการตลาด การจัดซื้อวัตถุดิบในการดำเนินการ และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน ▪ ควบคุมดูแล จัดทำระบบการดำเนินงานภาพรวมให้มีประสิทธิภาพ

7.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีภาระหนี้จากออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,744 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ครั้งที่ 2/2562 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2562 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปีพ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครอบคลุมกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
วันออกตราสาร	30 พฤษภาคม 2562	22 พฤศจิกายน 2562	26 มีนาคม 2563	15 ตุลาคม 2563	29 ตุลาคม 2563
วันครบกำหนด	24 กุมภาพันธ์ 2564	22 พฤศจิกายน 2564	25 มีนาคม 2565	8 เมษายน 2565	28 มกราคม 2565
อายุตราสาร	1 ปี 8 เดือน 25 วัน	2 ปี	1 ปี 11 เดือน 27 วัน	1 ปี 5 เดือน 24 วัน	1 ปี 3 เดือน
ประเภท	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
จำนวนหน่วยที่ขาย	ไม่เกิน 400,000 หน่วย	ไม่เกิน 550,000 หน่วย	ไม่เกิน 250,000 หน่วย สำรองเพิ่มเติมไม่เกิน 40,000 หน่วย รวมไม่เกิน 290,000 หน่วย	ไม่เกิน 600,000 หน่วย	ไม่เกิน 135,000 หน่วย
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
มูลค่าที่เสนอขาย	ไม่เกิน 400 ล้านบาท	ไม่เกิน 550 ล้านบาท	ไม่เกิน 250 ล้านบาท สำรองเพิ่มเติม ไม่เกิน 40 ล้านบาท รวมไม่เกิน 290 ล้านบาท	ไม่เกิน 600 ล้านบาท	ไม่เกิน 135 ล้านบาท
มูลค่าที่ขายได้	400 ล้านบาท	550 ล้านบาท	100 ล้านบาท	559 ล้านบาท	135 ล้านบาท
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือนัก ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายในวงจำกัด ไม่เกิน 10 ราย ในรอบ 4 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	ร้อยละ 6.75 ต่อปี	ร้อยละ 6.85 ต่อปี
ชำระดอกเบี้ย	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 30 สิงหาคม 30 พฤศจิกายน 28 กุมภาพันธ์ และ 30 พฤษภาคม ของ ทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระ ดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบ กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือวันที่ไถ่ถอน หุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนด	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 22 พฤษภาคม 22 สิงหาคม และ 22 พฤศจิกายน ของ ทุกปี ตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระ ดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบ กำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือวันที่ไถ่ถอน หุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนด	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 26 มีนาคม 26 มิถุนายน 26 กันยายน และ 26 ธันวาคม ของทุกปีตลอด อายุหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยในงวด สุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น กู้ หรือวันที่ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบ กำหนด	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 15 มกราคม 15 เมษายน 15 กรกฎาคม และ 15 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุ หุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยในงวด สุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น กู้ หรือวันที่ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบ กำหนด	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 29 มกราคม 29 เมษายน 29 กรกฎาคม และ 29 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุ หุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยในงวด สุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้น กู้ หรือวันที่ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบ กำหนด
ข้อจำกัดในการ ดำรงอัตราส่วน ทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
การจัดอันดับ ความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	ไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2563	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2563

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือน หรือ 184 วันของอายุหุ้นกู้ (30 พฤศจิกายน 2562) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (22 พฤษภาคม 2563) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (26 กันยายน 2563) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (15 เมษายน 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (29 เมษายน 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
หลักประกัน ณ วันที่ออกตราสาร	จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ¹ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มูลค่า จำนวนรวมไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้ จำนวนไม่เกิน 182 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 18 กุมภาพันธ์ 2562 เท่ากับ 601.35 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 230911 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตบางกะปิ เนื้อที่ 95 	จำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ¹ ณ 25 ตุลาคม 2562 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Siamese Kin มูลค่า 337.54 ล้านบาท • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ โฉนดเลขที่ 10507 เนื้อที่ 5-2-69.5 ไร่ (2,269.5 ตารางวา) มูลค่า 356.36 ล้านบาท 	จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 13 ยูนิตและที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 1338 โดยมีราคาประเมิน ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2563 เท่ากับ 0.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ¹ ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 153.1 ล้านบาท และมีวงเงินจำนวนเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 335.5 ล้านบาท	จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ¹ ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • โครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 235.5 ล้านบาท • โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ไม่เกิน 41 ยูนิต มูลค่า 496.1 ล้านบาท • โครงการ Siamese Surawong ไม่เกิน 13 ยูนิต มูลค่า 144.8 ล้านบาท 	จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ¹ ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ไม่เกิน 6 ยูนิต มูลค่า 221.4 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 9872 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 122.8 ตารางวา มูลค่า 5.9 ล้านบาท บริษัทมีสิทธิปลอดจำนวนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือ

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
	<p>ตารางวา ราคาประเมิน ณ 26 เมษายน 2562 เท่ากับ 3.8 ล้านบาท</p> <p>รวมมูลค่าหลักประกัน 605.15 ล้านบาท โดยมีวงเงินจำนองเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 452.5 ล้านบาท</p> <p>บริษัทสามารถขอเปลี่ยนแปลงเป็นกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 หรือ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ที่มีมูลค่าประเมินไม่ต่ำกว่าหลักประกันเดิม โดยการเปลี่ยนหลักประกันให้เป็นดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</p> <p>บริษัทมีสิทธิปลอดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของ</p>	<p>• ที่ดินเปล่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 1642 และ 11099 เนื้อที่รวม 8-1-84.0 ไร่ มูลค่า 135.36 ล้านบาท</p> <p>รวมมูลค่าหลักประกัน 829.25 ล้านบาท โดยมีวงเงินจำนองเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 632.5 ล้านบาท</p> <p>บริษัทมีสิทธิปลอดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลอดจำนองในแต่ละคราว</p>	<p>ทั้งนี้ บริษัทสามารถขอเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีลักษณะและมูลค่าใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเดิม การเปลี่ยนหลักประกันให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</p> <p>บริษัทมีสิทธิปลอดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลอดจำนองในแต่ละคราว</p>	<ul style="list-style-type: none"> โครงการ Siamese Gioia ไม่เกิน 3 ยูนิต มูลค่า 19.4 ล้านบาท โครงการ Siamese Nanglinchee ไม่เกิน 1 ยูนิต มูลค่า 6.5 ล้านบาท ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 21.5 ตารางวา มูลค่า 4.3 ล้านบาท <p>บริษัทมีสิทธิปลอดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลอดจำนองในแต่ละคราว</p>	<p>บางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปลดจำนองทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลอดจำนองในแต่ละคราว</p>

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
	ราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลดจำนองในแต่ละคราว				
หลักประกัน ณ 31 ธันวาคม 2563	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นการกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 108 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 18 กุมภาพันธ์ 2562 เท่ากับ 497.8 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 38.0 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 230911 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตบางกะปิ เนื้อที่ 95 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 26 เมษายน 2562 เท่ากับ 3.8 ล้านบาท 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นการกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Siamese Kin บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว จำนวน 42 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 321.5 ล้านบาท และจำนวน 8 ยูนิต ราคาประเมิน ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 13.8 ล้านบาท รวม 50 ยูนิต ราคา 335.3 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 1 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 10.1 ล้านบาท • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ โฉนดเลขที่ 10507 เนื้อที่ 5-2-69.5 ไร่ (2,269.5 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นการกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 11 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 129.1 ล้านบาท • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 1338 เนื้อที่ 31 ตารางวา บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 20 กุมภาพันธ์ 2563 เท่ากับ 0.6 ล้านบาท • เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 15.6 ล้านบาท 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 235.5 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ไม่เกิน 31 ยูนิต มูลค่า 404.1 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong ไม่เกิน 7 ยูนิต มูลค่า 78.2 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia ไม่เกิน 3 ยูนิต มูลค่า 19.4 ล้านบาท • ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee ไม่เกิน 1 ยูนิต มูลค่า 6.5 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรัชดา-รามอินทรา 	ไม่มีเปลี่ยนแปลง

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
	<ul style="list-style-type: none"> เงินฝากในบัญชี Escrow Account จำนวน 61.4 ล้านบาท รวมมูลค่าหลักประกัน 539.7 ล้านบาท 	ตารางวา) บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 356.4 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินว่างเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 1642 เนื้อที่ 7-2-52 ไร่ บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 122.1 ล้านบาท เงินฝากในบัญชี Escrow Account จำนวน 11.0 ล้านบาท 		เขตคันนายาว เนื้อที่ 21.5 ตารางวา มูลค่า 4.3 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> เงินฝากใน Escrow Account 63.9 ล้านบาท 	

^{1/1} ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยบริษัท แอดวานซ์ แอปไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

7.4 นโยบายการจ่ายปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีภายใต้นโยบายดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลภายใต้นโยบายดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยไม่ได้กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใสและตรวจสอบได้

8. โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างการจัดการของบริษัท แสดงตามแผนภาพต่อไปนี้



8.1 คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างการจัดการของบริษัท ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทมีโครงสร้างคณะกรรมการ รวมถึงกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ลงวันที่ 30 กันยายน พ.ศ. 2559 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ครบถ้วนทุกประการ

9. คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชจรดิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการ
4. นายสุรวัดณ์ สุวรรณยั่งยืน	กรรมการ
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการ
6. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	กรรมการ
7. นางปริตนา ประหารซ้ำศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
8. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นางสาวชมภูษุท มีหวั่ง	เลขานุการบริษัท

ทั้งนี้ กรรมการทุกท่านได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certified Program (DCP) หรือ Director Accredited Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย แล้ว (รายละเอียดในเอกสารแนบ 1)

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระรวม 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน โดย ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์ ประธานกรรมการของบริษัทที่มีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจคณะกรรมการในการออกเสียงเพื่อพิจารณาในวาระต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามข้อบังคับและหนังสือรับรองของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คือ นายชจรวิชญ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพันธ์เทพ อาสนิททอง หรือ นายสุวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์ ¹	8/8	9/9
2. นายชจรวิชญ์ สิงสรเสริญ	12/13	8/9
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	10/13	8/9
4. นายสุวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	13/13	9/9
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	12/13	8/9
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	12/13	9/9
7. นางปริศนา ประหารข้าศึก	12/13	9/9
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	11/13	7/9
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	13/13	9/9

¹ ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562

(1) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางปริศนา ประหารข้าศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นางสาวพรวิมล พรสวรรค์วงศ์	เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ นางปริศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของการเงินของบริษัทได้ โดยนางปริศนา ประหารข้าศึก สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการ

บัญญัติ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสาขาบริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยเกริก ระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Tarleton State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

นอกจากนั้น นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Vanderbilt University ประเทศสหรัฐอเมริกา ปัจจุบันเป็น กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจที่ปรึกษาทางบัญชีและการเงิน

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นางปรีศนา ประหารข้าศึก	6/6	5/5
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	5/6	5/5
3. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	6/6	5/5

(2) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการบริหาร
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	กรรมการบริหาร
4. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการบริหาร
5. นายมัน ศรีเรือนทอง	กรรมการบริหาร
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	กรรมการบริหาร
7. นายมณฑิเยร ยิ่งดำนุ่น	กรรมการบริหาร
8. นายโชติวุฒิ หันทิพย์	กรรมการบริหาร
9. นายพนม หวันทา	กรรมการบริหาร
10. นางสาวเพียงฟ้า โสภอัครภรณ์	กรรมการบริหาร
11. นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	กรรมการบริหาร
นายพนม หวันทา	เลขานุการคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	9/13	11/13
2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	11/13	12/13
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	12/13	13/13
4. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	11/13	11/13
5. นายมัน ศรีเรือนทอง	9/13	11/13
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	13/13	13/13

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
7. นายมนัส จันระภู ²	12/13	10/13
8. นายมณเฑียร ยิ่งดำเนิน	13/13	13/13
9. นายโชติวุฒิ หันทิพย์	10/13	11/13
10. นายพนม หวันทา	13/13	12/13
11. นางสาวสุดถนอม พินิจอักษร ^{1,2}	1/1	7/13
12. นางสาวเพียงฟ้า โสภอัครวรรณ์ ¹	1/1	13/13
13. นางสาวสุวิชาติา สร้อยทอง ³	-	1/1

¹ นางสาวสุดถนอม พินิจอักษร และนางสาวเพียงฟ้า โสภอัครวรรณ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 (ภายหลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562

² นางสาวสุดถนอม พินิจอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กรกฎาคม 2563 และนายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2563

³ นางสาวสุวิชาติา สร้อยทอง ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 8/2563 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563

(3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นางสาวชมภูนุช มีหวัง	เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	-	1/1
2. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	-	1/1
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	-	1/1

(4) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสคตยานุรักษ์	ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
2. นายจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

3. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
4. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
5. นายมณเฑียร ยิ่งดำนุ่น	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นางสาวกัญจน์คหัฐ ปิยะกาญจน์	เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

รายชื่อกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ¹	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.วรพล ไสคตยานุรักษ์	4/4	1/1
2. นายจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ	3/4	0/1
3. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	4/4	1/1
4. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	4/4	1/1
5. นายมณเฑียร ยิ่งดำนุ่น	4/4	1/1

¹ คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

(5) คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสคตยานุรักษ์	ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
3. นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
4. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
5. นายพนม หวันทา	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นางสาวกัญจน์คหัฐ ปิยะกาญจน์	เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

รายชื่อคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ¹	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.วรพล ไสคตยานุรักษ์	3/3	1/1
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	2/3	1/1
3. นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ	2/3	1/1
4. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	3/3	1/1
5. นายมนัส จันระภู ²	3/3	1/1
6. นายพนม หวันทา	3/3	1/1

¹ คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

² นายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2563

8.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชวรงค์สิริ สິงสรรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
2. นางสุนันทา สິงสรรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
4. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ
5. นายมณฑิธร ยิ่งดำนุ่น	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

8.3 เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 (หลังแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน) มีมติแต่งตั้งนางสาวชมภูณัฐ มีหวัง ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้เลขานุการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังนี้

- 1) จัดทำและเก็บรักษาเอกสารของบริษัทดังต่อไปนี้
 - 1.1) ทะเบียนกรรมการ
 - 1.2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - 1.3) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
- 3) ดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการบริษัท และประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการหรือผู้บริหารควรรับทราบ
- 5) ดูแล และประสานงานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ
- 6) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนด

8.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

7) ค่าตอบแทนกรรมการ

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ในรูปแบบของ

ค่าตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ภายในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และค่าตอบแทนพิเศษภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับค่าตอบแทนกรรมการในปี 2562 โดยอัตราการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ เป็นดังนี้

ตำแหน่ง	2562		2563	
	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	ค่าตอบแทนรายเดือน	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	ค่าตอบแทนรายเดือน
ประธานกรรมการ	50,000	150,000	50,000	150,000
กรรมการ ^{1/}	20,000	-	20,000	-
ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000	50,000	25,000	50,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000	20,000	20,000	20,000
ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ^{2/}	20,000	-	20,000	-
กรรมการชุดย่อย	10,000	-	10,000	-

^{1/} กรรมการที่เป็นผู้บริหาร พนักงานหรือที่ปรึกษาบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม

