

หนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

ที่ปรึกษาทางการเงิน



ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่าย



แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวน



บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED

เสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนเป็นครั้งแรกจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
ในราคาเสนอขายหุ้นละ 5.50 บาท
(การจัดสรรหุ้นจำนวนนี้อยู่ในดุลยพินิจของบริษัทและผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์)

ระยะเวลาของชื่อ

วันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563 ตั้งแต่เวลา 09.30 – 16.00 น.

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2563

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ:

วันที่ 16 ธันวาคม 2563

คำเตือน:

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้แต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้เป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ และยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รู้หรือควรจะรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารนิเทศ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ในเวลาทำการของสำนักงานหรือทาง <http://www.sec.or.th>

คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)	ส่วนที่ 1 หน้า 1
ส่วนที่ 2 บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	
ส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1 หน้า 1
ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2 หน้า 1
1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.1 หน้า 1
2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ.....	ส่วนที่ 2.2.2 หน้า 1
3. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.2.3 หน้า 1
4. การวิจัยและพัฒนา	ส่วนที่ 2.2.4 หน้า 1
5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ.....	ส่วนที่ 2.2.5 หน้า 1
6. โครงการในอนาคต.....	ส่วนที่ 2.2.6 หน้า 1
7. ข้อพิพาททางกฎหมาย.....	ส่วนที่ 2.2.7 หน้า 1
8. ข้อมูลสำคัญอื่น.....	ส่วนที่ 2.2.8 หน้า 1
ส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2.3 หน้า 1
9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	ส่วนที่ 2.3.9 หน้า 1
10. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 2.3.10 หน้า 1
11. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2.3.11 หน้า 1
12. ความรับผิดชอบต่อสังคม.....	ส่วนที่ 2.3.12 หน้า 1
13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง.....	ส่วนที่ 2.3.13 หน้า 1
14. รายการระหว่างกัน.....	ส่วนที่ 2.3.14 หน้า 1
ส่วนที่ 2.4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน	
15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ.....	ส่วนที่ 2.4.15 หน้า 1
16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ.....	ส่วนที่ 2.4.16 หน้า 1

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

1. รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย..... ส่วนที่ 3.1 หน้า 1
2. ข้อกำหนดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย..... ส่วนที่ 3.2 หน้า 1
3. ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย..... ส่วนที่ 3.3 หน้า 1
4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย..... ส่วนที่ 3.4 หน้า 1
5. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง..... ส่วนที่ 3.5 หน้า 1
6. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร..... ส่วนที่ 3.6 หน้า 1

ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

- เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท
- เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย
- เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท
- เอกสารแนบ 4 แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน
- เอกสารแนบ 5 งบการเงินรวมของบริษัท สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- งบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562
- งบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- งบการเงินรวมของบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
- เอกสารแนบ 6 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ส่วนที่ 1 ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนที่บริษัทยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต.

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาการเสนอขาย

วันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย

- ผู้เสนอขาย** : บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“SA”)
- ประเภทธุรกิจ** : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท
- จำนวนหุ้นที่เสนอขาย** : หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น คิดเป็นประมาณร้อยละ 13.5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้
- สัดส่วนการเสนอขายหุ้น** :
- | | |
|--|--------------------------------|
| (1) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายฯ | 138,100,000 หุ้น (ร้อยละ 92.1) |
| (2) นักลงทุนสถาบัน | 1,000,000 หุ้น (ร้อยละ 0.7) |
| (3) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย | 2,900,000 หุ้น (ร้อยละ 1.9) |
| (4) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานบริษัทและบริษัทย่อย | 8,000,000 หุ้น (ร้อยละ 5.3) |
- เงื่อนไขการจัดจำหน่าย** : ผู้จัดการการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์มีข้อตกลงไม่รับประกันการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท (Best Effort) ส่วนผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์มีข้อตกลงในการรับประกันการจัดจำหน่ายทั้งจำนวน (Firm underwriting) ภายใต้งบเงื่อนไขที่ระบุไว้ในหนังสือสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)
- ทั้งนี้ ด้วยเงื่อนไขการจัดจำหน่ายแบบไม่รับประกันการจัดจำหน่าย (Best Effort) ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หากบริษัทไม่สามารถเสนอขายหุ้นจำนวน 150,000,000 หุ้นได้ครบทั้งจำนวน บริษัทอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถปฏิบัติตาม

คุณสมบัติการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การกระจาย การถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อยได้ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง ข้อ 4.2)

ราคาเสนอขายต่อประชาชน : 5.50 บาทต่อหุ้น

มูลค่าการเสนอขายรวม : 825,000,000 บาท

มูลค่าที่ตราไว้ (Par value) : 1.00 บาทต่อหุ้น

มูลค่าตามบัญชี (Book value) : 2.63 บาทต่อหุ้น คำนวณจากมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเท่ากับ 2,526.8 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทก่อนการเสนอขายหุ้นครั้งนี้จำนวน 961,547,300 หุ้น และประมาณ 3.02 บาทต่อหุ้น กรณีคำนวณจากมูลค่าของส่วนของผู้ถือหุ้นภายหลังการเพิ่มทุนชำระแล้วซึ่งอยู่ที่ประมาณ 3,351.8 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญภายหลังการเพิ่มทุนจำนวน 1,111,547,300 หุ้น (Fully Diluted)

การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้า : ไม่มี

ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์กับกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ เช่น การถือหุ้นระหว่างกัน การมีกรรมการ ผู้บริหาร บุคลากร ของที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จำหน่ายหลักทรัพย์ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของผู้ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ การกู้ยืมจากกลุ่มที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือกลุ่มผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และความสัมพันธ์อื่นที่อาจทำให้ที่ปรึกษาทางการเงิน และ/หรือผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ขาดความเป็นอิสระในการทำหน้าที่

ไม่มี

มี

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ที่ออกและเสนอขายผ่านบริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด และบริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จำนวน 377 ล้านบาท และ 1,367 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งบริษัทนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้น กู้ดังกล่าวมาใช้หมุนเวียนในการดำเนินกิจการ

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด เป็นผู้จัดการการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทโดยไม่รับประกันการจำหน่าย และบริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท

ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

การกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนในครั้งนี้ พิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัท (Price to Earnings Ratio หรือ P/E) โดยราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ 5.50 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) เท่ากับ 14.9 เท่า เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิที่ 0.37 บาทต่อหุ้น ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิส่วนเป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ 352.3 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 961.6 ล้านหุ้น (Pre-IPO Dilution) และคิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) เท่ากับ 17.2 เท่า เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิที่ 0.32 บาทต่อหุ้น หากพิจารณา

กำไรสุทธิต่อหุ้นที่คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งใหม่ ซึ่งเท่ากับ 1,111.55 ล้านบาท (Post-IPO Dilution)

สำหรับบริษัทจดทะเบียนที่มีลักษณะการประกอบธุรกิจคล้ายคลึงหรือใกล้เคียงกับการประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) และตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai) มีจำนวน 6 บริษัท ได้แก่ บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ บมจ. ริชี เพลซ 2002 มีค่าเฉลี่ยของอัตราส่วน P/E ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนย้อนหลังตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2563 ดังแสดงในตาราง ทั้งนี้ อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิดังกล่าวคำนวณจากผลการดำเนินงานในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงแผนการนำเงินระดมทุนที่ได้จากประชาชนเป็นครั้งแรกไปใช้ในการชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงินและการลงทุนขยายธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาในการตัดสินใจลงทุน

บริษัทเทียบเคียง	ตัวย่อหลักทรัพย์	ตลาดรอง	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์	ALL	mai	4.8
บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	LPN	SET	6.3
บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	MJD	SET	14.6
บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	NOBLE	SET	5.6
บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	ORI	SET	6.6
บมจ. ริชี เพลซ 2002	RICHY	SET	9.4

ที่มา : ข้อมูลจาก SETSMART โดยคำนวณในช่วงระยะเวลา 1 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2563

สัดส่วนหุ้นของ “ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร” ที่ไม่ติด Silent Period

จำนวน 203,541,085 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัท ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งใหม่

ตลาดรอง : SET mai

หมวดธุรกิจ (Sector) : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เกณฑ์เข้าจดทะเบียน : Profit Test Market Capitalization Test

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	ระยะเวลาการใช้เงิน โดยประมาณ
1. พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 โครงการ Blossom Condo @ TSH Station และโครงการ Above 39	127.5	2564 – 2565
2. ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	550.0	2563
3. เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ ประกอบด้วย เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย (บจก. ไชยมิตร เทสท์) สำหรับธุรกิจร้านอาหาร	70.0 30.0	2564 2564

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทกำหนดไว้ในแต่ละปี โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การพิจารณาจ่ายเงินปันผลอาจขึ้นอยู่กับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน แผนการลงทุน ความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ในอนาคต ตามที่คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นของบริษัทเห็นสมควร

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SA”) ก่อตั้งในปี 2553 ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ใกล้แหล่งชุมชน มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หลากหลายรูปแบบภายใต้แบรนด์ต่างๆ เพื่อให้ครอบคลุมและตอบสนองต่อความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกระดับ บริษัทยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาขึ้นแต่ละแห่ง โดยการนำแนวคิดการพัฒนาโครงการรูปแบบใหม่ๆ รวมทั้งการนำนวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลและสภาพแวดล้อมที่ดี ตอบโจทย์ทั้งกลุ่มนักลงทุนและกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย ภายใต้แนวคิด “*Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต*” โดยโครงการของบริษัทพัฒนาขึ้นภายใต้แบรนด์ต่างๆ ดังนี้

แบรนด์	Segment	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน ณ 30 กันยายน 2563
โครงการคอนโดมิเนียม			
	▪ Super Luxury	▪ 230,000 – 300,000 บาทต่อตรม.	▪ The Collection
	▪ High End	▪ 150,000 – 230,000 บาทต่อตรม.	▪ Siamese Exclusive 31 ▪ Siamese Exclusive Ratchada
	▪ Middle High	▪ 100,000 – 150,000 บาทต่อตรม.	▪ Siamese Surawong ▪ Siamese Rama 9
	▪ Urban Mass	▪ 80,000 – 100,000 บาทต่อตรม.	▪ Blossom Condo @ Fashion Beyond ▪ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat
โครงการ Branded Residence			
 	▪ High End	▪ 150,000 – 230,000 บาทต่อตรม.	▪ Wyndham Residence ^{1/1} ▪ Wyndham Garden Residence ^{1/2}

แบรนด์	Segment	ระดับราคา	โครงการปัจจุบัน ณ 30 กันยายน 2563
	▪ Middle High	▪ 100,000 – 150,000 บาทต่อตรม.	▪ Ramada Plaza Residence ³ ▪ Ramada Residence ⁴
โครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ			
	▪ High End	▪ 5.0 – 22.0 ล้านบาท	▪ Siamese Kin
	▪ Middle High	▪ 25.0 ล้านบาท	▪ -
	▪ Urban Mass	▪ 3.5 – 6.5 ล้านบาท	▪ Siamese Blossom @ Fashion Plot C

¹ เดิมชื่อ โครงการ Siamse Exclusive Queens

² เดิมชื่อ โครงการ Siamse Exclusive 42

³ เดิมชื่อ โครงการ Siamese Sukhumvit 48

⁴ เดิมชื่อ โครงการ Siamese Sukhumvit 87

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยมาแล้วจำนวน 20 โครงการ โดยมีสถานะโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์	จำนวนโครงการ			มูลค่าโครงการ ¹ (ล้านบาท)
	แนวสูง	แนวราบ	รวม	
โครงการที่เปิดการขายแล้ว	6	3	9	7,788.6
โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย	10	1	11	38,431.2
▶ โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ	6	1	7	17,080.8
▶ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง	2	-	2	12,072.8
▶ โครงการที่รอการพัฒนา ²	2	-	2	9,277.6
รวม	16	4	20	46,219.8

¹ มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าการขายโครงการที่ราคาตลาด บวกมูลค่าห้องชุดหรืออาคารส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทที่ราคาทุน

² โครงการที่รอการพัฒนา หมายถึง โครงการที่เปิดขายและได้รับใบอนุญาตสำคัญเรียบร้อยแล้ว แต่ยังไม่ได้เริ่มดำเนินการก่อสร้าง