^{2/} กรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการสำหรับปี 2562 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2562 (บาท)					รวม
	กรรมการ ^{1/}	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน ^{2/}	กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง ^{3/}	กรรมการเพื่อความ ยั่งยืน ^{3/}	
1. ดร.วรพล ไสคดียานูรักษ์	1,600,000	-	-	80,000	60,000	1,740,000
2. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	102,500	-	-	-	-	102,500
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	60,000	-	-	-	-	60,000
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	90,000	-	-	-	-	90,000
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	80,000	-	-	-	-	80,000
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	120,000	-	-	-	-	120,000
7. นางปริศนา ประหารซ้ำศึก	240,000	550,000	-	-	-	790,000
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	220,000	260,000	-	40,000	20,000	540,000
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	260,000	280,000	-	40,000	-	580,000
รวม	2,772,500	1,090,000	-	160,000	80,000	4,102,500

^{1/} ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งบริษัทได้เริ่มจ่ายค่าตอบแทนรายเดือน ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2562

^{2/} คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 โดยในปี 2562 ไม่มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

^{3/} คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

ค่าตอบแทนกรรมการที่จ่ายในปี 2562 ส่วนหนึ่งเป็นการจ่ายจากอัตราค่าตอบแทนแทนอัตราเดิมก่อนที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 พิจารณานุมัติอัตราค่าตอบแทนใหม่

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2563 (บาท)					รวม
	กรรมการ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	กรรมการเพื่อความยั่งยืน	
1. ดร.วรพล ไสค์ดิยานุรักษ์	2,250,000	-	-	20,000	20,000	2,290,000
2. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	-	-	-	-	-	-
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	-	-	-	-	-	-
6. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
7. นางปริศนา ประหารข้าศึก	180,000	725,000	-	-	-	905,000
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	140,000	340,000	20,000	10,000	10,000	520,000
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	180,000	340,000	10,000	10,000	-	540,000
รวม	2,750,000	1,405,000	30,000	40,000	30,000	4,255,000

ข) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

(6) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2563	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือนและโบนัส	7	26.1
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	7	0.9
อื่นๆ ¹	7	8.1
รวม		35.1

¹ ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

² นายมนัส จันระฎู ได้ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัท เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

ข) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

8.5 บุคลากร

2. จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

ฝ่าย / แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
1. สายงานพัฒนาธุรกิจ	14
2. สายงานออกแบบ	12
3. สายงานก่อสร้าง	111
4. สายงานจัดซื้อและควบคุมงบประมาณ	27
5. สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารงานส่วนกลาง	231
6. สายงานการเงินและบัญชี	34
7. สายงานการตลาด	57
รวม	486

(7) ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงานอื่นๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	ปี 2563
เงินเดือนและโบนัส	225.2
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	4.5
อื่นๆ ¹⁾	5.9
รวม	235.6

¹⁾ ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าครองชีพ ค่าเดินทาง และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

(8) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บัวหลวงทรัพย์มั่งคั่ง ซึ่งจดทะเบียนแล้ว โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บางกอกแคปปิตอล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

(9) ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

(10) นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรบุคคลที่ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ และเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ บริษัทจึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานในทุกด้านของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์ เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้แก่บริษัท ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติดังนี้

- (1) บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้นๆ
- (2) บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่องให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกๆระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
- (3) บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกๆระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาบริษัทและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งที่ว่างได้
- (4) บริษัทจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

9. การกำกับดูแลกิจการ

9.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อกำกับและดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้ โดยมีการติดตาม ประเมิน และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ภายใต้การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย คำนึงถึงประโยชน์ต่อสังคมและดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว คณะกรรมการจึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรในบริษัท โดยมีหลักปฏิบัติ 8 ข้อ ดังนี้

หลักปฏิบัติที่ 1: ตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัท ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการมีความเข้าใจถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- (1) การกำหนดวัตถุประสงค์ พันธกิจ และเป้าหมาย
- (2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
- (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 1.2

ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

- (1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
- (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- (3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
- (4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ยึดมั่นในจริยธรรม และประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี ในฐานะผู้นำองค์กร
- (2) คณะกรรมการคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน
- (3) คณะกรรมการจัดให้มีการกำหนดแนวปฏิบัติ นโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดให้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ

หลักปฏิบัติที่ 1.3

คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์ สุจริตต่อองค์กร และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ

- (1) การพิจารณาให้พิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น
- (2) คณะกรรมการต้องกำหนดให้บริษัท มีระบบในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายต่างๆ ที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีขั้นตอนกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อกิจการอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

หลักปฏิบัติที่ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการมีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการ หรือนโยบายกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ เพื่อใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และกำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง และควรทบทวนบทบาทหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องต่อทิศทางขององค์กร
- (2) คณะกรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน และมอบอำนาจให้ฝ่ายบริหารมีอำนาจในการจัดการ ซึ่งทำเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตามการมอบอำนาจดังกล่าวไม่ทำให้หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการหลุดพ้นไป และคณะกรรมการควรติดตามดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้

หลักปฏิบัติที่ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการควรกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรดูแลให้กิจการมีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลักอย่างชัดเจน เหมาะสม และสามารถให้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ และสื่อสารให้องค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร หรือวัตถุประสงค์และหลักการ หรืออื่นๆ ในทำนองเดียวกัน

- (2) คณะกรรมการควรกำหนดรูปแบบธุรกิจที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมควบคู่กัน ไป รวมถึงพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ปัจจัยสภาพแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็น ประโยชน์ต่อการดำเนินการของบริษัท มาใช้อย่างเหมาะสม
 - (2.2) ความต้องการของลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสีย
 - (2.3) ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท
- (3) ค่านิยมของบริษัท ควรสะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ของ การกระทำ ความเที่ยงธรรม ความโปร่งใส และความเอาใจใส่ เป็นต้น
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมการสื่อสารและเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท สะท้อนอยู่ใน การตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคคลากรทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลางและ/ หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและ เทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของ บริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อม ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ และควรมี การทบทวนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลางด้วย เพื่อให้มั่นใจว่าได้ คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว และสามารถคาดการณ์ได้พอสมควร
- (2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการควรดูแลให้มีการพิจารณาปัจจัยแวดล้อมและความ เสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมี ผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยควรมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่าง แท้จริง
- (3) คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการ สร้างความสามารถในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่ในพื้นฐานของความ รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- (4) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและจัดให้มี ผู้รับผิดชอบในการดูแลและติดตามผลดำเนินการ
- (5) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วถึงทั้งบริษัท
- (6) เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช ตัวเงิน รวมทั้งตระหนักถึงความเสี่ยงต่างๆ ของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือ ขาดจริยธรรม (unethical conduct)

หลักปฏิบัติที่ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติที่ 3.1

คณะกรรมการได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาบริษัทสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน
- (2) คณะกรรมการควรพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่ควรมากเกิน 12 คน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
- (3) มีการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ เช่น อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการจะมีการเปิดเผยในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัท

หลักปฏิบัติที่ 3.2

คณะกรรมการเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบ และการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แนวปฏิบัติ

- (1) ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ
- (2) ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจ โดยแยกหน้าที่การกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกัน
- (3) ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่ของประธานกรรมการอย่างน้อยควรครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (3.1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
 - (3.2) การดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กร ที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (3.3) การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ และดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
 - (3.4) การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ
- (4) คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่อง ไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้น ให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการควรพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว

- (5) เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบคณะกรรมการควรพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง ก่อร่างโครงสร้างข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
- (6) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติที่ 3.3

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจนเพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่และประธานควรเป็นกรรมการอิสระ
- (2) คณะกรรมการสรรหาควรจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคล เพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- (3) คณะกรรมการสรรหาควรทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการเพื่อเสนอแนะต่อคณะกรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระและในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาเสนอชื่อกรรมการ รายเดิม ควรคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
- (4) ในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหา ควรมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปีรวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติที่ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำองค์การให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ โดยมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน โดยกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสิทธิภาพภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (accountability and responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้ อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
- (3) กรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน โดยคณะกรรมการควรพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยควรเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีการสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน โดยมีการจัดทำคู่มือกรรมการ
- (2) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
- (3) กรรมการแต่ละคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งหมดที่ได้จัดขึ้นในรอบปี

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่งรวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยเป็นลายลักษณ์อักษร ระบุถึงการแต่งตั้งบุคคลเข้าเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย เว้นแต่บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น Operation Arms ของกิจการ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้แต่งตั้งได้ รวมทั้งกำหนดขอบเขตหน้าที่ ความรับผิดชอบของบุคคลดังกล่าว และจัดให้มีระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และมีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงิน การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การเพิ่มทุน ลดทุน การยกเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัท ได้ตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย

แนวปฏิบัติ

- (1) จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการทั้งรายคณะและรายบุคคล รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อย ปีละ 1 ครั้ง
- (2) วิธีการประเมินผลเป็นวิธีประเมินด้วยตนเอง (Self-evaluation) หรือคณะกรรมการอาจพิจารณาใช้วิธีประเมินแบบไขว้ (Cross Evaluation) ร่วมด้วย รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมไว้ในรายงานประจำปี
- (3) คณะกรรมการอาจให้มีที่ปรึกษาภายนอกมาช่วยในการกำหนดแนวทาง และเสนอแนะประเด็นในการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการอย่างน้อยทุก ๆ 3 ปี และเปิดเผยการดำเนินการดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทจัดให้มีการประชุมพิเศษกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ทุกครั้ง เพื่อรับฟังการบรรยายสรุปโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ รวมถึงกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ และข้อมูลจำเป็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่นั้น
- (2) มีการจัดอบรมและพัฒนาความรู้ให้คณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- (3) บริษัทมีการแจ้งข่าวสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้กรรมการทราบอยู่เสมอ
- (4) มีการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญ และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทได้กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบกำหนดการดังกล่าว และบริษัท จะทำการส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไปยังคณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันประชุม
- (2) บริษัทกำหนดการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการควรพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการณ์
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม
- (4) เอกสารประกอบการประชุมควรส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- (5) คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะผู้ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุมนั้น และเพื่อให้มีโอกาสซักถามผู้บริหารสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
- (6) คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศและข้อมูลที่สำคัญได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็นคณะกรรมการอาจจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (7) คณะกรรมการควรถือเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- (8) เลขานุการบริษัทมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่คณะกรรมการควรทราบ และดูแลการจัดเอกสารการประชุมคณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการรวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และได้มีการเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

- (9) เลขานุการบริษัทต้องได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง เลขานุการบริษัทต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติที่ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการดูแลให้การสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) คณะกรรมการควรติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อย คณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอ ให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
- (3) คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอด ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร และให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานผลการดำเนินงานตาม แผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการ เพื่อทราบเป็นระยะด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน
- (5) คณะกรรมการควรกำหนดให้มีประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุด และผู้บริหารไปดำรงตำแหน่งกรรมการ บริษัทจดทะเบียนอื่นรวมแล้วไม่เกิน 2 บริษัทจดทะเบียน

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและบุคลากรทุกระดับปฏิบัติงานให้ สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาว ซึ่งรวมถึง
 - (1.1) การพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ผลการดำเนินงานระยะสั้น เช่น โบนัส และผลการดำเนินงานระยะยาว เช่น Employee Stock Ownership Plan
 - (1.2) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนควรคำนึงถึงปัจจัย เช่น ระดับค่าตอบแทนสูงกว่าหรือ เท่ากับระดับอุตสาหกรรมโดยประมาณ ผลการดำเนินงานของกิจการ
 - (1.3) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินผล และการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบ

- (2) คณะกรรมการที่ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหารควรมีบทบาทเกี่ยวกับค่าตอบแทนและการประเมินผลงาน ประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวโดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า
 - (2.2) อนุมัติค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและควรพิจารณาผลประเมินการ ปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย
- (3) คณะกรรมการควรเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติ โครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูง ให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว
- (4) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงานสำหรับทั้งองค์กร

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการต้องเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัวไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ (ถ้ามี) ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท
- (2) คณะกรรมการต้องดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (1) เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
- (3) คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อควบคุมกิจการ

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทที่มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร บุคลากรในทุกระดับมีความรู้ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
- (2) บริษัทได้ทำการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง และบริษัทได้จัดให้มินนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

หลักปฏิบัติที่ 5: ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและดูแลให้ฝ่ายบริหารนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน
- (2) คณะกรรมการต้องส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กิจการตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model)

หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลให้ฝ่ายบริหารประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนการดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายของบริษัทได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการติดตามดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย (Value Chain) เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน โดยอาจจัดทำนโยบายหรือแนวปฏิบัติซึ่งอย่างน้อยควรครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน
- (2) ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงสุขภาพความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขาย ตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนา ปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย (sales conduct) ต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า
- (3) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการ ให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้

คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้า เพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

- (4) ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้า และความสำเร็จในระยะยาว
- (5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการ และดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือ ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม
- (6) การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- (7) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยอาจเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
- (2) คณะกรรมการตระหนักว่ารูปแบบธุรกิจที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ จึงควรคำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบต่อและสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- (3) คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารมีการทบทวน พัฒนาดูแลการใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมอยู่เสมอ

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจัดให้มีการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยี สารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทาง เพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้
- (2) คณะกรรมการดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
- (3) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ

หลักปฏิบัติที่ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพและมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัทมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงโดยกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของกิจการ และอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- (2) คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในบริษัท ให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
- (3) คณะกรรมการต้องดูแลให้บริษัท มีกระบวนการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่อาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- (4) คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัท ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ถูกระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- (5) คณะกรรมการสามารถมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลับกรองข้อ (1) – (4) ก่อนเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา ตามที่เหมาะสมกับธุรกิจ
- (6) คณะกรรมการต้องติดตามและประเมินผลของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- (7) คณะกรรมการต้องดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามมาตรฐานและกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยและในระดับสากล
- (8) ในกรณีที่บริษัท มีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัท ไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการควรนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตาม ข้อ (1) – (7) ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการต้องจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 3 คน ซึ่งมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- (2) มีการกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้ในกฎบัตรซึ่งกำหนดองค์ประกอบและคุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ โดยมีหน้าที่อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (2.1) สอบทานให้บริษัทมีรายการทางการเงินอย่างถูกต้องและครบถ้วน (Accuracy and Completeness)

- (2.2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล
 - (2.3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัท รวมทั้งมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (2.4) พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 - (2.5) พิจารณา คัดเลือก เสนอบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่ผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทน รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 - (2.6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - (2.7) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชันของกิจการตามโครงการแนวร่วมของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
- (3) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่สำคัญต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น สามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หรือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
 - (4) บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
 - (5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีการจัดลำดับความสำคัญของข้อมูล เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรของบริษัทรวมทั้งบุคคลภายนอกผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้น ๆ เพื่อเป็นการป้องกันและรักษาข้อมูลความลับของบริษัท รวมทั้งมีขั้นตอนในการจัดการข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์
- (2) คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

- (3) ในการประชุมคณะกรรมการ กรณีกรรมการคนใดมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระเบียบวาระที่พิจารณา กรรมการคนดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในการพิจารณาระเบียบวาระดังกล่าว

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการต้องกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับของบริษัทและต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กร เพื่อเป็นแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
- (2) คณะกรรมการสนับสนุนการทำกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทได้จัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนผ่านทางช่องทางที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้
ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยช่องทางการรับข้อร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดไว้ในเว็บไซต์ และรายงานประจำปี
- (2) บริษัทกำหนดกระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับเบาะแสหรือข้อร้องเรียน
- (3) บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด

หลักปฏิบัติที่ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายความรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานการเงินและบัญชี ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์
- (2) ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการต้องคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่เป็นรายงานการทางการเงิน ควรพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (2.1) ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน

- (2.2) ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่น ๆ (ถ้ามี)
 - (2.3) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - (2.4) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานประจำปี และแบบ 56-1 รวมถึงงบการเงิน ให้สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งควรสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้ทราบถึงข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
 - (4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะกรรมการรายนั้น ควรดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความถูกต้องครบถ้วนด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรดูแลให้ฝ่ายบริหารมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการควรร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท
- (2) ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่ากิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติ

- (1) ในกรณีที่บริษัท มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการต้องติดตามดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
- (2) คณะกรรมการต้องมั่นใจได้ว่าการพิจารณาตัดสินใจใด ๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของกิจการ
- (2) คณะกรรมการดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา มีช่องทางที่เหมาะสม มีการปกป้องข้อมูลความลับและข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว
- (2) คณะกรรมการกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี และผู้จัดการฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ เป็นผู้รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้ฝ่ายบริหารกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการจัดการข้อมูลที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเปิดเผยข้อมูล

แนวปฏิบัติ

- (1) นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านทาง www.siameseasset.co.th ในภาษาไทย ภาษาอังกฤษ รวมทั้งภาษาจีน เพื่อประโยชน์ของลูกค้าและนักลงทุนรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยฝ่ายบริหารจะนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบันที่สุด

หลักปฏิบัติที่ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องดูแลให้เรื่องสำคัญต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ประเด็นที่อาจส่งผลต่อการดำเนินกิจการของบริษัท ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เรื่องสำคัญดังกล่าว จะถูกบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) คณะกรรมการต้องสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
 - (2.1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
 - (2.2) หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
- (4) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม
- (5) คณะกรรมการควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
- (6) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องควรจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมทั้งฉบับภาษาไทย โดยหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นประกอบด้วย
 - (6.1) วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
 - (6.2) วาระการประชุมโดยระบุว่าเป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องต่าง ๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการ และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ เป็นแต่ละวาระ
 - (6.3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
 - (6.3.1) วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผล และข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ควรให้เหตุผลและข้อมูลประกอบเช่นกัน
 - (6.3.2) วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียน และบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท

- (6.3.3) วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ
- (6.3.4) วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น
- (6.4) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- (6.5) ข้อมูลประกอบการประชุมอื่น ๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัท เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะและแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการต้องดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก
- (2) คณะกรรมการควรดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาวะให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร
- (3) คณะกรรมการควรส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็วและมีความถูกต้องแม่นยำ
- (4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้
- (5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุม และในฐานะผู้ถือหุ้นไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- (6) กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องควรเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้
- (7) ก่อนเริ่มการประชุม ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียง และการนับคะแนนเสียง
- (8) ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมควรจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ

- (9) คณะกรรมการควรสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบและบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

มีการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติ

- (1) ในกรณีที่บริษัทนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัท เปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท
- (2) ในกรณีที่บริษัทนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
- (3) รายงานการประชุมของผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อย ดังนี้
 - (3.1) รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมประชุม และไม่เข้าร่วมการประชุม
 - (3.2) วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบ งดออกเสียง) ของแต่ละวาระ
 - (3.3) ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

9.2 โครงสร้างคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 5 ชุด ได้แก่ (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (4) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และ (5) คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน โดยได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

9.2.1 คณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และเพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับ และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการบัญชีที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณานุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี

- (12) พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

9.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

ด้วยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นเครื่องมือหรือกลไกที่สำคัญซึ่งช่วยทำให้งานของบริษัที่มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างความน่าเชื่อถือในการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน รวมถึง เพื่อให้ระบบควบคุมภายในมีกระบวนการกำกับดูแลที่สนับสนุนให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 จึงได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี รวมถึงเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องที่สำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชานั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (6) มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัท เข้าร่วมการประชุมเพื่อหารือหรือตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ
- (7) อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (8) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (8.1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (8.2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (8.3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (8.4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (8.5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (8.6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (8.7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (Charter)
 - (8.8) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น
 - (9.1) รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ไว้ อย่างชัดเจน
 - (9.2) สรุปรายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปี
 - (9.3) รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
 - (9.4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
- (10) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
 - (10.1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (10.2) ข้อสงสัย หรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน

(10.3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

- (11) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบเหตุการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายระบุ และได้แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเหตุการณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัททราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ พหุติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ซึ่งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเหตุการณ์นั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (12) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

9.2.3 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรองข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ควบคุม กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนงานประจำปี แผนการดำเนินธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (4) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินหรือการมอบอำนาจที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นในเรื่องที่เกินกว่าวงเงินหรือการมอบอำนาจที่ได้กำหนดไว้ต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

- (5) พิจารณาและอนุมัติ รวมถึง แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในระเบียบงาน คำสั่ง ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุม การบริหารงานในทุกสายงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น การก่อสร้างและความปลอดภัยในการทำงาน การตลาด การรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชั่น เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (6) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (7) พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัททราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - (7.1) เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกติอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย
 - (7.2) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
 - (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (9) มอบอำนาจและหน้าที่ช่วงให้ประธานคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร
 - (10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรและภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศคำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณาทบทวนตารางอำนาจอนุมัติเป็นประจำทุกปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแก้ไข (ถ้ามี)

9.2.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ดังนี้

ด้านการสรรหา

- (1) กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับขนาด ประเภท ความซับซ้อนของธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท
- (3) พิจารณากำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณาคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคำนึงถึง ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้
- (5) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลงหรือมีการแต่งตั้งใหม่
- (6) พิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาเป็นกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์
- (7) จัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
- (2) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
- (3) พิจารณาให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อแนะนำที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

9.2.5 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ดังนี้

อำนาจของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) แต่งตั้งคณะทำงานยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง

- (2) มีอำนาจขอให้ส่วนงานต่าง ๆ ของบริษัทชี้แจงข้อมูลเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเชิญผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลและปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมอบหมาย ทั้งนี้ ให้ถือเป็นหน้าที่ของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องที่จะต้องให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) พิจารณากำหนดทิศทางและยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย แนวทาง และกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำกับและสอบทานกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทในกลุ่มเป็นประจำทุกปี ตลอดจนแผนธุรกิจประจำปีเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท
- (3) กำหนดแนวทางการป้องกัน และลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง และมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- (4) ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงแผนธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ และพัฒนาระบบการบริหารต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจในดำเนินการของบริษัท

9.2.6 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทาง ระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- (2) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ประเมินผล ตลอดจนทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ยกเว้นระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล
- (3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินการของบริษัท
- (4) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

9.2.7 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- (1) จัดทำ และเสนอนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณา

- (2) กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ตลอดจนมติอื่นใดที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (3) พิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ หรืออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินการต่าง ๆ ตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท หรือตามงบประมาณรายจ่ายประจำปี ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (4) จัดทำรายงานการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ
- (5) มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยอยู่ในขอบเขตที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อำนาจอนุมัติ หรือระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้
- (6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตลอดจนการมอบอำนาจแก่บุคคลอื่นที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเห็นสมควร จะไม่รวมถึง อำนาจหรือการมอบอำนาจในการอนุมัติรายการใดที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือรายการที่ไม่อยู่ภายใต้การดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ซึ่งการอนุมัติรายการดังกล่าว ต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณา

9.3 อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2561 เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติการมอบอำนาจดำเนินงาน (Authority Table) เพื่อให้ผู้มีอำนาจในการบริหารงานมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานทั่วไปประจำของบริษัท สรุปอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญของบริษัท ได้ดังนี้

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ บริษัท (BOD)	คณะกรรมการ การบริหาร (ExCom)	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร (CEO)
ก. กิจกรรมการดำเนินงานด้านแผนธุรกิจและงบประมาณ				
1. การอนุมัติแผนงานธุรกิจ (Business Plan)		✓		
2. การอนุมัติงบประมาณการดำเนินงานประจำปี		✓		
3. การพัฒนาโครงการภายใต้แผนธุรกิจ - ต้นทุนโครงการตั้งแต่ 2,500 ล้านบาท ขึ้นไป - ต้นทุนโครงการไม่เกิน 2,500 ล้านบาท		✓	✓	
4. การลงทุนพัฒนาโครงการนอกแผนงานธุรกิจ และการขอ สินเชื่อสำหรับลงทุนและพัฒนาโครงการ		✓		
ข. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการเงินและบัญชี				
1. การขอสินเชื่อสำหรับเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ - จำนวนเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท ขึ้นไป - จำนวนเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท - จำนวนเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท		✓	✓	✓
2. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล		✓		

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ การบริหาร (BOD)	คณะกรรมการ การบริหาร (ExCom)	ประธาน เจ้าหน้าที่ บริหาร (CEO)
3. การจ่ายเงินปันผลประจำปี	✓			
4. การเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคาร		✓		
5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี				✓
ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขายและการตลาด				
1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย				✓
2. การอนุมัติราคาขาย ภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการ ไม่ต่ำกว่าราคาที่น่าเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ดำเนินโครงการ				✓
3. การอนุมัติการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น (รายห้อง) กรณีให้ ส่วนลดต่ำกว่า Bottom Price				✓
ง. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการจัดซื้อและจัดจ้าง				
1. การจัดซื้อสินค้า และการทำสัญญาซื้อขาย				✓
2. การอนุมัติการว่าจ้างบุคคลภายนอก / จ้างทำของในเอกสาร ใบขอจัดจ้าง (W/O)				✓
3. การยกเลิกการจัดซื้อและการว่าจ้าง				✓
4. การอนุมัติผลการประเมินผู้ขายประจำปี				✓
5. การซื้อ / จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว - จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป - จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท			✓	✓
จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์				
1. การแต่งตั้ง/ปรับเปลี่ยน/โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร		✓		
2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผลการปฏิบัติงาน ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
3. การพิจารณาอัตราค่าจ้างขึ้นเงินเดือน และ โบนัสรวม ของ พนักงานทั้งบริษัท		✓		
ฉ. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป				
1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญาประนีประนอม ยอมความหรือนิติกรรมอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อ พิพาท - เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ - นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ - วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป - วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท - วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท		✓	✓	✓

9.4 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

9.4.1 คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน แต่ไม่เกิน 12 ท่าน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน หรือตามจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม
- (3) ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงานและให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

- (1) กรรมการบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่ มีลักษณะต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) กรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดีและที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท มีความซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ
- (3) กรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยกรรมการแต่ละท่านมีหน้าที่และมีความเป็นอิสระที่จะตั้งคำถามแสดงความคิดเห็น วิสัยทัศน์ หรือคัดค้านในกรณีที่มีความขัดแย้ง เพื่อบริหารงานของบริษัทให้เป็นธุรกิจที่ยั่งยืนและเป็นผู้นำทางธุรกิจอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย

คุณสมบัติของกรรมการที่เป็นอิสระ

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของกรรมการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

¹ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทาวเวอร์ค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาของบริษัทมีหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมหนี้ที่เกิดขึ้นระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (collective decision) ได้

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- (1) การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใส และชัดเจนในการสรรหากรรมการ
- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
- (3) คณะกรรมการบริษัทมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี
- (4) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งแยกออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจากจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลาก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างลง

การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) กรรมการบริษัทจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1.1) ตาย
 - (1.2) ลาออก
 - (1.3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
 - (1.5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
- (2) กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

9.4.2 กรรมการตรวจสอบ

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการซึ่งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน และมีความรู้ต่อเนื่องเกี่ยวกับเหตุที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของการรายงานทางการเงิน

- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ

- (1) เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- (2) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และสามารถใช้อดุลยพินิจของตนได้อย่างอิสระ

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- (1) คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทควรเปิดเผยรายชื่อ ประวัติ พร้อมทั้งมีข้อความระบุว่าผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งมีคุณสมบัติและมีความเป็นอิสระตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
- (2) คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อกรรมการตรวจสอบคนใดดำรงตำแหน่งครบตามกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว อาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นสมควร
- (3) เมื่อกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ และมีผลทำให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดในองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบรายใหม่ที่เข้ามาแทนกรรมการตรวจสอบเดิมนอกจากกรณีออกตามวาระ จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบที่ตนเข้ามาแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1.1) ครบกำหนดตามวาระ
 - (1.2) ตาย
 - (1.3) ลาออก
 - (1.4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
 - (1.5) พ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท
 - (1.6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง
 - (1.7) ศาลมีคำสั่งให้ออก

- (2) กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทนบุคคลที่ลาออก

9.4.3 คณะกรรมการบริหาร

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยสมาชิกคณะกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริหาร

- (1) คณะกรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) คณะกรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- (1) คณะกรรมการบริหารแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคุณสมบัติของกรรมการบริหาร
- (2) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนเข้าเป็นกรรมการบริหารแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) กรรมการบริหารจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1.1) ครบกำหนดตามวาระ
 - (1.2) ตาย
 - (1.3) ลาออก
 - (1.4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.5) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง

- (2) กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อประธานคณะกรรมการบริหารหรือประธานคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน ในกรณีดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนเข้าเป็นกรรมการบริหารแทนกรรมการบริหารที่ลาออก

9.4.4 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

องค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอย่างน้อยหนึ่งต้องเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องไม่เป็นประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งซึ่งเป็นกรรมการอิสระเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยไม่ควรเป็นประธานกรรมการของบริษัท คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะต้องแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) มีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด กฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) กำหนด
- (2) เป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีความรู้ความเข้าใจถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และสามารถอุทิศเวลาอย่างพอเพียงในการปฏิบัติหน้าที่
- (3) เป็นกรรมการบริษัทที่มีความเป็นกลาง และมีความเป็นอิสระตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทในการสรรหาและคัดเลือกบุคคลที่สมควรได้รับการเสนอชื่อให้มาดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- (1) คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท
- (2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสอดคล้องกับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1.1) ตาย
 - (1.2) ลาออก

- (1.3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
- (1.4) พ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท
- (1.5) คณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง
- (2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

9.4.5 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 5 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 2 ท่าน
- (2) ให้คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเลือกกรรมการอิสระ คนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- (3) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เป็นผู้แต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (2) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงจะต้องไม่เป็นบุคคลที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ ระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการ หรือข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ถือปฏิบัติที่อาจมีผลร้ายแรงต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุน หรือการเปลี่ยนแปลงในราคาของหลักทรัพย์
- (3) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

การแต่งตั้งและวาระในการดำรงตำแหน่ง

- (1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อคุณสมบัติของกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยจะต้องพิจารณาจากประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ
- (2) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหาร (แล้วแต่กรณี) และอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีกตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควร

- (3) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงว่างลง ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

- (1) กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1.1) ครบกำหนดตามวาระ
 - (1.2) ตาย
 - (1.3) ลาออก
 - (1.4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (1.5) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง
- (2) กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