ตัวอย่างโครงการที่อยู่ระหว่างการขายในปัจจุบัน

Siamese Exclusive 31	Blossom @ Sathorn-Charoenrat	Blossom @ Fashion Beyond	Ramada Plaza Residence
Wyndam Garden Residence	Siamese Exclusive Ratchada	The Collection	Siamese Rama 9

บริษัทแบ่งการดำเนินธุรกิจเป็น 3 ประเภท ประกอบด้วย (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย (2) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า โดยการจัดสรรพื้นที่ในโครงการบางส่วนมาเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และ (3) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร โดยการพัฒนาอาคารในโครงการหรือหน้าห้องชุดที่มีอยู่ในโครงการมาให้บริการในลักษณะโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และธุรกิจร้านอาหาร เป็นต้น

สำหรับธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

เอกลักษณ์ในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยแบบ Branded Residence

ด้วยความมุ่งมั่นในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจ โดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ “Branded Residence” โดยการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบายจากสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม การพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Branded Residence ไม่เพียงแต่จะช่วยดึงดูดลูกค้าที่ต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อลงทุน รูปแบบโครงการดังกล่าวยังเอื้อประโยชน์ให้บริษัทสามารถใช้สินทรัพย์ที่มีอยู่ให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด โดยเฉพาะในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์อยู่ในภาวะชะงักงัน หรือได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางลบในด้านต่างๆ เช่น ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยบริษัทสามารถนำห้องชุดที่รอขายบางส่วนมาปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และเมื่อสภาวะตลาดและอุตสาหกรรมกลับเข้าสู่ภาวะปกติ บริษัทสามารถปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานห้องชุดดังกล่าวกลับมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และนำมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติธุรกิจของบริษัท การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าวนอกจากจะช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้กับบริษัทแล้ว ยังช่วยลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีรายได้และผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างมั่นคงในอนาคต

กระจายความเสี่ยงทางธุรกิจด้วยการถือครองและบริหารทรัพย์สินที่มีศักยภาพเพื่อทำกำไรในอนาคต

เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาในเกือบทุกโครงการ เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ Siamese Exclusive Ratchada โครงการ The Collection และโครงการ Siamse Rama 9 บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพอยู่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอาคารเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ หรือพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อเพิ่มสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) โดยสินทรัพย์ดังกล่าวจะได้รับบริหารจัดการโดย Hotel Operator ที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรม

ที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ โดยเมื่อสินทรัพย์ได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายสินทรัพย์ดังกล่าวเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกตึกให้นักลงทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนในอนาคตต่อไป

ด้วยแนวคิดการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบของ Branded Residence และแผนการดำเนินธุรกิจซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ส่งผลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทส่วนใหญ่ในปัจจุบันมีลักษณะเป็นโครงการแบบ Mixed Use มากขึ้น โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะประกอบไปด้วย ส่วนของห้องชุดพักอาศัยเพื่อขาย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ส่วนอาคารโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ รวมถึงส่วนของห้องชุดเพื่อขายที่ได้รับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานช่วงหนึ่งให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ที่สามารถสร้างรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพื่อชดเชยยอดโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายชะลอตัว

อย่างไรก็ดี ในทุกโครงการของบริษัทจะยังมีส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นแกนหลักของโครงการ ซึ่งบริษัทได้มีการจัดสรรพื้นที่กว่าร้อยละ 80 ของแต่ละโครงการเป็นห้องชุดที่พร้อมจำหน่ายทันที โดยมีรายละเอียดดังนี้

ภาพรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับการพัฒนาให้เป็นโครงการแบบ Mixed Use ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

โครงการอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	
	ส่วนขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม ¹		ส่วนขาย ²	ส่วนของบริษัท ³
Siamese Surawong	92%	-	8%	n/a	1,391.7	112.7
Siamese Exclusive 31	89%	1%	10%	n/a	2,375.7	178.0
Blossom Condo @ Fashion Beyond	65%	-	35%	เริ่มดำเนินการแล้ว	757.4	222.6
กลุ่มโครงการ Branded Residence ในปัจจุบัน						
Wyndham Residence	73%	-	27%	ไตรมาส 2/2564	3,338.1	385.1
Ramada Plaza Residence	95%	1%	4%	ไตรมาส 2/2564	2,450.5	195.8
Wyndham Garden Residence	84%	1%	15%	ไตรมาส 2/2564	2,887.8	401.7
Ramada Residence	77%	1%	22%	ไตรมาส 2/2564	1,856.3	267.0
กลุ่มโครงการ Branded Residence ในอนาคต						
The Collection	85%	1%	14%	ไตรมาส 4/2566	5,172.4	404.8
Siamese Exclusive Ratchada	90%	5%	5%	ไตรมาส 3/2566	3,462.0	238.5
Siamese Rama 9	81%	6%	13%	ไตรมาส 3/2566	8,574.0	1,375.5

หมายเหตุ: ตารางข้างต้นแสดงเฉพาะโครงการที่มีส่วนของพื้นที่ให้เช่าและบริการที่มีนัยสำคัญ อ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อย่างไรก็ตาม แผนการจัดสรรห้องชุดและพื้นที่ดังกล่าวอาจยังไม่แน่นอน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจ สภาวะอุตสาหกรรม นโยบายภาครัฐ รวมถึงการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตามความเหมาะสมต่อไป

¹ เป็นอาคารด้านหน้าของโครงการ หรือห้องชุดเพื่อขายที่ตั้งอยู่ในอาคารอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ที่ได้รับการปรับเปลี่ยนรูปแบบในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาวะอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น

² มูลค่าโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนของห้องชุดเพื่อขาย (รวมส่วนที่จำหน่ายได้แล้ว) แสดงด้วยมูลค่าตลาด

³ มูลค่าโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินเฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ แสดงด้วยราคาทุน