9.4.6 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

องค์ประกอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

- (1) คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 6 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่าน
- (2) ให้คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน และอาจแต่งตั้งเลขานุการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

- (1) เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ตลอดจนมีความรู้ความเข้าใจถึงหน้าที่และความ รับผิดชอบ ในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน
- (2) เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต และสามารถใช้อดุลยพินิจได้อย่างเป็นอิสระ
- (3) สามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การดำรงตำแหน่ง

- (1) วาระการดำรงตำแหน่งคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัท
- (2) การพ้นจากตำแหน่ง
 - (2.1) พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท
 - (2.2) ขาดคุณสมบัติด้านความสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน
 - (2.3) ลาออก

(2.4) เสียชีวิต

(2.5) คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

9.4.7 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาถึงคุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

9.5 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

- (1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
- (2) หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าขายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าบริษัทมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (4) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

9.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อเป็นการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และส่งผลกระทบต่อค่าของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จะเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและวิธีการในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อให้บริษัท มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับและข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบ ไม่ให้ตกไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งบุคลากรของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- (2) บริษัทต้องมีการป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (4) บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึง ผู้ร่วมงานที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายใน อันอาจมีผลกระทบต่อค่าของราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจ บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (6) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหาประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว
- (7) กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง www.sec.or.th ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง

ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่ จะเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้ รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และ นิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของ กรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท

- (8) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของ บริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ ความลับ/และหรือข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและ บริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย
- (9) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลง ราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือ ข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดย ในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงาน เลขานุการบริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และ หน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่ เกี่ยวข้อง และควรระงับอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ใน กรณีที่การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมง ภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว ก่อนที่จะซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท รวมทั้ง ห้ามบุคคลดังกล่าวและผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย
- (10) บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ใน บริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตาม พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับ อนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทาง วินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของ ความผิดนั้น

9.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กลุ่มบริษัท จ่ายค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2563 ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส & โคย์ ยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2563
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัท	3,970,000
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	2,560,000
รวม	6,530,000

หมายเหตุ: ค่าสอบบัญชีปี 2563 เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 1 แห่งคือ บริษัท ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

9.8 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

- ไม่มี -

10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

10.1 นโยบายภาพรวม

ภายใต้วิสัยทัศน์ของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คือการก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำ ที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในฐานะเป็นผู้รังสรรค์ "Assets of Life" ที่มีความคุ้มค่ากว่าเมื่อเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในมาตรฐานเดียวกัน พร้อมทั้งจะเป็นองค์กรที่ตอบแทนผู้ถือหุ้นด้วยการสร้างความเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในมูลค่าการลงทุน และมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เล็งเห็นคุณค่าในความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคน โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งผู้บริโภค ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการดังนี้

- 1) ครอบคลุมทุกระบบและทุกมิติของการทำงาน ทั้งการปฏิบัติตามกฎระเบียบและมาตรฐานต่างๆ และเกินกว่าข้อกำหนด ด้วยการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยใจ เพื่อสร้างความภาคภูมิใจให้กับพนักงาน ผู้ถือหุ้น และคู่ค้า
- 2) ให้คุณค่าและความสำคัญแก่พนักงานในทุกระดับ ครอบคลุมถึงสภาพทั้งทางกาย จิตใจ และสังคมของพนักงานทุกคน
- 3) มุ่งเน้นการทำประโยชน์ให้แก่สังคมและรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างกว้างขวางและยั่งยืน
- 4) ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท ในด้านการกำกับกิจการที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อมุ่งสู่ความเป็นองค์กรแห่งคุณค่าและการให้ออกาส
- 5) ใช้งบประมาณอย่างคุ้มค่า เน้นการมีส่วนร่วมและกระบวนการจิตอาสาภายใต้แนวคิด Share Value เป็นสำคัญ

10.2 การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ โดยมีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ เริ่มตั้งแต่การค้นหา การจัดซื้อที่ดิน การประมูลงาน และการดำเนินการต่างๆ ในขั้นตอนการผลิต ไปจนถึงการส่งมอบสินค้าและบริการให้แก่ลูกค้า โดยมีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่าง ๆ ดังนี้

- 1) ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพ ตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มนักลงทุน ในขณะที่เดียวกันทำเลต้องตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มผู้อาศัยเพื่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วยเช่นกัน การคัดเลือกและจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพ ตลอดจนการก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน โดยการใช้นวัตกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังยึดมั่นในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตรงตามความเป็นจริงแก่ลูกค้า พร้อมการดูแลอำนวยความสะดวกหลังการขายรวมทั้งการมีช่องทางให้ลูกค้าติดต่อที่สะดวกและหลากหลาย
- 2) ผู้รับเหมาก่อสร้างและคู่ค้าอื่นๆ

บริษัทได้จัดให้มีการประกวดราคาประมูลงานและจัดซื้ออย่างโปร่งใสและเป็นธรรม โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน ผ่านระบบการประกวดราคาและประมูลงานที่โปร่งใสและเป็นธรรม ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น รวมทั้งมีการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนแก่คู่ค้าและผู้ร่วมประมูล นอกจากนี้ยังมีการประเมินผลงานผู้รับเหมาเป็นประจำ

3) ผู้ถือหุ้น

บริษัทยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม และให้สิทธิผู้ถือหุ้นในความเป็นเจ้าของ โดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตน และมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายในการดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้รับผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม และคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา

4) พนักงาน

บริษัทตระหนักถึงคุณค่าของพนักงานทุกคน จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะดูแลพนักงานทุกระดับเสมือนครอบครัวเดียวกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติ และเพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงานในขณะปฏิบัติงานบริษัทได้นำนวัตกรรมระบบ Air Ventilation มาใช้ในสำนักงาน มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงานและกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นระบบ มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานใหม่เพื่อให้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติตนให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติ ตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรเพื่อช่วยให้สามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการจัดอบรมเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีการจัดให้มีกิจกรรมที่เสริมสร้างความสัมพันธ์เพื่อความราบรื่นในการดำเนินการ โดยจัดให้มีกิจกรรม Team Building เป็นประจำทุกปี และมีกิจกรรมภายในอื่น ๆ ที่ช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและผู้บริหาร อาทิเช่น งานปีใหม่ การแข่งขันกีฬาภายในและการทำบุญประจำปี เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่จะปลูกฝัง สนับสนุน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการทำประโยชน์เพื่อสังคมโดยปราศจากการบังคับ เช่น กิจกรรมการทำนาปลูกข้าวออแกนิกเพื่อเป็นของขวัญให้แก่คู่ค้า เป็นต้น

5) ชุมชนและสังคม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้มีการศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงภูมิทัศน์ทั้งภายในโครงการและโดยรอบโครงการ นอกจากนี้บริษัทยังสร้างการมีส่วนร่วมกับชุมชนรอบข้างผ่านการร่วมกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชน เช่น กิจกรรมวันเด็ก เป็นต้น เพราะชุมชนคือผู้สร้างรากฐานและวัฒนธรรมในพื้นที่ บริษัทในฐานะสมาชิกใหม่จึงจำเป็นต้องเรียนรู้และเข้าใจบริบททางสังคมของชุมชนรอบข้างควบคู่ไปด้วย

6) การต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- 6.1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็น การเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่ค้า
- 6.2) บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายให้ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตและอยู่ภายใต้กฎหมายเป็นหลัก ทั้งในระดับ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- 6.3) มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและฝ่ายตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการกระทำผิดโดยไม่เจตนา
- 6.4) บริษัทได้มีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

10.3 นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน (Anti-Corruption Policy)

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงานในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัท ทั้งนี้ การคอร์รัปชัน หมายถึง “การปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติในตำแหน่งหน้าที่ หรือใช้อำนาจในตำแหน่งหน้าที่โดยมิชอบ การฝ่าฝืนกฎหมาย จริยธรรม ระเบียบหรือนโยบายของบริษัท หรือปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติอย่างใดในพฤติการณ์ที่อาจทำให้ผู้อื่นเชื่อว่ามีตำแหน่งหรือหน้าที่ ทั้งที่ตนมิได้มีตำแหน่งหรือหน้าที่นั้น หรือใช้อำนาจในตำแหน่งหรือหน้าที่ เพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบสำหรับตนเองหรือผู้อื่นในรูปแบบต่างๆ เช่น การเรียก รับ เสนอ หรือให้ทรัพย์สิน รวมถึงประโยชน์อื่นใดกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่ทำธุรกิจกับบริษัท เป็นต้น” นอกจากนั้น บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 2) ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
- 4) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
- 5) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงานและในกระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน

- 6) ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 7) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชันโดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตราการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
- 8) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใดๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่งไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ที่ชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- 9) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นกระทำใดที่ผิดกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- 10) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- 11) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- 12) บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- 13) บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ในการทำรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
- 14) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 15) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐ เปิดแบบแสดงบัญชีรายรับ - รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- 16) กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี

10.4 การแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัท สามารถแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกระทำความผิดทางกฎหมาย การทุจริตคอร์รัปชัน หรือความบกพร่องของระบบควบคุมภายใน ทั้งนี้ บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสดูถูกละเมิด

สิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนาบุคลากร และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป
ช่องทางร้องเรียน แจ้งเบาะแส และรับฟังความคิดเห็น ของบริษัทมีดังนี้

- 1) การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) cg@siameseasset.co.th หรือ
- 2) การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุหน้าซองถึงผู้รับแจ้งเบาะแสด้านใดด้านหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - 2.1) กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ
 - 2.2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
 - 2.3) เลขานุการบริษัทโดยส่งมายังที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้
บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400
- 3) ช่องทางอื่น ๆ เช่น WhatsApp และ Line@ (ถ้ามี)
- 4) เว็บไซต์ www.siameseasset.co.th

ในการนี้ ให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนแจ้ง ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ของผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียน
อย่างชัดเจน รวมถึงชื่อบุคคลผู้กระทำผิดและเหตุการณ์กระทำผิดที่เป็นข้อมูลที่เป็นความจริงและเชื่อถือได้และ
พยานหลักฐาน (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการ
เปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถ
รายงานความคืบหน้า ชี้แจงข้อเท็จจริงให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนทราบ หรือบรรเทาความเสียหายแก่ผู้แจ้งเบาะแส
หรือผู้ร้องเรียนได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

11.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีซึ่งจะเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่าง ๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีกลไกการถ่วงดุลอำนาจซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่ดี ตลอดจนสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ได้ประเมินและพิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้แนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) โดยการสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารในด้านต่าง ๆ ครอบคลุม 5 องค์ประกอบ ได้แก่

- (1) สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)
- (2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)
- (3) มาตรการควบคุม (Control Activities)
- (4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication) และ
- (5) ระบบติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาร่วมกับรายงานผลการตรวจสอบและการตรวจติดตามระบบควบคุมภายในจากผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในอิสระ และมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายใน และติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนำไปใช้โดยมิชอบ หรือโดยไม่มีอำนาจ ทั้งนี้ บริษัทได้แสดงรายละเอียดการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไว้ในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามเอกสารแนบ 4

11.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด (“พีแอนด์แอลฯ”) ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ร่วมกับส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยการตรวจสอบเอกสาร การสัมภาษณ์และสอบถามจากผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และร่วมกันจัดทำรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท และนำเสนอรายงานให้แก่คณะกรรมการ

ตรวจสอบ เพื่อให้บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขและพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจะนำไปสู่การเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ให้แก่บริษัทในระยะยาว โดยมีหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอลฯ และของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 5)

ทั้งนี้ จากการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท พบว่ามีความเหมาะสมในการทำหน้าที่ เนื่องจากพีแอนด์แอลฯ มีความเป็นอิสระและเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในสำหรับปี 2564 แล้ว

11.3 การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทได้ว่าจ้าง พีแอนด์แอลฯ เพื่อทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทในระดับองค์กรและระดับกระบวนการต่าง ๆ ที่ครอบคลุมกระบวนการธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง และติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขปรับปรุงระบบการควบคุมภายในเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพีแอนด์แอลฯ ได้เริ่มเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทตั้งแต่ปี 2560 และติดตามผลการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน รวมถึงได้รายงานผลการตรวจสอบและติดตามต่อคณะกรรมการตรวจสอบจนถึงเดือนพฤศจิกายน 2563 ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

การตรวจสอบรายไตรมาสในปี 2563 ครอบคลุมกระบวนการรายจ่าย กระบวนการบริหารจัดการงานโครงการ การควบคุมการบริหารต้นทุน กระบวนการรายได้ พบว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่เพียงพอ โดยบริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบตามรายงานและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในครบถ้วน นอกจากนี้ ในเดือนกันยายน 2563 ผู้ตรวจสอบภายในได้เริ่มเข้าตรวจสอบกระบวนการรายได้และรายจ่ายของธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรก และเดือนธันวาคม 2563 ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทเริ่มเข้าตรวจสอบเพื่อติดตามประเด็นที่เคยตรวจพบในระหว่างปี ซึ่งบริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบตามรายงานและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในอย่างเหมาะสม

11.4 ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่อระบบการควบคุมภายใน

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด (“ดีลอยท์ฯ”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของบริษัท โดยไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในด้าน

บัญชีที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ และไม่ได้ออกรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน (Management Letter) ให้กับบริษัท

12. รายการระหว่างกัน
(11) 12.1 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

(12) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 35.8 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	คู่สมรสของนายชจรศิษฐ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์	พี่น้องของนายชจรศิษฐ์ และกรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นายนิกร เมทอนัง	พี่น้องของนายชจรศิษฐ์
นางภัทรร คำสอน	พี่น้องของนายชจรศิษฐ์
นางพ้อย เกิดทรัพย์	มารดาของนางสุนันทา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรสของนายชจรศิษฐ์
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	พี่น้องของนางสุนันทา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรสของนายชจรศิษฐ์
นางสาวดีนา สิงสรเสริญ	บุตรของนายชจรศิษฐ์ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ
นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	กรรมการบริษัท
นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการบริษัท
นางสาวปริศรา ประหารข้าวศึก	บุตรของนางปริศนา ประหารข้าวศึก กรรมการของบริษัท
นายมณฑิร ยิ่งคำนุ่น	ผู้บริหารของบริษัท
นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	ผู้บริหารของบริษัท
นายมนัส จันระภู	ผู้บริหารของบริษัท (ลาออกจากบริษัทเมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563)
นางสาวอังสนา ใจแน่น	คู่สมรสของนายมนัส จันระภู ผู้บริหารของบริษัท
นางประนอม กุลชะโมรินทร์	พี่น้องของนายมนัส จันระภู ผู้บริหารของบริษัท
นายพนม หวันทา	กรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นายอุทร ภูษิตกาญจนนา	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 15.5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นายกมล โอภาสกิตติ	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 10.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นางสาวชิน จุเดียนำ เอส พี	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)
บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส อีควิปเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด”) (“สุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์”) ลักษณะธุรกิจ: จำหน่าย และบริการให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดท้ายร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์ ถือหุ้นโดยฤทธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <ul style="list-style-type: none"> ▪ นายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 15.5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด (“ฤทธา”) ร้อยละ 26.39 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์ ▪ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 10.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 26.39 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์ ▪ นายชจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 35.8 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