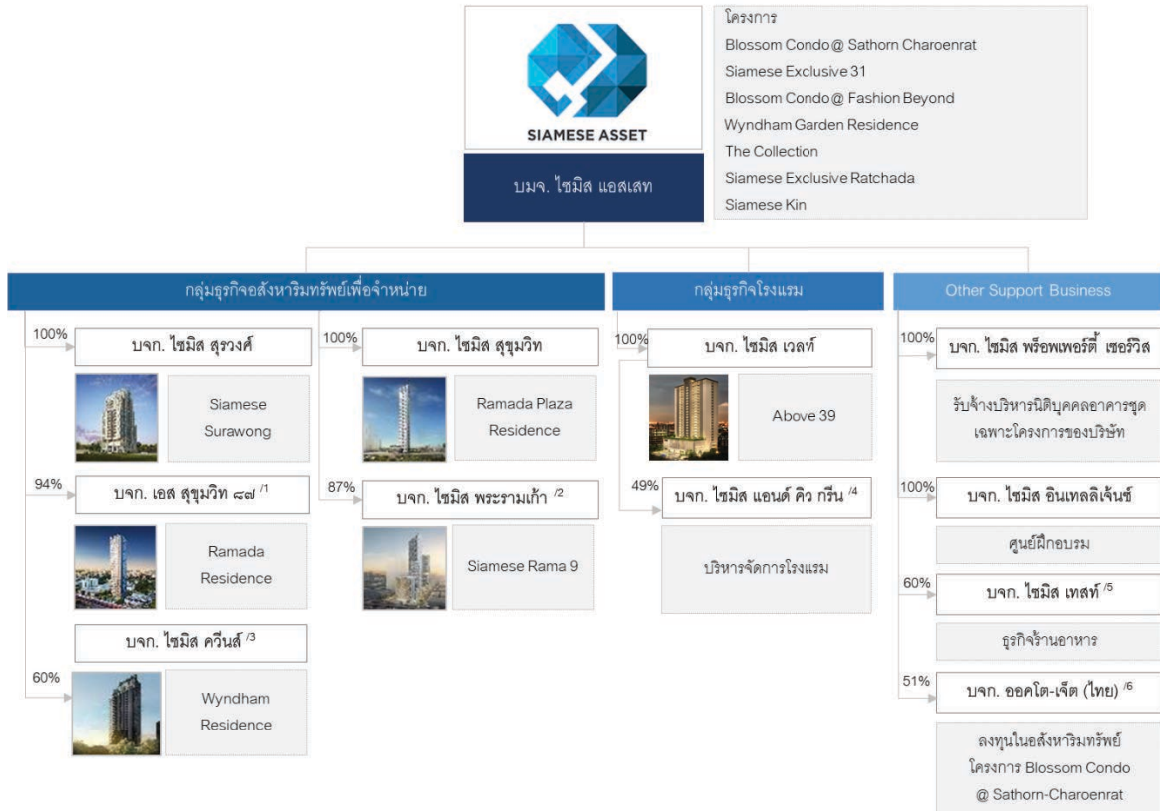
ความสามารถในการควบคุมต้นทุนโครงการและการสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน

นอกจากรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีความยืดหยุ่นและสามารถตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของภาวะอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้น บริษัทยังมีความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนโครงการ โดยอาศัยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างของทีมนักบริหารที่สั่งสมมานานกว่า 30 ปี ซึ่งได้มีการนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของโครงการในด้านต่างๆ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย (Salable Area) บนที่ดินที่มีอยู่อย่างจำกัด และการลดต้นทุนการก่อสร้าง นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง บริษัทจึงมีวิสัยทัศน์ในการปรับปรุง (Renovate) อาคารเก่าที่เข้าซื้อในช่วงเศรษฐกิจชะลอตัว ด้วยการออกแบบอาคารใหม่เพื่อเพิ่มประโยชน์การใช้งาน เพื่อเปลี่ยนสินทรัพย์ที่มีต้นทุนต่ำให้เป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่บริษัท เช่น การพัฒนาโครงการ Siamese Ratchakru โครงการ Siamese Nanglinchee และในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างปรับปรุงอาคารโครงการ Above 39 ให้เป็นโรงแรมแบบเต็มรูปแบบแห่งแรกของบริษัท

ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ตามแนวคิด Asset of Life หรือ *สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต* ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา อีกทั้งยังถือเป็นกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจที่สำคัญที่จะช่วยสนับสนุนให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างมั่นคงในอนาคต

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทยังให้บริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท เช่น การบริหารนิติบุคคลอาคารชุด และการดำเนินธุรกิจร้านอาหาร เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ โดยในปัจจุบัน บริษัทมีธุรกิจร้านกาแฟแบรนด์ "Kafeology" ซึ่งมีจำนวน 4 สาขาภายในโครงการของบริษัท และธุรกิจร้านอาหาร ได้แก่ ร้านโรสแมรี่ (Rosemary) ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท โดยจะเริ่มที่โครงการ Wyndham Residence เป็นแห่งแรก โดยใช้ชื่อ ห้องอาหาร Marie Guimar และ Falcon Secret Bar ซึ่งจะเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2563

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



¹ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด คือ บริษัท แองเจิล เรียวเอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด ("แองเจิล") ซึ่งเป็นบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

² ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จุติยาน่า เอส พี และแองเจิล ซึ่งเป็นบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

³ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด คือ นางรัชณี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนางรัชณีเป็นมารดาของนายธัญญะ และนายธัญญะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 13.0

⁴ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาว ชิน จุติยาน่า เอส พี ซึ่งเป็นบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

⁵ ผู้ถือหุ้นอื่นอีกร้อยละ 40 ของบริษัท ไชมิส เทส จำกัด คือ บริษัท เทสท์ ออฟ ซัค เซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกูร, นายจอห์น เวน ชาน และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ในสัดส่วนร้อยละ 50 ร้อยละ 25 และร้อยละ 25 ตามลำดับ (เป็นบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท)

⁶ ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัท สำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2563 สรุปได้ดังนี้

รายได้รวม	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	90.9	1,916.0	95.5	3,430.1	97.3	2,491.7	98.1	1,949.4	94.6
▪ โครงการคอนโดมิเนียม	1,136.6	79.2	1,531.0	76.3	3,302.7	93.7	2,398.7	94.4	1,891.0	91.8
▪ บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	167.6	11.7	385.0	19.2	127.4	3.6	93.0	3.7	58.4	2.8
รายได้จากการให้บริการ										
▪ รายได้จากให้เช่าและบริการ	1.6	0.1	2.5	0.1	6.9	0.2	4.7	0.2	11.6	0.6
▪ รายได้จากประกอบธุรกิจโรงแรม	-	-	-	-	7.2	0.2	2.8	0.1	10.2	0.5
▪ รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	22.7	1.6	20.8	1.1	29.7	0.8	21.8	0.8	23.4	1.1
▪ รายได้จากกรรับเหมาก่อสร้าง	55.3	3.9	15.2	0.8	-	-	-	-	-	-
▪ รายได้จากกรให้บริการอื่น	8.7	0.6	5.1	0.2	2.6	0.1	3.1	0.1	1.0	0.0
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,392.5	97.1	1,959.6	97.7	3,476.5	98.6	2,524.1	99.3	1,995.6	96.8
รายได้อื่น ¹	42.2	2.9	47.0	2.3	48.7	1.4	16.7	0.7	65.0	3.2
รายได้รวม	1,434.7	100.0	2,006.6	100.0	3,525.2	100.0	2,540.8	100.0	2,060.6	100.0

¹ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากกรยกเลิกสัญญาที่ลูกค้า ดอกเบี้ยรับ รายได้ค่าดำเนินการ รายได้จากกรขายเศษซาก และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2560 – 2562 จำนวน 1,434.7 ล้านบาท 2,006.6 ล้านบาท และ 3,525.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (Compound annual growth rate: CAGR) เท่ากับร้อยละ 43.2 ต่อปี สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,540.8 ล้านบาท และ 2,060.6 ล้านบาท ตามลำดับ รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 80 – 95 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 5 – 20 เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้ของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ ซึ่งประกอบด้วย รายได้จากกรให้เช่าพื้นที่ในโครงการต่างๆ และรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ไตรมาส 2/2562 ที่ผ่านมามีรายได้จากการให้บริการบริหารนิติบุคคลในโครงการต่างๆ ของบริษัท ทั้งนี้ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้ที่เติบโตขึ้น ซึ่งส่วนใหญ่เกิดจากรายได้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดโครงการ Wyndham Residence จำนวน 12 ยูนิต ซึ่งลูกค้าได้จองซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2562 หลังจากที่บริษัทได้เจรจาให้ลูกค้ามารับโอน และดำเนินการตามขั้นตอนและระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

โครงสร้างผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 และภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ¹	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1) นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	397,901,200	41.38	397,901,200	35.80
2) นายอุทร ภูษิตกาญจนา ²	172,291,400	17.92	172,291,400	15.50
3) นายธัญญะ วงศ์พรเทพัญญา ²	124,500,000	12.95	124,500,000	11.20
4) นายกมล โอภาสกิตติ ²	118,686,500	12.34	118,686,500	10.68
5) นายพัทธ์ชลิต กลิ่นหอม	47,400,200	4.93	47,400,200	4.26
6) นายอารักษ์ ศศิพงศ์ปรีชา	41,013,900	4.27	41,013,900	3.69
7) นายพรอุดม โชติมนิธรรม	6,004,100	0.62	6,004,100	0.54
8) นายวันชัย อมรสวรรณ	5,295,300	0.55	5,295,300	0.48
9) นางจันทรีทิพย์ วาณิช	5,000,100	0.52	5,000,100	0.45
10) แองเจิลเรียลเอสเตท ³	4,538,600	0.47	4,538,600	0.41
รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	922,631,300	95.95	922,631,300	83.00
ผู้ถือหุ้นเดิมรายอื่นจำนวน 26 ราย	38,916,000	4.05	38,916,000	3.50
ประชาชนทั่วไป	-	-	150,000,000	13.50
รวมทั้งหมด	961,547,300	100.00	1,111,547,300	100.00

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลแต่ละราย นับรวมจำนวนหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ซึ่งได้แก่ สามี/ภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ การจัดกลุ่มผู้ถือหุ้นในตารางข้างต้น เป็นการเปิดเผยรายชื่อเพื่อให้ทราบถึงสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันของผู้ถือหุ้นในแต่ละกลุ่มครอบครัว โดยไม่ได้เป็นการแสดงถึงการจัดกลุ่ม Acting in concert ตามนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด

¹ จำนวนหุ้นและสัดส่วนอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอุปการคุณของบริษัทอาจจองซื้อน้อยกว่าที่ได้รับการจัดสรร

² เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ยังคงมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดกลไกการบริหารจัดการและมาตรการแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.2.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ หัวข้อ 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่)

³ บริษัท แองเจิลเรียล เอสเตท คอนซิลแทนซ์ จำกัด ("ARE") มีผู้ถือหุ้น 5 ราย ได้แก่ (1) นางสาวรณันท์ สังข์ทอง ถือหุ้นร้อยละ 25.50 (2) นางสาวอรอุมา ปานมัน ถือหุ้นร้อยละ 25.50 (3) นายจิ่ง หลี่ ถือหุ้นร้อยละ 16.33 (4) นายเฉียวเทา ฟง ถือหุ้นร้อยละ 16.33 และ 5) นายอัน หลัว ถือหุ้นร้อยละ 16.33 ตามลำดับ (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับ ARE ในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. ดร. วรพล ไสค์ติยานุรักษ์	ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
2. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	ประธานกรรมการบริหาร และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการบริหาร
4. นายสุรวัดณ์ สุวรรณย์ยืน	กรรมการบริหาร
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการบริหาร
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ
7. นางปริศนา ประหารข้าศึก	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

สรุปปัจจัยความเสี่ยง

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- 1.1 บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต จากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และการแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น
- 1.2 ต้นทุนหลักในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง การเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรงจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท
- 1.3 บริษัทขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง บริษัทจึงมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง อัตรากำไรขั้นต้นอาจลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นในเวลาต่อมา อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ลดความเสี่ยงโดยการเข้าทำสัญญาก่อสร้างแบบจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract กับผู้รับเหมา ประกอบกับความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนโครงการของบริษัทที่ผ่านมา โดยอาศัยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนโครงการที่ผ่านมาได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 1.4 บริษัทอาจเผชิญกับความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงมาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น
- 1.5 บริษัทมีความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น ความล่าช้าของขั้นตอนการขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือโครงการไม่สามารถทำยอดจองขั้นต่ำได้ตามที่ธนาคารกำหนดจึงทำให้ไม่สามารถเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการได้ ซึ่งจะทำให้เกิดความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการ และส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากการขาย

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

- 1.6 บริษัทที่มีความเสี่ยงจากกรณีที่ถูกค้างเงินจองหรือเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแล้วแต่เกิดการยกเลิกในภายหลัง โดยไม่มาชำระเงินดาวน์ส่วนที่เหลือหรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดกับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ตามเป้าหมาย นอกจากนี้ หากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีอัตราการยกเลิกการจองในระดับสูง อาจส่งผลต่อการยื่นขอสินเชื่อสำหรับใช้ในโครงการถัดไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท
- 1.7 บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือการผัดผ่อนชำระเงินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจมีสาเหตุหลักจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ ซึ่งส่งผลต่อการรับรู้รายได้ แผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องของบริษัท
- 1.8 บริษัทมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งได้แก่ กลุ่มบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด (“ARE”) หากตัวแทนขายรายดังกล่าวขอยกเลิกสัญญาหรือไม่ประสงค์ที่จะให้บริการด้านการขายและการตลาดแก่โครงการของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
- 1.9 บริษัทมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าหรือกลุ่มนักลงทุนชาวจีน โดยหากลูกค้าชาวจีนตัดสินใจชะลอการลงทุน หรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการของบริษัท อันเป็นผลจากปัจจัยต่างๆ เช่น ภาวะเศรษฐกิจของประเทศจีน ความเข้มงวดในการกำกับดูแลด้านการลงทุนของธนาคารแห่งประเทศไทย รวมถึงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทั้งในประเทศจีนและในประเทศไทย อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท
- 1.10 บริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก บริษัทจึงมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด หรือหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไป โดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมากขึ้น
- 1.11 บริษัทมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เช่น การแข่งขันการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า การกำหนดกลยุทธ์การขายของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีรายได้จากการขายที่ลดลง หรือมีต้นทุนที่สูงขึ้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทได้บริหารความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการสร้างความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น โดยการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัยให้รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกเสมือนพักอาศัยในโรงแรม เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มนักลงทุนและผู้ที่ต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยเอง
- 1.12 ผลประกอบการของบริษัทในอนาคตขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการต่างๆ ตามที่บริษัทได้วางแผนไว้ ซึ่งความสำเร็จของโครงการดังกล่าวอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของงานก่อสร้าง ความสามารถของบริษัทในการขอใบอนุญาตก่อสร้าง หรือใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความสามารถในการบริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งจะแตกต่างจาก

โครงการที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ นโยบายของภาครัฐ และภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ณ ขณะนั้น

- 1.13 บริษัทมีความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use ซึ่งเป็นโครงการที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยตรง อย่างไรก็ตาม พื้นที่ของโครงการโดยส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 80 ยังเป็นส่วนของห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย ซึ่งเป็นส่วนธุรกิจที่บริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ สำหรับส่วนของโรงแรมและเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญที่มีประสบการณ์และเป็นมืออาชีพให้เข้ามาช่วยดูแลและบริหารงานในด้านต่างๆ

นอกจากนี้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการ ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว มาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก อย่างไรก็ตาม ก่อนการซื้อขายห้องชุด ลูกค้าในโครงการทุกรายจะรับทราบว่าจะนำห้องชุดบางส่วนในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว บริษัทได้จัดให้มีการแยกพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกันอย่างชัดเจน

2. ความเสี่ยงทางการเงิน

บริษัทมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวม 5,411.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.6 ของหนี้สินทั้งหมดของบริษัท การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยง เช่น การไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมและดอกเบี้ยได้ตามที่ธนาคารกำหนด ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยจากการที่เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยแบบลอยตัว การไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด หรือการจ่ายเงินปันผลซึ่งต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารซึ่งเป็นผู้ให้กู้ เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มจะลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

4. ความเสี่ยงในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

ประกอบด้วย ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ การไม่สามารถกระจายการถือหุ้นของผู้ลงทุนรายย่อยได้ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ความเสี่ยงที่จำนวนหุ้นของบริษัทที่จะขายได้ในการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้จะน้อยกว่าจำนวนที่เสนอขายทั้งหมด เนื่องจากเป็นการขายแบบไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort) ความผันผวนของราคาหุ้นหลังการเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่อาจขายหุ้นภายหลังจากเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ และความเสี่ยงจากการที่ผู้

ลงทุนที่มีที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

(ผู้ลงทุนโปรดศึกษามาตรการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัทในหน้าที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง เพิ่มเติม)

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ฐานะการเงิน

	หน่วย	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	30 ก.ย. 2563
ฐานะการเงิน					
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	7,957.4	12,431.4	13,046.9	13,496.3
หนี้สินรวม	ล้านบาท	6,633.4	10,659.5	10,531.4	10,696.9
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	1,324.0	1,771.9	2,515.5	2,799.4
▪ ส่วนของบริษัทใหญ่	ล้านบาท	1,247.3	1,704.5	2,332.3	2,526.8
▪ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ล้านบาท	76.7	67.4	183.2	272.6

ผลการดำเนินงาน

	หน่วย	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือนสิ้นสุด 30 ก.ย.	
					2562	2563
ผลการดำเนินงาน						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	1,304.2	1,916.0	3,430.1	2,491.7	1,949.4
รายได้จากการให้บริการ	ล้านบาท	88.3	43.6	46.4	32.4	46.2
รายได้อื่น	ล้านบาท	42.2	47.0	48.7	16.7	65.0
รายได้รวม	ล้านบาท	1,434.7	2,006.6	3,525.2	2,540.8	2,060.6
ค่าใช้จ่ายรวม ¹	ล้านบาท	(1,317.3)	(1,808.5)	(2,682.6)	(2,072.1)	(1,592.3)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	ล้านบาท	-	22.9	15.4	10.5	1.2
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	65.7	152.3	618.3	335.1	283.9
▪ ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ล้านบาท	51.5	163.4	502.6	344.9	194.6
▪ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ล้านบาท	14.2	(11.1)	115.7	(9.7)	89.3
กำไรสุทธิต่อหุ้น (EPS) ²	บาท	0.06	0.18	0.53	n/a	0.37 ⁵

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ						
อัตรากำไรขั้นต้น-ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ ³	ร้อยละ	28.9	31.1	41.8	36.2	44.2
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	4.6	7.6	17.5	13.2	13.8
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.8	3.2	2.3	n/a	2.1
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ⁴	ร้อยละ	4.1	11.1	24.9	n/a	14.7 ⁵