(12) บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด (“สแตนดีไฟล์”) ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท <ul style="list-style-type: none"> ▪ นายขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 35.8 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟล์ ร้อยละ 6.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 17.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟล์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 10.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟล์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) (“แมคทริค”) ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท <ul style="list-style-type: none"> ▪ นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร้อยละ 11.2 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในแมคทริค ร้อยละ 27.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ นายโกลม (บิดาของนายธัญญะ) เป็นกรรมการในแมคทริค

12.2 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

12.2.1 การขายห้องชุดของบริษัท

การขายห้องชุดของบริษัทให้แก่พนักงาน ผู้บริหารในช่วงปี 2560 – 2562 ที่ผ่านมามี 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 โดยมีกำหนดราคาขายดังนี้

โครงการ Blossom Condo @ Fashion - ราคาขายและส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงานที่มีส่วนลดยูนิคละ 100,000-200,000 บาท ตามประเภทของห้อง ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่ต้องการสนับสนุนให้พนักงานมีสิทธิเป็นเจ้าของห้องชุด

โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ Siamese Rama 9 - ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จากราคาขายต่ำสุดแก่บุคคลทั่วไป (Standard Price)

อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้กำหนดนโยบายการซื้อห้องชุดของกลุ่มพนักงานและผู้บริหาร ให้สามารถซื้อห้องในราคาสำหรับกลุ่มลูกค้า VIP ได้เพียง 1 ห้องต่อโครงการเท่านั้น และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีทรัพย์สินเป็นของตนเอง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถกำหนดส่วนลดที่ให้ ณ วันโอน ไม่เกิน 5% ของราคาห้องชุด สำหรับห้องที่พนักงานต้องเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2562		
1. นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์	ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.7 ตรม. ราคา 83,111 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 2.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.2	0.2	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ									
		ปี 2562											
2. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.65 ตรม. ราคา 87,556 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 2.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.2	0.2	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน									
3. นายมณฑิธร ยิ่งดำเนิน	บริษัทขายห้องชุดใน 3 โครงการ จำนวน 4 ยูนิต - โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.5 ตรม. ราคา 84,906 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 2.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ - โครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 2 ยูนิต <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>พื้นที่</th> <th>ราคาต่อตรม.</th> <th>มูลค่ารวม</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ยูนิต 1 : 36 ตรม.</td> <td>108,000 บาท</td> <td>3.9 ล้านบาท</td> </tr> <tr> <td>ยูนิต 2 : 50 ตรม.</td> <td>91,740 บาท</td> <td>4.6 ล้านบาท</td> </tr> </tbody> </table> - ไชยมิตรพระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40 ตรม. ราคา 120,750 บาทต่อตรม. มูลค่า 4.4 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการ Siamese Exclusive Ratchada อยู่ระหว่างยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2565 ส่วนโครงการ Siamese Rama 9 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	พื้นที่	ราคาต่อตรม.	มูลค่ารวม	ยูนิต 1 : 36 ตรม.	108,000 บาท	3.9 ล้านบาท	ยูนิต 2 : 50 ตรม.	91,740 บาท	4.6 ล้านบาท			การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท สำหรับโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้ สำหรับโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ Siamese Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน
พื้นที่	ราคาต่อตรม.	มูลค่ารวม											
ยูนิต 1 : 36 ตรม.	108,000 บาท	3.9 ล้านบาท											
ยูนิต 2 : 50 ตรม.	91,740 บาท	4.6 ล้านบาท											

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2562		
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.5	0.9	
4. นายสุรวัดณ์ สุวรรณยั่งยืน	- ไซมิส ควีนส์ (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 58.1 ตรม. ราคา 181,400 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 10.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ห้องชุดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วในไตรมาส 4/2562 - บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 36 ตรม. ราคา 117,861 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.2 ล้านบาท - ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40 ตรม. ราคา 118,300 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการ Siamese Exclusive Ratchada อยู่ระหว่างยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2565 ส่วนโครงการ Siamese Rama 9 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	9.9	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.3	0.6	
5. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive (Sukhumvit 31) จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 86.2 ตรม. ราคา 190,674 บาทต่อตรม. มูลค่า 16.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ห้องชุดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วในไตรมาส 2 ปี 2562 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15.8	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท รายการขายห้องชุดดังกล่าวเกิดก่อนที่นายยิ่งยงจะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ทำรายการกับบุคคลภายนอก <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562		
				การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าว จึงมีความสมเหตุสมผล
6. นางสาวปวิศา ประหารข้าศึก	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 36.0 ตรม. ราคา 129,861 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ในขั้นตอนยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2565 เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.4	0.7	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขาย และส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดสำหรับผู้จองซื้อในวัน VIP
7. นายชวศิษฐ์ สิงสรเสริญ ร่วมกับนางสุนันทา สิง สรเสริญ และนางสาวดีนา สิงสรเสริญ	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 183.6 ตรม. ราคา 198,000 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 37.0 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือน พฤศจิกายน 2563 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	35.4	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข เป็นไปตาม Standard Price List <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความ สมเหตุสมผล
8. ออคโต-เจ็ด	ในปี 2558 ออคโต-เจ็ด ซึ่งถือหุ้นโดยนายชวศิษฐ์ และนัก ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ชาวสิงคโปร์ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ได้ซื้อห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 408 ยูนิต มูลค่ารวม 1,098 ล้านบาท และ ชำระเงินส่วนแรกตามสัญญาจะซื้อจะขายรวม 269 ล้านบาท			การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยราคาขายเป็น ราคาที่มีส่วนลดจากราคาขายทั่วไป ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของฝ่ายบริหาร สำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่านายหน้า สำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการจำหน่ายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562		
	<p>ต่อมา บริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายขจรศิษฐ์ และลงนามในสัญญาร่วมลงทุน ส่งผลให้ออคโต-เจ็ด มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้า และบริษัทให้บริการแก่ออคโต-เจ็ดในการเป็นนายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดให้แก่ลูกค้าภายนอกสำหรับห้องชุดที่ออคโต-เจ็ด มีสัญญาจะซื้อจะขายอยู่กับบริษัท</p> <p>สำหรับรายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดจาก ออคโต-เจ็ด ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทต้องชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ออคโต-เจ็ด ในฐานะผู้ขาย และรายการลูกหนี้การค้า ในปี 2562 เกิดจากออคโต-เจ็ด ต้องชำระค่าห้องส่วนที่เหลือให้แก่บริษัท ตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในขณะปี 2563 เป็นลูกหนี้ค่านายหน้าจากการขายห้องชุด</p>			<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p>สำหรับเงื่อนไขและอัตราค่านายหน้าในการให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ดแต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไปสามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่น ๆ</p>
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	182.9	248.1	<p>หมายเหตุ รายการที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายขจรศิษฐ์ ในปี 2561 ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยราคาซื้ออ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลัก ได้แก่ เงินมัดจำค่าห้องชุด ซึ่งประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการปรับโครงสร้าง แสดงในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)</p>
	เจ้าหนี้การค้า	48.6	28.2	
	ลูกหนี้การค้า	4.8	0.6	
	รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด	331.2	53.3	
	รายได้ค่านายหน้า	2.6	2.0	

12.2.2 รายการเงินให้กู้ยืม

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ประกอบด้วย ไซมิส สุรวงศ์ ไซมิส สุขุมวิท ไซมิส เวิลด์ และไซมิส พร็อพเพอร์ตี้	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	459.5 411.2 (403.5) <u>467.2</u>	467.2 142.3 (94.4) <u>515.1</u>	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยในปี 2562 และ 2563 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และร้อยละ 0.49-7.85 ตามลำดับ อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
2. เอส สุขุมวิท ๘๗ บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด	44.0 134.0 (19.0) <u>159.0</u>	159.0 235.4 (109.4) <u>285.0</u>	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยในปี 2562 และ 2563 มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี และร้อยละ 0.49-7.85 ตามลำดับ อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 บริษัทให้กู้ยืมแก่เอส สุขุมวิท ๘๗ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76 และ 85 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 94 นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมที่เอส สุขุมวิท ๘๗ มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการ

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
	ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	7.9 0.2	17.61 -	ดำเนินงานของเอส สุภูมิวิท ๘๗ และจัดหาเงินทุนในส่วนของโครงการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติ โดยบริษัทให้กู้ยืมแก่เอส สุภูมิวิท ๘๗ ในสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนการถือหุ้น จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นคู่ค้าประกันเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของโครงการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของเอส สุภูมิวิท ๘๗ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
3. ไซมิส พระรามเก้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	 125.0 136.0 (136.0) <u>125.0</u> 12.6 10.3	125.0 - - <u>125.0</u> 4.9 15.2	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยในปี 2562 และ 2563 มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 7 ต่อปี และ MLR-1.5 ตามลำดับ อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินให้กู้ยืม (สัดส่วนเงินกู้ยืมร้อยละ 45 ของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น) น้อยกว่าสัดส่วนการถือหุ้นในไซมิส พระรามเก้า (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87) นอกจากนี้ บริษัทเป็นคู่ค้าประกันเงินกู้ยืมที่ไซมิส พระรามเก้า มีอยู่ครบถ้วนทั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการดำเนินงานของไซมิส พระรามเก้า และจัดหาเงินทุนในส่วนของโครงการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว นอกจากนั้นภายใต้สัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของไซมิส พระรามเก้า เป็นเงินกู้ด้อยสิทธิ โดยไซมิส พระรามเก้า จะไม่ชำระและ

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
				บริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้ที่บริษัทจนกว่าบริษัทจะชำระหนี้ทั้งหมดกับธนาคาร <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 และ 2563 บริษัทให้กู้ยืมแก่ไซมิส พระรามเก้า ในสัดส่วนร้อยละ 45 จากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งน้อยกว่าสัดส่วนการถือหุ้น จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของไซมิส พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. ออคโต-เจ็ด กิจการร่วมค้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	60.8 6.0 <u>(20.8)</u> <u>46.0</u> 3.4 2.2	46.0 33.9 - <u>79.9</u> 5.3 -	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

12.2.3 รายการเงินกู้ยืม

บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบริษัทย่อย ดังนี้

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. นายกมล โอภาสภิตติ	<p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 10.7 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย เดิม ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจากบริษัทชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว แต่ในปี 2563 ธนาคารได้ยกเลิกเงื่อนไขการด้อยสิทธินี้แล้ว รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินกู้ต้นงวด</p> <p>กู้เพิ่มระหว่างงวด</p> <p>จ่ายคืนระหว่างงวด</p> <p>เงินกู้ปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p>	<p>86.0</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>86.0</u></p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>86.0</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>86.0</u></p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนนา	<p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 15.5 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย เดิม ผู้ให้กู้อนุญาตให้เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจากบริษัทชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว แต่ในปี 2563 ธนาคารได้ยกเลิกเงื่อนไขการด้วยสิทธินี้แล้ว รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินกู้ต้นงวด</p> <p>กู้เพิ่มระหว่างงวด</p> <p>จ่ายคืนระหว่างงวด</p> <p>เงินกู้ปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p>	<p>21.4</p> <p>-</p> <p>—</p> <p><u>21.4</u></p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>21.4</p> <p>-</p> <p>—</p> <p><u>21.4</u></p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
3. นางสาวชิน จุเดีย นำ เอส พี	ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87) กู้ยืมเงินจากนางสาวจุเดีย นำ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 10 ใน ไซมิส พระรามเก้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินกู้ต้นงวด 118.5 118.5 - - - <u>118.5</u> <u>118.5</u> ดอกเบี้ยจ่าย 1.3 ดอกเบี้ยค้างจ่าย 2.2			ไซมิส พระรามเก้า กู้ยืมจากนางสาวจุเดีย นำเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการซื้อที่ดินโครงการไซมิส พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือน เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ ขนาดใหญ่ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจากไซมิส พระรามเก้า ชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว ทั้งนี้ภายใต้สัญญาว่าหากมีการจ่ายดอกเบี้ย และต่อมาในภายหลังไซมิส พระรามเก้ามีการจ่ายเงินปันผล ตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นได้รับดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับหักออกจากเงินปันผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. ไซมิส ควินส์ บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควินส์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด 135.0 135.0 115.0 75.0 (150.0) (127.0) (150.0) (127.0) <u>100.0</u> <u>48.0</u> ดอกเบี้ยจ่าย 10.1 3.5 ดอกเบี้ยค้างจ่าย 1.1 -			บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควินส์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
5. ไซมิส สุขุมวิท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้			บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการโดยอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินต้น			
	เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด	350.7	155.3	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด	31.0	42.0	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	(226.4)	(197.3)	
	เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด	<u>155.3</u>	<u>-</u>	
ดอกเบี้ยจ่าย	13.7	3.7		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	0.4	-		
6. ไซมิส พระรามเก้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้			บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส พระรามเก้า เพื่อบริหารสภาพคล่องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถั่วเฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินต้น			
	เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด	-	-	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด	130.0	255.0	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	(130.0)	(255.0)	
	เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด	<u>-</u>	<u>-</u>	
ดอกเบี้ยจ่าย	1.2	8.4		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-		

12.2.4 ค่าบริหารจัดการและค่าบริการอื่น

บริษัทให้บริการและรับบริการกับบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า รวมทั้งสิ้น 8 บริษัท	<p>บริษัท ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้บริการตามสัญญาจ้างบริหารงาน ครอบคลุมงานบริหารจัดการทั่วไป เช่น บัญชีและการเงิน การบริหารทรัพยากรบุคคล เป็นต้นระยะเวลาการให้บริการตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราค่าจ้างอ้างอิงประมาณการค่าบริการโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p> <p>รายได้ค่าบริการจัดการ ลูกหนี้การค้า</p>	48.2 5.2	43.5 6.3	<p>เนื่องจากบริษัทย่อยทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการเท่านั้น (Project Company) บริษัทย่อยจึงจำเป็นต้องว่าจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อให้บริการบริหารงานระหว่างก่อสร้าง งานด้านบัญชี การเงิน และทรัพยากรบุคคล โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการค่าบริการจัดการทั้งโครงการ โดยปันส่วนเรียกเก็บในแต่ละงวดตามสัดส่วนงานที่ส่งมอบ รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
2. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	<p>บริษัท ให้บริการการผลิต/ประกอบห้องน้ำสำเร็จรูปแก่ ไชยมิตร สุขุมวิท เพื่อให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท โดยเรียกเก็บค่าบริการตามปริมาณงานที่เกิดขึ้นจริง ในราคาต้นทุนมาตรฐานบวกกำไร ร้อยละ 10</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่น ได้แก่ ค่าโฆษณา และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่บริษัทได้สำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า และเรียกเก็บตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>รายได้ค่าบริการผลิต/ประกอบห้องน้ำสำเร็จรูป รายได้อื่น ๆ - ค่าโฆษณาและสาธารณูปโภค</p>	3.1 0.4	- 0.4	<p>ไชยมิตร สุขุมวิท เป็นผู้พัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 48 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง บริษัทได้ผลิตห้องน้ำสำเร็จรูปในพื้นที่ของบริษัทเพื่อนำไปติดตั้งในโครงการ ทั้งนี้เพื่อลดระยะเวลาการทำงาน และลดต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท ส่วนรายการอื่น เป็นเพียงการสำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>

ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
3. ไซมิส เพลท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	<p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เพลท ผ่านทางสัญญาการบริหารโครงการ เพื่อบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom โดยมี ระยะเวลาการให้บริการ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม – 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราค่าบริการตามรายจ่ายของ พนักงานที่ปฏิบัติงานจริง พร้อมค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของ ค่าบริการ</p> <p>ค่าบริการโรงแรม</p> <p>ต้นทุนค่าบริการโรงแรม</p> <p>เจ้าหน้าที่การค้า</p>			<p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เพลท ซึ่งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ใน การบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งเป็นการเริ่มดำเนิน ธุรกิจโรงแรมในโครงการแรกของบริษัท โดยมีอัตราค่าจ้างคิดจากค่าใช้จ่ายจริง บวกค่าบริการจัดการ เพื่อให้สอดคล้องตามเกณฑ์ด้านภาษีที่เกี่ยวข้อง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การรับบริการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการ ดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการ ชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
		4.3	1.9	
		0.9	0.1	

12.2.5 ค่าแนะนำลูกค้า

ผู้แนะนำลูกค้า	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. นายสุรวิวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	นายสุรวิวัฒน์ แนะนำลูกค้าในการซื้อห้องชุดโครงการของบริษัท มูลค่าห้องชุดรวม 47.3 ล้านบาท โดยบริษัทกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด			การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการดำเนินงานปกติ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขการชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนด เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท
		ดันทุนจัดจำหน่าย - ค่านายหน้า ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	0.1 0.2	
2. นายพนม หวันทา	นายพนม แนะนำลูกค้าในการซื้อห้องชุดโครงการของบริษัทย่อย มูลค่าห้องชุดรวม 9.3 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด			การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการดำเนินงานปกติ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขการชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนด เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท
ดันทุนจัดจำหน่าย - ค่านายหน้า	0.1	-		

12.2.6 ค่าที่ปรึกษา

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	<p>บริษัทได้ว่าจ้างนายอนันต์เพื่อเป็นที่เป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์และนิติบุคคล โดยมีขอบเขตงานเป็นตัวแทนในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อคัดเลือกกรรมการนิติบุคคล ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดยมีระยะเวลาให้บริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม โดยมีอัตราค่าตอบแทนเดือนละ 60,000 บาท ในปี 2562 และ 100,000 บาท ในปี 2563</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา</p>	0.8	1.2	<p>ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยบุคคลที่มีทักษะและประสบการณ์ในการบริหารบุคลากร เนื่องจากกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ทำหน้าที่ประสานงานรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยคุณอนันต์ได้รับมอบหมายจากกลุ่มบริษัทให้เป็นตัวแทนเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอาคารชุด 2 โครงการ และในปี 2563 คุณอนันต์ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนเข้าเป็นกรรมการนิติบุคคลเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการ เป็นคนกลางรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผู้อยู่อาศัย เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
2. นายนิกร เมทอนัง	<p>บริษัทได้ว่าจ้างนายนิกร เพื่อให้คำแนะนำการออกแบบปรับปรุงทัศนียภาพสภาพแวดล้อมในสวนในทุกโครงการของกลุ่มบริษัท ครอบคลุมการทำสวนตกแต่งโดยรอบสำหรับโครงการใหม่ เช่น โครงการ Siamese Exclusive Ratchada การปรับปรุงทัศนียภาพของโครงการที่อยู่ในระหว่างการส่งมอบ ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดยมีระยะเวลาให้บริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม โดยมีอัตราค่าตอบแทนในปี 2562 และ 2563 เดือนละ 101,500 บาท</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา</p>	1.3	1.3	<p>ผู้ให้บริการเป็นบุคลากรที่มีทักษะความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถนำเสนอรูปแบบทัศนียภาพของโครงการให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอย รวมถึงให้บริการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในโครงการ เพื่อให้ภาพลักษณ์ของโครงการสวยงาม ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
3. นางภัทรร คำสอน	<p>บริษัทได้ว่าจ้างนางภัทรร คำสอน เพื่อการดูแลแปลงนาสาธิต ที่เพาะปลูกแบบเกษตรอินทรีย์ ไม่ใช้สารเคมี ซึ่งได้จัดหาไว้เพื่อใช้ในการทำกิจกรรมของบริษัทในโอกาสต่าง ๆ ขอบเขตการว่าจ้างครอบคลุมถึงการดูแลและเก็บเกี่ยวพืชผลให้อยู่ในสภาพดี ไม่เกิดความเสียหาย โดยมีระยะเวลาว่าจ้างเป็นรายปี โดยมีอัตราค่าตอบแทนเดือนละ 9,900 บาท</p> <p>ค่าจ้างบริการ</p>	-	0.1	<p>ผู้ให้บริการมีอาชีพเป็นเกษตรกร และเป็นบุคคลในพื้นที่เดียวกับที่แปลงนาสาธิตตั้งอยู่ ซึ่งเหมาะสมแก่การดูแลความเรียบร้อย เก็บเกี่ยวผลผลิตตามฤดูกาล ตลอดจนเฝ้าดูแลผลผลิตไม่ให้สูญหาย ทั้งนี้อัตราค่าจ้าง เป็นไปตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่นั้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องการทำกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในองค์กร รวมถึงกิจกรรมเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>

12.2.7 ค่าเช่า

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. นางพ้อย เกิดทรัพย์	<p>บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 20.8 ตารางวา จากนางพ้อย เกิดทรัพย์ เพื่อขยายสาขาร้านอาหาร ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท โดยมีกำหนดการเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 ถึง สิงหาคม 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาท</p> <p>ค่าเช่า</p> <p>เงินประกันการเช่า</p>	-	-	<p>อาคารที่เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมต่อการทำร้านอาหาร ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอาคารอื่น ๆ ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>

12.2.8 การรับเหมาก่อสร้าง

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิป เม็นท์ แอนด์ แมชชีนเนอรี่ จำกัด	บริษัทสั่งซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Siamese Exclusive (Sukhumvit 31) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat และโครงการ Siamese Sukhumvit 48 ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เจ้าหนี้	0.8 0.1	1.2 0.1	การสั่งซื้อและเช่าอุปกรณ์ดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการปฏิบัติตามระเบียบการสั่งซื้อ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้
2. บริษัท สแตนดีไฟฟ์ จำกัด	บริษัทว่าจ้างสแตนดีไฟฟ์ เพื่อรับบริการงานเสาเข็มเจาะ ซึ่งเป็นการว่าจ้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Siamese Rama 9, Siamese Exclusive Queens และ Siamese Sukhumvit 48 ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เงินประกันผลงานคงค้าง รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา เจ้าหนี้	1.3 4.1 - -	28.7 2.0 1.5 16.6 8.2	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านขั้นตอนกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและมีการเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย
3. นางประนอม กุลชะไมรินทร์	บริษัทจ้างนางประนอม เพื่อทำงานก่อสร้างทั่วไปขนาดเล็กในโครงการ Siamese Exclusive Queens โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เพื่อให้งานก่อสร้างสมบูรณ์แบบ ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เงินประกันผลงานคงค้าง	0.2 0.1	- 0.1	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านการเปรียบเทียบราคากับราคากลางที่บริษัทประเมิน ซึ่งอัตราค่าจ้างที่ตกลงไม่เกินราคากลางที่บริษัทกำหนดไว้ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นซ่อมแซมห้องตัวอย่าง เป็นงานรับเหมาขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการจากรายชื่อผู้รับเหมางานก่อสร้างขนาดเล็กที่เคยรับจ้างงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาที่มีทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ อีกทั้งสามารถกำหนดการส่งมอบงานได้ทันภายในเวลาที่บริษัทกำหนด

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
				<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
4. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	<p>บริษัทจ้างนางสาวสุจินดา เพื่อทำงานตกแต่งภายในห้องตัวอย่างและห้องลูกค้ากรณีเร่งด่วนในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Siamese Sukhumvit 48 และ รายการในปี 2563 เป็นการซ่อมแซมห้องห้องชุดโครงการ Siamese Surawong</p> <p>ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา / ค่าซ่อมแซม</p> <p>เงินประกันผลงานคงค้าง</p>	<p>0.5</p> <p>0.1</p>	<p>0.1</p> <p>0.1</p>	<p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านการเปรียบเทียบราคากับราคากลางที่บริษัทประเมิน ซึ่งอัตราค่าจ้างที่ตกลงไม่เกินราคากลางที่บริษัทกำหนดไว้ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการซ่อมแซมห้องก่อนส่งมอบลูกค้า เป็นงานรับเหมาขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการจากรายชื่อผู้รับเหมาก่อสร้างขนาดเล็กที่เคยรับจ้างงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาที่มีทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ อีกทั้งสามารถกำหนดการส่งมอบงานได้ทันภายในเวลาที่บริษัทกำหนด</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
5. บริษัท แมคทริก จำกัด	<p>ไชมิส ควีนส์ ว่าจ้าง แมคทริก เพื่อวางท่อระบบอาคารในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีการหักเงินประกันคงค้างตามระเบียบบริษัท</p> <p>เงินประกันผลงานคงค้าง</p>	<p>0.1</p>	<p>0.1</p>	<p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราเงินประกันผลงานและระยะเวลาคืนเช่นเดียวกับผู้ว่าจ้างรายอื่น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราเงินประกันผลงานและระยะเวลาประกันผลงานเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่น</p>

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	<p>บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้แก่นายมานิต ซึ่งเป็นผู้ลงนามในฐานะสถาปนิกผู้รับผิดชอบการออกแบบและการควบคุมงานก่อสร้างอาคาร ในการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นศูนย์อบรมของพนักงาน</p> <p>ต้นทุนอาคารระหว่างก่อสร้าง</p>	0.1	-	<p>รายการดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่นายมานิตซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย ในฐานะสถาปนิกผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ในการลงนามเพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฝึกอบรม ซึ่งมีอัตราค่าธรรมเนียมเทียบเท่ากับการว่าจ้างวิศวกรผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานโครงสร้างในอาคาร เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารขนาดเล็กและเร่งด่วนบริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาสถาปนิกที่พร้อมทำงานให้กับบริษัทได้อย่างทันที</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการการพัฒนาทักษะบุคลากรของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเทียบเท่ากับการว่าจ้างบุคคลภายนอก</p>

12.2.9 รายการค้าประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ผู้ค้าประกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ปี 2563	
1. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	นายชจรศิษฐ์ ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ได้ค้าประกันส่วนบุคคลสำหรับวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย	11,999.9	10,526.7	<p>บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้าประกันโดยนายชจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ โดยบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการค้าประกันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการขออนุญาตค้าประกันดังกล่าวทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จหลังจากที่ บริษัทได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดย ณ วันสิ้นเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้รับหนังสือแจ้งยกเลิกการค้าประกันดังกล่าวแล้วจำนวน 4,142 ล้านบาท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการค้าประกันแต่อย่างใด</p>

12.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลตลอดจนเป็นประโยชน์ต่อบริษัท (รายละเอียดของแต่ละรายการกล่าวไว้ในส่วนที่ 14.2)

12.4 มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทจึงได้กำหนดมาตรการการทำรายการระหว่างกัน โดยมีหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการบริษัทและผู้บริหาร ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือรายการที่เกี่ยวข้องในกิจการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้นๆ
- (2) หลีกเลี่ยงการทำรายการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย ในกรณีที่ต้องทำรายการนั้น ให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อนเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารผู้ที่มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการ
- (3) ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทเป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลความเข้าใจในการถือปฏิบัติของพนักงานทั่วทั้งบริษัท

ขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทจะปฏิบัติตามกฎระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ และสำนักงาน ก.ล.ต. ทุกประการ บริษัทได้กำหนดขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนี้

- (1) บริษัทจะใช้เกณฑ์ราคาและข้อตกลงทางการค้าและเงื่อนไข เช่นเดียวกับที่ใช้กับลูกค้าทั่วไป ส่วนรายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินจะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็นสมเหตุสมผลและต้องมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรมก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
- (2) กรณีที่ไม่มีเกณฑ์ราคาดังกล่าวเพื่อใช้อ้างอิง บริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้บริษัทอาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระ มาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ

- (3) คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมด้านราคาของรายการดังกล่าว โดยจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อให้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษที่เป็นอิสระจากบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เช่น ผู้สอบบัญชี หรือผู้ประเมินราคาอิสระ หรือสำนักงานกฎหมาย เป็นต้น เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยกย่าย หรือถ่ายเทผลประโยชน์ระหว่างบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งของบริษัท หรือบริษัทย่อย แต่เป็นการทำรายการที่บริษัท ได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้น
- (4) กรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะทำธุรกรรมกับบริษัทหรือบริษัทย่อยได้ก็ต่อเมื่อธุรกรรมดังกล่าวได้รับมติจากคณะกรรมการบริษัท หรือได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดแล้วแต่กรณี
- (5) บริษัทต้องเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือ รายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกัน ตามหลักเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทตามหลักเกณฑ์มาตรฐานการบัญชี
- (6) ให้มีการสอบทานการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยส่วนงานตรวจสอบภายในจะต้องรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และมีมาตรการควบคุม ตรวจสอบ ดูแลให้มีการสุ่มสอบทานการทำรายการจริง ถูกต้อง ตรงตามสัญญา หรือนโยบายหรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้เป็นประจำทุกไตรมาส

นอกจากนี้ มติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ได้อนุมัติในหลักการเกี่ยวกับข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ในการทำธุรกรรมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยให้ฝ่ายบริหารสามารถอนุมัติเข้าทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัท และ/หรือบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ (ไม่ว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและจะต้องดำเนินต่อไปรวมทั้งรายการที่จะมีขึ้นในอนาคต) โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในกรณีที่รายการดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาสหรือตามความประสงค์ของคณะกรรมการตรวจสอบ

12.5 นโยบายและแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

ตามมติคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 ได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต โดยจะต้องเป็นรายการที่เป็นไปตามลักษณะการดำเนินธุรกิจทั่วไปของบริษัท มีราคาและเงื่อนไขการชำระราคาซึ่งสามารถอ้างอิงเปรียบเทียบได้เงื่อนไขที่ทำกับบุคคลภายนอก ไม่มีการถ่ายเทผลประโยชน์ของบริษัทอย่างไม่เป็นธรรมไปยังบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคตกับบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบและกรรมการบริษัทจะร่วมกันดูแลรายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตว่าจะเป็นไปได้ด้วยความจำเป็นและสมเหตุสมผลและมีอัตราผลตอบแทนที่ยุติธรรมพร้อมทั้งผ่านการอนุมัติตามขั้นตอนและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง และจะปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	266.4	2.1	371.9	2.9	331.6	2.6
เงินลงทุนชั่วคราว	3.1	0.0	3.2	0.0	0.0	0.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	32.5	0.3	39.4	0.3	340.1	2.6
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ	264.9	2.1	250.3	1.9	-	0.0
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	807.6	6.5	830.2	6.4	581.2	4.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	60.8	0.5	46.0	0.4	79.9	0.6
สินค้างเหลือ	9,227.1	74.2	9,033.2	69.2	7,988.7	61.8
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	3.4	0.1
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	2.0	0.0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	10,662.4	85.7	10,574.2	81.1	9,326.9	72.2
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	15.8	0.1	12.0	0.1	163.4	1.3
เงินลงทุนในการร่วมค้า	51.4	0.4	66.7	0.5	68.7	0.5
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	264.4	2.1	253.0	1.9	252.6	2.0
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	106.8	0.9	186.8	1.4	397.9	3.1
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,288.8	10.4	1,891.9	14.5	2,662.1	20.6
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	1.1	0.0
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.9	0.1	5.6	0.0	4.8	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30.2	0.2	48.6	0.4	34.8	0.3
สินทรัพย์ภาษีซึ่งงวดปัจจุบัน	-	-	-	-	4.9	0.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.7	0.1	8.1	0.1	4.7	0.0
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,769.0	14.3	2,472.7	18.9	3,595.0	27.8
รวมสินทรัพย์	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	12,921.9	100.0
หนี้สิน						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	131.8	1.0	3.6	0.0
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	593.8	4.8	684.0	5.2	582.4	4.5
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาเช่าที่จะขาย	2,931.8	23.5	2,795.1	21.5	2,057.1	15.9
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
หุ้นกู้ระยะยาว	593.1	4.8	89.2	0.7	935.3	7.2
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,239.0	10.0	1,189.5	9.1	971.8	7.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1.9	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		31 ธันวาคม 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	0.6	0.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118.5	0.9	-	-	107.5	0.8
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	86.8	0.7	50.0	0.4	50.0	0.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21.4	0.2	54.9	0.4	74.2	0.6
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	0	0.0
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,586.3	44.9	4,995.8	38.3	4,782.5	36.9
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	81.6	0.7	138.7	1.1	99.0	0.8
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	944.7	7.2	791.8	6.1
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,838.6	38.9	4,128.6	31.6	3,087.1	23.9
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2.1	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	0.1	0.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	36.7	0.3	36.8	0.3
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107.5	0.8	226.0	1.7	118.5	0.9
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	35.4	0.3	49.4	0.4	51.3	0.4
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8.0	0.1	10.7	0.1	10.6	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,073.2	40.8	5,535.6	42.4	4,195.2	32.5
รวมหนี้สิน	10,659.5	85.7	10,531.4	80.7	8,977.7	69.4
ส่วนของผู้ถือหุ้น						-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	942.6	7.6	961.5	7.4	1,111.5	8.6
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	626.3	5.0	732.5	5.6	1,369.9	10.6
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5.7)	(0.0)	(5.7)	(0.0)	(5.7)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	22.3	0.2	35.1	0.3
กำไร(ขาดทุน)สะสม	141.1	1.1	621.4	4.7	1,146.3	8.9
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,704.5	13.7	2,332.2	17.9	3,657.3	28.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	67.4	0.6	183.2	1.4	286.8	2.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,771.9	14.3	2,515.4	19.3	3,944.1	30.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,431.4	100.0	13,046.8	100.0	12,921.8	100.0

13.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,993.7	95.7	3,430.1	97.3	3,369.5	92.7
รายได้จากการให้บริการ	41.1	2.0	39.5	1.1	48.9	1.3
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น	49.5	2.3	50.9	1.6	216.9	6.0
รวมรายได้	2,084.3	100.0	3,525.5	100.0	3,635.3	100.0
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	1,317.4	63.2	1,997.9	56.7	1,925.0	53.0
ต้นทุนการให้บริการ	34.7	1.7	44.3	1.2	57.3	1.6
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	297.3	14.3	383.6	10.9	452.1	12.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	236.8	11.3	256.8	7.3	261.4	7.2
รวมค่าใช้จ่าย	1,886.2	90.5	2,682.6	76.1	2,695.8	74.2
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	198.1	9.5	837.9	23.9	939.5	25.8
ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้						
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	22.9	1.1	15.4	0.4	-	0.0
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	221.0	10.6	853.3	24.3	939.5	25.8
รายได้ทางการเงิน			4.7	0.1	5.9	0.2
ต้นทุนทางการเงิน	(26.6)	(1.3)	(74.3)	(2.1)	(126.5)	(3.5)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	194.4	9.3	783.7	22.2	818.9	22.5
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(42.1)	(2.0)	(165.4)	(4.7)	(177.5)	(4.9)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	7.3	618.3	17.5	641.4	17.6
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(1.8)	(0.1)	-	-	(5.5)	(0.2)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.3	0.0	-	-	1.1	0.0
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	150.8	7.2	618.3	17.5	637.0	17.4
การแบ่งปันกำไร:						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	163.4	7.8	502.6	14.2	542.6	14.9
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	98.8	2.7
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	7.3	618.3	17.5	641.4	17.6
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม:						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	161.9	7.7	502.6	14.2	537.7	14.8
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	99.3	2.7
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	150.8	7.2	618.3	17.5	637.0	17.5
การแบ่งปันกำไรต่อหุ้นพื้นฐาน						
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาทต่อหุ้น)	0.18		0.53		0.56	

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2561		ปี 2562		ปี 2563	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
จำนวนหุ้นสามัญถือด้วยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น) ^{1/}	920.0		957.1		965.2	

^{1/} ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จาก 100.00 บาท เป็น 1.00 บาท ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญถือด้วยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเปลี่ยนแปลง ดังนั้น เพื่อการเปรียบเทียบอย่างเหมาะสม บริษัทจึงแสดงกำไรต่อหุ้นข้างต้นโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่ต้น

13.3 งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2563

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไรสุทธิสำหรับงวด	152.3	618.3	641.4
รายการปรับปรุง			
หนี้สงสัยจะสูญ	2.5	-	-
(กลับรายการ) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(7.3)	5.7	(8.6)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	0.1	(0.3)	(29.7)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	51.4	59.9	75.0
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	3.8	3.2	1.1
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4.2	10.1	4.8
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตัดจำหน่าย	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(7.6)	(4.8)	(5.9)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(22.9)	(15.4)	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.1	165.4	177.5
ต้นทุนทางการเงิน	26.6	74.3	126.5
	245.2	916.4	982.1
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า/บริการ	(74.9)	9.6	(53.0)
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	(380.7)	(22.6)	249.0
สินค้าคงเหลือ	(2,971.2)	(89.2)	409.7
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(2.0)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.8	-	(1.1)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาฯ	1,090.0	28.2	(993.6)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	85.8	61.4	117.4
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	-	-	(10.7)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(0.8)	(0.5)	(1.2)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,005.8)	903.3	696.6

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
จ่ายภาษีเงินได้	(42.1)	(152.6)	(140.6)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(2,047.9)	750.7	556.0
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
ดอกเบี่ยรับ	15.7	2.8	8.5
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(3.1)	(0.1)	(0.2)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(251.3)	(6.0)	(33.9)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	268.6	20.8	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	7.2	3.8	(151.3)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดรับสุทธิได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	0.3	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(28.4)	-	(1.9)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(868.1)	(162.5)	(267.7)
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอพัฒนา	-	-	1.0
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอพัฒนา	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.1	0.8	(2.5)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	111.8
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1.4)	(0.5)	(0.1)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมลงทุน	(860.7)	(140.6)	(336.3)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
ดอกเบี่ยจ่าย	(282.2)	(332.6)	(329.4)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	100.0
เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	(100.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132.0	103.6
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	(232.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118.5	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	82.8	110.0	-
เงินสดรับจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(20.0)	(110.0)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	-	500.0	794.0
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(160.0)	(50.0)	(100.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	4,106.1	1,473.1	1,397.2
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	(1,382.1)	(2,242.3)	(2,661.8)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.6)	(1.9)	(1.3)

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมนิยามเงินกู้	(20.8)	(27.1)	(21.8)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	295.2	44.2	787.3
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1.9	-	4.3
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	81.0	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	2,818.8	(504.6)	(259.9)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	(89.8)	105.5	(40.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	356.2	266.4	371.8
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	266.4	371.9	331.6

13.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.9	2.1	2.0
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ¹	0.1	0.2	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) ²	(1.0)	0.3	0.2
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	137.9	292.9	725.6
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	2.6	1.2	0.5
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{3/11}	1.9	1.5	1.0
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	185.6	240.0	367.2
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.9	5.9	5.9
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	73.3	60.7	61.5
วงจรเงินสด (วัน) ⁴	114.9	180.5	306.3
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	33.9	41.8	42.9
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ⁵	8.4	23.1	21.3
อัตรากำไรอื่น (ร้อยละ) ⁶	2.4	1.6	6.0
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	7.3	17.5	17.6
อัตรามลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{7/11}	11.1	24.9	18.1
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน			
อัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{8/11}	1.5	4.7	4.9
อัตรามลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ) ^{9/11}	22.9	39.0	27.7
อัตรากาการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า) ^{10/11}	0.2	0.3	0.3

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2561	ปี 2562	ปี 2563
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.0	4.2	2.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/12}	3.2	2.3	1.4
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/13}	3.1	2.2	1.4
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ^{/14}	0.9	2.6	2.9
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) ^{/15}	(0.8)	0.3	0.2
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	-	-	-

หมายเหตุ:

- (1) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (2) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (3) อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ คำนวณโดยใช้ต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์ หากรด้วยสินค้าคงเหลือ
- (4) วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย
- (5) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (ไม่รวมรายได้ทางการเงินและรายได้อื่น) หากรด้วยผลรวมของรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้บริการ
- (6) อัตรากำไรอื่น คำนวณโดยใช้รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น หากรด้วยรายได้รวม
- (7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หากรด้วยส่วนของผู้ถือ (ส่วนของบริษัทใหญ่)
- (8) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิ หากรด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- (9) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หากรด้วยผลรวมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- (10) อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวม หากรด้วยสินทรัพย์รวม
- (11) อัตราส่วนทางการเงิน คำนวณจากค่าเฉลี่ยของรายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันต้นงวด และวันสิ้นงวดของงวดนั้นๆ ยกเว้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่รายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท คำนวณโดยอ้างอิงจากยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด เนื่องจากไม่มีข้อมูลยอดยกมาของต้นงวดนั้นๆ
- (12) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- (13) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยหักด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น
- (14) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA to Interest) คำนวณโดยใช้ EBITDA เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หากรด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด
- (15) อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หากรด้วยผลรวมของ (1) เงินสดจ่ายคืนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (2) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน และ (3) เงินปันผลจ่าย (ถ้ามี)

14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายการจัดการ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัทฯ”) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 3,635.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 114.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.3 และมีกำไรสุทธิของปี 2563 เท่ากับ 641.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 23.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.7

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากโครงการ Wyndham Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive Queen) โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87) รวมเป็นรายได้จากการขายโครงการทั้งสิ้น 3,369.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 92.7 ของรายได้รวม

รายได้จากการให้บริการ

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้บริการเท่ากับ 48.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.3 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 9.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 23.7 โดยรายได้จากการให้บริการมาจากการบริหารงานนิติบุคคล และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom รวมถึงธุรกิจร้านอาหาร

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนโครงการเพื่อขายเท่ากับ 1,925.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 57.1 ของรายได้จากการขาย ลดลงจากปี 2562 เท่ากับ 72.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 เนื่องจากบริษัทฯ สามารถควบคุมต้นทุนในการพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทั้งนี้อัตรากำไรขั้นต้นของปี 2563 อยู่ที่ร้อยละ 42.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 41.8 ในปี 2562 ในส่วนของต้นทุนจากการให้บริการเท่ากับ 57.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 13.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 29.5 ตามสัดส่วนการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการ เนื่องจากการเปิดดำเนินการของโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเท่ากับ 713.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 73.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้ค่าเสื่อมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 452.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 261.4 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 126.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.5 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 52.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.4 เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของตราสารหนี้ระยะยาวเท่ากับ 693.3 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเท่ากับ 641.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 23.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 และมีอัตรากำไรสุทธิของปี 2563 ร้อยละ 17.6 ของรายได้รวม อยู่ในระดับเดียวกับอัตรากำไรสุทธิของปี 2562 ที่ร้อยละ 17.6 ของรายได้รวม

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 12,921.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 125.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.0 เนื่องจากมีสินค้าคงเหลือลดลง จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมเท่ากับ 8,977.7 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,553.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.8 เป็นผลมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 1,553.7 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ นำเงินที่ได้จากการระดมทุนบางส่วนไปชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงิน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 3,944.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,428.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.8 เป็นผลมาจากการที่บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 637.3 ล้านบาท นอกจากนี้มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 524.9 ล้านบาท



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้แล้ว ด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วน สาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดของ บริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตาม ระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้ง ข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบ ของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการ กระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้วบริษัทได้ มอบหมายให้ นางสาวชมนุช มีหวัง เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางสาวชมนุช มีหวัง กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-ลงลายมือชื่อ-
2. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม	-ลงลายมือชื่อ-
ชื่อ	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
ผู้รับมอบอำนาจ นางสาวชมนุช มีหวัง	เลขานุการบริษัท	-ลงลายมือชื่อ-

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1.	ดร. วรพล ไสค์ติยานุรักษ์ - ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ - ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง - ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน	65	- Ph.D. in Finance The Wharton School University of Pennsylvania, USA - Master Degree in Finance The Wharton School University of Pennsylvania, USA - วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546 สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Chairman 2543 Program	ไม่มี	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	- ประธานกรรมการ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง - ประธานกรรมการเพื่อ ความยั่งยืน	บมจ. ไชมิส แอสเสท <i>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</i>
						2557 - 2562	- สมาชิกสภานิติบัญญัติ แห่งชาติ (สนช.) - ประธานคณะกรรมการ พิจารณาร่างพระราช บัญญัติระบบชำระเงิน - ประธานกรรมการร่าง พระราชบัญญัติ ล้มละลาย - ประธานกรรมการร่าง พระราชบัญญัติการ ปฏิบัติการตามความตก ลงระหว่างรัฐบาลแห่ง	สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Charter Director Class สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)				ราชอาณาจักรไทยกับ รัฐบาลแห่งประเทศไทย สหรัฐอเมริกาเพื่อความ ร่วมมือในการปรับปรุง การปฏิบัติตามการภาษี อากรระหว่างประเทศ (FATCA)	
						2554 - 2558	- เลขานุการฯ	สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
2.	นายชวริศชัย สິงสรเสริญ - กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความ เสี่ยง	61	- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 112/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	35.80	เป็นสามีของ นางสุนันทา สิงสรเสริญ	2553 - ปัจจุบัน	- กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - รักษาการประธาน เจ้าหน้าที่สายงาน การตลาดและการขาย - รักษาการประธาน เจ้าหน้าที่สายงาน ก่อสร้าง	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2555 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
						2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บางกอก แอ็คคอม จำกัด ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมิเนียม
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ธุรกิจร้านอาหาร

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
						2558 – 2559	- กรรมการผู้จัดการ	บมจ. แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก
3.	นางสุนันทา ลิงสรเสริญ - กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน - กรรมการเพื่อความยั่งยืน	50	- (ปัจจุบัน) MBA University of London ประเทศอังกฤษ - นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Real Estate and Economics and Finance The London ประเทศอังกฤษ - หลักสูตร School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ - หลักสูตร Innovating In the Digital World London Business School ประเทศอังกฤษ	ไม่มี	เป็นภรรยาของ นายขจรศิษฐ์ ลิงสรเสริญ	2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการเพื่อความยั่งยืน - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานทรัพยากรบุคคลและ บริหารส่วนกลาง	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2546 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมิเนียม
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ลิงสรเสริญ จำกัด ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			- หลักสูตร Project Management For Engineering – APM PMQ University College London ประเทศอังกฤษ					ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ธุรกิจร้านอาหาร
4.	นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน - กรรมการ - กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	39	- Master of Business Administration (General Management & Finance) University of Illinois at Urbana-Champaign, USA	0.03	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			- วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย			2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			ผ่านการอบรม			2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 142/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)			2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2559 - 2560	- ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงินและนักลงทุน สัมพันธ์	บมจ. เสริมสร้าง เพาเวอร์ ธุรกิจพลังงาน
						2558 - 2559	- รองผู้อำนวยการ ฝ่ายงานโครงการพิเศษ	บมจ. ดับบลิวเอชเอ อินดัสเตรียล ดีเวลลอปเม้นท์ ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการ นิคมอุตสาหกรรมและขนส่ง
						2557 - 2558	- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบัญชี	บมจ. ไทริเซนไทย เอเยนตีส์ ธุรกิจลงทุนโดยการถือหุ้นใน บริษัทอื่น
						2554 - 2557	- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
5.	นายพันธ์เทพ อาสนิทธิทอง - กรรมการ - กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมงบประมาณ	58	- Master of Engineering, University of Detroit Mercy - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.15	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานจัดซื้อจัดจ้างและ ควบคุมงบประมาณ	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2541 - 2558	- ผู้จัดการ	บริษัท ฤทธา จำกัด ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
6.	นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์ - กรรมการ	62	- Master of Science, Abilene Christian University Texas, USA - ศิลปศาสตรบัณฑิต ภาควิชา รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.04	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2549 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด ธุรกิจให้เช่าหอพัก
7.	นางปริศนา ประหารเข้าศึก - ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ	66	- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Tarleton State University, USA - พาดิษยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย - บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเอริก ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 119/2552	0.09	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	OKEA AS ธุรกิจสำรวจและขุดเจาะน้ำมัน ประเทศนอร์เวย์
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	บมจ. ทีโอเอ เฟ้นท์ (ประเทศไทย) ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีและ เคมีภัณฑ์

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่น 24/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)			2560 - 2562	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ	การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวง อุตสาหกรรม
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการบริหารความ เสี่ยงองค์กร	บมจ. บางจากคอร์ปอเรชั่น ธุรกิจโรงกลั่นน้ำมันและจำหน่าย น้ำมันสำเร็จรูป
						2559 - 2562	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ - กรรมการสรรหา	บริษัทประกันสินเชื่อ อุตสาหกรรมขนาดย่อม สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ
						2559 - 2562	- กรรมการอิสระ	บริษัท สยามโซล่าเพาเวอร์ จำกัด โรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์
						2557 - 2558	- รองกรรมการผู้จัดการ ใหญ่ด้านการเงินและ บัญชี	บมจ. ไทยออยล์ ธุรกิจการกลั่นและจำหน่ายน้ำมัน ปิโตรเลียม
8.	ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์ - กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	42	- Ph.D. Law The London School of Economics and Political Science - LL.M	ไม่มี	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
	- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง - กรรมการเพื่อความยั่งยืน		The London School of Economics and Political Science - นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 136/2553 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)				- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง - กรรมการเพื่อความยั่งยืน	
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัทบริหารสินทรัพย์ อัลฟ่า แคปปิตอล จำกัด ธุรกิจบริหารสินทรัพย์
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท โนน์ เบลซิล จำกัด ธุรกิจโฮลดิ้ง
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟ่า แคปปิตอล จำกัด ธุรกิจบริหารสินทรัพย์
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท พีริเมียร์ เอควิตี้ จำกัด ธุรกิจลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น
						2558 - 2561	- หัวหน้าฝ่ายงานวาณิชธนกิจต่างประเทศ	บมจ. หลักทรัพย์ โนมูระพัฒนสิน ธุรกิจหลักทรัพย์
						2549 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอกราย จำกัด ธุรกิจหนังสือพิมพ์ และนิตยสาร
						2557 - 2558	- หัวหน้าฝ่ายงานวาณิชธนกิจ	บริษัท ไคว่ ซิเคียวริตี้ คัมพานี ลิมิเต็ด ธุรกิจหลักทรัพย์
						2554 - 2557	- ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายงานวาณิชธนกิจ	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
9.	นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ - กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความ เสี่ยง	41	- Master of Business Administration Vanderbilt University, USA - บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 149/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.04	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการผู้จัดการ	บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติ้ง จำกัด ธุรกิจที่ปรึกษาทางบัญชีและ การเงิน
						2557 - 2559	- ผู้อำนวยการอาวุโส	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน
						2555 - 2557	- ผู้อำนวยการ	บริษัท อัลฟา แอบโซลูท จำกัด ธุรกิจที่ปรึกษาทางการลงทุน

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1.	นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน - ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง เมื่อ 26 มิถุนายน 2562 - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561 - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความ เสี่ยง ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562	41	- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	0.003	ไม่มี	2559 - ปัจจุบัน	- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ - กรรมการบริหาร - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2558 – 2558	- ผู้จัดการโครงการ	บมจ. อีเอ็มซี ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2553 - 2557	- ผู้จัดการโครงการ	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2.	นายมานิต หวังธรรมเกื้อ - ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง เมื่อ 26 มิถุนายน 2562 - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 เมื่อ	54	- สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณ ทหารลาดกระบัง	0.005	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน	- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ - กรรมการบริหาร - กรรมการเพื่อความยั่งยืน	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
	15 ตุลาคม 2562 (หลังแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชน) - กรรมการเพื่อความยั่งยืน - ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562							
3.	นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	48	- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	0.003	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและ หมู่บ้านจัดสรร
						2556 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. ไชมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - 2555	- หัวหน้าฝ่ายบัญชี	บริษัท พีวเจอร์ชายน จำกัด ธุรกิจผลิตและจำหน่ายนึ่งร้าน เหล็ก

รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1.	นางสาว ชมภูษ มีหวัง	48	เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง ผ่านการอบรม - หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 101/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.002	ไม่มี	2562 - ปัจจุบัน	- เลขานุการบริษัท	บมจ. ไชมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1.	นาง รชนี บุญแย้ม	63	-	ไม่มี	มารดาของคุณธัญญา	2549 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส ควิ้นส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2552 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2.	นาย ธีญญา วงศ์พรเพ็ญภาพ	34	- Master of Science in Finance จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Master of Art (International Studies) Durham University, UK - Bachelor of Art (Business Finance) Durham University, UK	11.20	บุตรของคุณรชนี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส ควิ้นส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559-2560	- ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน	บมจ. ไชมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2557-2559	- เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	บริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2553-2556	- ผู้ประสานงานโครงการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	บริษัท เซนส์ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3.	Mr. Joseph Lee Boon Leng	56	- Diploma in Business Studies Ngee Ann Polytechnic, Singapore	ไม่มี	สามีของ Miss Judiana	2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
						2519 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd ธุรกิจบริการ

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
						2556 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Hotel Pte Ltd ธุรกิจโรงแรม
						2548 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2555 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2557 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Holdings PIL ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4.	Miss Chin Judiana S P	50	- Bachelor of Accounting University of Northern Territory, Australia	ไม่มี	ภรรยาของ Mr.Joseph	2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
						2547 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Spotless Clean PIL ธุรกิจบริการ
						2556 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Hotel Pte Ltd ธุรกิจโรงแรม
						2548 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2555 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2557 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Holdings PIL ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5.	นาง รัชกร ธนเดชาวัฒน์	47	- เศรษฐศาสตรบัณฑิต	0.005	น้องสาวของ	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
			มหาวิทยาลัยรามคำแหง		คุณชววิชญ์			ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
						2553 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการ ฝ่ายบริหาร ส่วนกลาง	บมจ. ไชมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6.	นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง	48	- บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	0.003	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
						2556 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. ไชมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - 2555	- หัวหน้าฝ่ายบัญชี	บริษัท พีวเจอร์ชายน จำกัด ธุรกิจผลิตและจำหน่ายน้จิ้มรสหลัก

2. การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัท / กรรมการ	นางรัชณี บุญ แย้ม	นาย ธีญะ วงศ์พรเพ็ญ ภาพ	Mr. Joseph Lee Boon Leng	Miss Chin Judiana S P	นาง รัชกร ธนเดชาวัฒน์	นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง
บริษัทย่อย						
บริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด						
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด						
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด						
บริษัทที่เกี่ยวข้อง						
บริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด						
Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd						
J8 Hotel Pte Ltd						
Octo-Jet SIB						
Octo-Jet (F&B) SIB						
J8 Holdings PIL						
Spotless Clean PIL						

หมายเหตุ: | = กรรมการ

เอกสารแนบ 3

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน	นางสาวพรธวัล พรสวรรค์วงศ์ <ul style="list-style-type: none"> ▪ อายุ 51 ปี ▪ Senior Internal Audit / ฝ่ายตรวจสอบภายใน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 59 ▪ บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▪ บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)
ประสบการณ์การทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2559 - ปัจจุบัน Senior Internal Audit / ฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ▪ ปี 2558 - Accounting Manager / ฝ่ายบัญชี บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด
การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2561 - อบรมหลักสูตร Leadership Skill for Auditors ▪ ปี 2560 - ประกาศนียบัตรการอบรมหลักสูตร “ผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย” (CPIAT) รุ่นที่ 50 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ▪ ปี 2559 - อบรมหลักสูตร Fundamental for New Auditors
หน้าที่ความรับผิดชอบ	<ol style="list-style-type: none"> 1. จัดทำแผนการตรวจสอบภายในประจำปีของบริษัท และบริษัทย่อย 2. รับผิดชอบงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัท ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตรวจสอบรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่มีโอกาสเกิดการทุจริต ▪ ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในขององค์กรตามหลักการ COSO 2013 ▪ ติดตามผลการปรับปรุงในประเด็นที่ตรวจพบภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ▪ ตรวจสอบรายการหรือประเด็นตามที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้บริหารมอบหมายให้ดำเนินการเป็นครั้งคราว

ผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน (Outsource)	บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด <ul style="list-style-type: none"> ▪ ที่อยู่: 281/158 เดอะฟิฟท์ อเวนิว อาคารบี ชั้น 2 ถนนกรุงเทพ-นนท์ ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000 ▪ โทรศัพท์: 02-526-6100 Website: http://www.plgroup.co.th/
หัวหน้างานตรวจสอบภายใน	นางสาววรรณวิมล จงสุริยภาส <ul style="list-style-type: none"> ▪ อายุ 36 ปี ▪ ผู้อำนวยการสายงานตรวจสอบภายใน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (อยู่ระหว่างการศึกษ) ▪ บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต
ประสบการณ์การทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2556 - ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท พีแอนด์แอล ไอที ออดิท จำกัด ▪ ปี 2549 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการสายงานตรวจสอบภายใน บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด และ บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด
การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	ประกาศนียบัตร <ul style="list-style-type: none"> ▪ วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ▪ ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย (CPIAT) สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ▪ โครงการอบรมการตรวจสอบภายในเพื่อเตรียมตัวเป็นผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาตสากล (Prepared Course for Certified Internal Auditor: Pre – CIA) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 17 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP) หลักสูตรอบรม <ul style="list-style-type: none"> ▪ หลักสูตรประกาศนียบัตร Business Management for Internal Audit ในยุค Digital 4.0 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ▪ Clinic IA: “Fraud Audit and Caution for Auditor” สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ▪ Clinic IA: “COSO 2014” สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ▪ หลักสูตรประกาศนียบัตร “How to Setting Modern Audit Plan By Audit Criteria” สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (สตท.) ▪ การตรวจสอบและข้อควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อมีการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผลข้อมูล รุ่นที่ 2/2561 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP) ▪ การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit) 1/2561 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP) ▪ COSO 2013 กรอบแนวทางการควบคุมภายใน (ADVANCED COURSE) รุ่นที่ 2/61 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP) ▪ อบรมเชิงปฏิบัติการ : การบริหารต้นทุนเพื่อเพิ่มมูลค่าและความยั่งยืน รุ่นที่ 4/61 สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP)

	<ul style="list-style-type: none">▪ Data Analytics for Internal Auditor รุ่นที่ 2/60 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ (FAP)
หน้าที่ความรับผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none">▪ ปฏิบัติงานและควบคุมงานตรวจสอบในสำนักงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ ประสานงานกับผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ▪ จัดทำ Audit Plan ในสายงานที่รับผิดชอบ▪ จัดทำหรือสอบทาน Audit Program ให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ สอบทานความเพียงพอครบถ้วนของหลักฐานที่อ้างอิงในรายงาน▪ จัดทำหรือสอบทานร่างรายงานการตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ ปฏิบัติงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายใน ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการตรวจสอบ

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	วิธีประเมิน	วันที่ประเมิน
1. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1 ยูนิต ในโครงการ Siamese Surawong ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	ติดถนนทรัพย์สิน แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	6,591,480	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	29 ตุลาคม 2563
2. ห้องชุดพักอาศัยและสำนักงานจำนวน 153 ยูนิต โครงการ Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดทางพิเศษศรีรัช (สายแจ้งวัฒนะ-บาง โคล) และถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพฯ	983,209,475	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	30 ตุลาคม 2563
3. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 50 ยูนิต โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	131,761,230	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26 ตุลาคม 2563
4. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 41 ยูนิต โครงการ Siamese Exclusive 31 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	542,653,760	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26 ตุลาคม 2563
5. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 131 ยูนิต โครงการ Wyndham Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด	ซอยไผ่สิงหนัด ถนนพระรามที่ 4 แขวง คลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	1,840,530,900	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	24 ตุลาคม 2563
6. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 203 ยูนิต โครงการ Wyndham Garden Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1,365,205,363	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	2 พฤศจิกายน 2563
7. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 222 ยูนิต โครงการ Ramada Plaza Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1,465,287,882	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	24 ตุลาคม 2563
8. ที่ดินอยู่ระหว่างก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย 25 ชั้น พร้อมชั้นลอย 2 ชั้น และพื้นที่ภายนอก อาคาร โครงการ Ramada Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	1,345,100,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน และใช้วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิในการสอบทาน	26 ตุลาคม 2563

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	วิธีประเมิน	วันที่ประเมิน
9. ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 2 แปลง (ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกัน) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	941,490,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และใช้วิธีคำนวณ มูลค่าคงเหลือสุทธิในการสอบทาน	27 ตุลาคม 2563
10. ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 4 แปลง โครงการ The Collection (Sukhumvit 16) ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดซอยสุขุมวิท 16 แขวงคลองเตย เขต คลองเตย กรุงเทพฯ	898,740,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และใช้วิธีคำนวณ มูลค่าคงเหลือสุทธิในการสอบทาน	27 ตุลาคม 2563
11. ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างอาคารชุดพักอาศัย โครงการ Siamese Rama 9 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	ติดถนนพระราม 9 แขวงบางกะปิ เขตห้วย ขวาง กรุงเทพฯ	1,289,000,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน และใช้วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิในการสอบทาน	26 ตุลาคม 2563
12. ที่ดินอยู่ระหว่างดำเนินการก่อสร้างโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และทาวน์โฮม 3 ชั้น รวม 37 ยูนิต และที่ดินว่างเปล่า 1 แปลง โครงการ Siamese Kin ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	108,207,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน และใช้วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิในการสอบทาน	28 ตุลาคม 2563
13. ที่ดินพร้อมโครงการบ้านเดี่ยว 2 ชั้น บ้านแฝด 2 ชั้น และทาวน์เฮ้าส์ 3 ชั้น รวม 39 ยูนิต โครงการ Siamese Kin ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	377,890,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	28 ตุลาคม 2563
14. ที่ดินพร้อมจำนวน 1 แปลงสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	369,394,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีคิดจากต้นทุน และใช้วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิในการสอบทาน	30 ตุลาคม 2563

เอกสารแนบ 5

- ว่าง -