หมายเหตุ: ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 – 2561 ตามที่แสดงข้างต้น ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับข้อมูลทางการเงินสำหรับปี 2562 โดยถือเสมือนว่าบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (IFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 การจัดประเภทรายการดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของ

บริษัทตามที่ได้รายงานไว้ในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4.16 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

- ¹ ค่าใช้จ่ายรวม ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนการให้บริการ ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ² ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จาก 100 บาท เป็น 1 บาท ซึ่งทำให้จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเปลี่ยนแปลง เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบ กำไรต่อหุ้นข้างต้นจึงแสดงโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่ต้น และคำนวณจากกำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทใหญ่
- ³ อัตรากำไรขั้นต้น เป็นอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมธุรกิจให้บริการ)
- ⁴ อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นคำนวณโดยใช้กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทใหญ่ หาดำด้วยค่าเฉลี่ยส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นของบริษัทใหญ่ ยกเว้นสำหรับปี 2561 คำนวณโดยใช้ยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวดนั้นๆ เนื่องจากไม่มีข้อมูลยอดยกมาต้นงวด
- ⁵ คำนวณเป็นยอดเต็มปี โดยใช้กำไรสุทธิที่เป็นส่วนของบริษัทใหญ่ย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 30 กันยายน 2563

คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

รายได้จากการดำเนินงาน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,434.7 ล้านบาท 2,006.6 ล้านบาท และ 3,525.2 ล้านบาท และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 – 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,540.8 ล้านบาท และ 2,060.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 1,434.7 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,304.2 ล้านบาท ซึ่งโดยหลักมาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเดือนมิถุนายน 2560 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ อีก 4 โครงการ เช่น โครงการ Siamese Surawong และโครงการ Siamese Nanglinchee ต่อเนื่องจากปีก่อน ขณะที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการแนวราบจำนวน 167.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านจัดสรร Siamese Kin ในช่วงปลายปี 2560 นอกจากนี้ ในปี 2560 บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท และมีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างทาวนโฮมในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ภายหลังจากการขายที่ดินในโครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้า (รายได้จากการขายที่ดิน บันทึกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างดังกล่าว โดยแท้จริงแล้วเป็นรายการขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติ แต่เนื่องจากบริษัทแบ่งสัญญาจะซื้อจะขายออกเป็น 2 ฉบับ คือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญาบริการรับเหมาก่อสร้างบ้าน จึงทำให้บริษัทบันทึกรายได้แยกออกจากกัน ทั้งนี้ สำหรับโครงการแนวราบอื่นๆ รวมถึงโครงการอื่นๆ ทั้งหมดของบริษัท เป็นการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายเพียงฉบับเดียว และรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,006.6 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,916.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.5 ของรายได้ทั้งหมด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 611.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9 จากการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond และโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ขณะที่รายได้จากการให้บริการในปี 2561 มีจำนวนลดลง เนื่องจากบริษัทจำหน่ายทาวนโฮมในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ให้แก่ลูกค้าได้ในจำนวนที่ลดลงจากปีก่อน จึงทำให้บริษัทบันทึกรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างที่ลดลง อย่างไรก็ตาม บริษัทยังคงมีรายได้บริการหลักจากการบริหารงานนิติบุคคลจำนวน 20.8 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทได้รับจ้าง

บริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจำนวน 5 โครงการ ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีจำนวน 6 โครงการ จากการสิ้นสุดสัญญาจ้างบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการ Siamese Surawong

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 3,476.5 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,430.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.3 ของรายได้ทั้งหมด รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,514.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.0 จากการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ระดับพรีเมียมขนาดใหญ่ มูลค่าขายโครงการประมาณ 2,400 ล้านบาท และ 3,300 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ต่อเนื่องจากปีก่อน ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่ปิดแล้ว) เมื่อเทียบกับ 11 โครงการ ในปี 2561 ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ขนาดเล็ก มูลค่าโครงการอยู่ในช่วงประมาณ 300 – 1,600 ล้านบาท และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการเดิม โดยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เพียงเล็กน้อย เนื่องจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี สำหรับรายได้จากการให้บริการในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย โดยถึงแม้บริษัทจะไม่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทได้ก่อสร้างโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A แล้วเสร็จทั้งหมด เมื่อมีการขายจึงรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน แต่บริษัทมีรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้น โดยบริษัทรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3 โครงการ คือ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond และโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงปลายปี 2561 – 2562 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้เพิ่มเติมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 157 ห้อง เริ่มเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ไตรมาส 2/2562 เป็นต้นมา

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,060.6 ล้านบาท ประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,949.4 ล้านบาท ซึ่งลดลง 542.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการหลัก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Siamese Exclusive 31 ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อตรวจรับห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสเรสซิ

เดินขึ้นและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ นอกจากนี้ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence จำนวน 12 ยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่ลูกค้าได้จองซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2562 โดยที่ผ่านมา บริษัทได้ชะลอเวลาและพยายามเจรจาให้ลูกค้าเข้ามาจับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ก่อนที่บริษัทจะออกจดหมายแจ้งการนัดโอน และแจ้งยกเลิกสัญญากับลูกค้าเป็นการล่วงหน้า ตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท ก่อนดำเนินการริบเงินและรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญา

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นจากธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2560 – 2562 มีจำนวน 377.1 ล้านบาท 596.4 ล้านบาท และ 1,432.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.9 ร้อยละ 31.1 และร้อยละ 41.8 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นเป็นผลจากการที่โครงการใหม่ๆ ของบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้น เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม การใช้เทคนิคการออกแบบและการก่อสร้างที่ประหยัดต้นทุน และการบริหารพื้นที่โครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งบริษัทยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบทั่วไป โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2562 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับสูง ซึ่งเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งที่ดินในราคาที่เหมาะสม และการตั้งราคาขายห้องชุดที่สูงขึ้นตามแผนพัฒนาผังเมืองในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 902.3 ล้านบาท และ 862.1 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรขั้นต้นของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 44.2 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 41.8 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งแล้วเสร็จแต่เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 40

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานข้างต้น ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 65.7 ล้านบาท 152.3 ล้านบาท และ 618.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.6 ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 17.5 ตามลำดับ กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 ถึงแม้บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง แต่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

ในปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 152.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.8 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.6 จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ที่สูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทยังรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 22.9 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2560 บริษัทยังไม่ได้เข้าลงทุนในกิจการดังกล่าว

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 618.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 466.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 306.0 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 17.5 เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.6 จากการที่บริษัทสามารถขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรสูงได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น และประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่าย โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมของบริษัทในปี 2562 คิดเป็นเพียงร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับร้อยละ 11.8 ในปี 2561

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 283.9 ล้านบาท ลดลง 51.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 13.8 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.5 การลดลงของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักมาจากรายได้และยอดโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ลดลงในช่วงเวลาดังกล่าวอันเนื่องมาจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 สำหรับอัตรากำไรสุทธิที่ปรับตัวลดลง ถึงแม้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงจากความสามารถในการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ๆ ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง แต่บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งได้แก่ ค่าการตลาดและค่านายหน้าเพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายใหญ่ คือ บริษัท แองเจิล เรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด (ARE) เป็นนายหน้าหลักของโครงการใหม่ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายแก่กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่ซื้อโดยชาวต่างชาติผ่านการโอนเงินจากต่างประเทศ จึงทำให้บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาค่าใช้จ่ายในการบริหาร จะพบว่า บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 186.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 179.0 ล้านบาท แต่เนื่องจากบริษัทมีรายได้รวมที่ลดลง จึงทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลง

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

ในปี 2560 – 2562 กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่มีจำนวน 51.5 ล้านบาท 163.4 ล้านบาท และ 502.6 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรสุทธิในงวดนั้นๆ

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 194.6 ล้านบาท ลดลง 150.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของยอดโอนกรรมสิทธิ์และรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,957.4 ล้านบาท 12,431.4 ล้านบาท 13,046.9 ล้านบาท และ 13,496.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์หลักที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ ดันทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 12,431.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 4,474.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.2 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,208.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง โดยโครงการหลักที่บริษัทดำเนินการก่อสร้างในระหว่างปี 2561 ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 31 ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 อีกทั้งในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในปี 2563 นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง บริเวณถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) และได้เข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ Above 39 มูลค่ารวมประมาณ 800 ล้านบาท สำหรับพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมในอนาคต บริษัทยังมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นอีก 380.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในระหว่างปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Residence และโครงการ The Collection

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 13,046.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 615.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นผลจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ Ramada Residence โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 13,496.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 449.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ซึ่งเป็นผลจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence จนใกล้จะแล้วเสร็จ โดยบริษัทได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้ง 2 โครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาส 3/2563 ที่ผ่านมา โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 11 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่ปิดการขายแล้ว) ทั้งนี้ ในระหว่างงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีการโอนห้องชุดของโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวนหนึ่ง เข้ามาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มเติม เพื่อเตรียมสำหรับการให้บริการเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,633.4 ล้านบาท 10,659.5 ล้านบาท 10,531.4 ล้านบาท และ 10,696.9 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

หนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 10,659.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,026.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.7 จาก ณ สิ้นปี 2560 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,711.4 ล้านบาท จากการทยอยเบิกใช้วงเงินสินเชื่อโครงการ (Project Finance) สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และการเข้าซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 984.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากการขายโครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Wyndham Residence และโครงการ Ramada Residence

ณ สิ้นปี 2562 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 10,531.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 128.1 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 1.2 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 759.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และการลดลงของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 136.7 ล้านบาท เนื่องจากการโอนรายการดังกล่าวไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 440.8 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมเงินจากระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 131.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ส่งผลให้หนี้สินของบริษัทลดลงสุทธิจากสิ้นปีก่อนจำนวน 128.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 10,696.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 165.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการในช่วงสถานการณ์ COVID-19 และเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ซึ่งโครงการดังกล่าวได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วในเดือนพฤศจิกายน 2563 ที่ผ่านมา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 1,247.3 ล้านบาท 1,704.5 ล้านบาท 2,332.3 ล้านบาท และ 2,526.8 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นผลจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทในระหว่างปีจำนวน 295.2 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 627.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.8 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในระหว่างงวด (เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) จำนวน 502.6 ล้านบาท และการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 125.2 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 2,526.8 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 961.5 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 732.5 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 22.3 ล้านบาท กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 816.0 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน (5.5) ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 194.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในระหว่างงวด (เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) ทั้งจำนวน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 2.8 เท่า 3.2 เท่า 2.3 เท่า และ 2.1 เท่า ตามลำดับ (คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 ปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินแปลงใหญ่บริเวณถนนพระราม 9 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

สำหรับอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 ปรับตัวลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 จากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นและมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.1 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 โดยถึงแม้บริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น แต่บริษัทก็มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่า ซึ่งเป็นผลมาจากความสามารถในทำกำไรที่ดีในระหว่างงวด

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.1 ร้อยละ 11.1 ร้อยละ 24.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 14.7 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของกำไรสุทธิของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 694 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ระยะยาว ครอบคลุมชำระคืนเงินต้นในเดือนมกราคม 2565 จำนวน 135 ล้านบาท และเดือนเมษายน 2565 จำนวน 559 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ระหว่างร้อยละ 6.75 – 6.85 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าจากหุ้นกู้รุ่นก่อนๆ ของบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ระหว่างร้อยละ 7.25 – 7.50 ต่อปี บริษัทได้นำเงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว มาชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 15 ตุลาคม 2563 จำนวนรวม 200 ล้านบาท และคงเหลือเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ภายในกิจการจำนวนประมาณ 494 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ดังกล่าวทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนและสภาพคล่องที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 2.1 เท่า เป็น 2.3 เท่า (คำนวณจากตัวเลขตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) และเมื่อคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทภายหลังจากออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะได้เท่ากับ 1.79 เท่า ซึ่งยังไม่เกินอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ที่ 3.0 เท่า

นักลงทุนสัมพันธ์

ชื่อ : นายพงศ์ภัค เริงฤทธิรงค์
โทรศัพท์ : 02-617-1555 ต่อ 1500
อีเมล : ir@siameseasset.co.th

คำเตือน : ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลส่วนที่ 2 และส่วนที่ 3 ก่อนการตัดสินใจลงทุน

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SA”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท โดยนายชจรวิชญ์ สิงสรเสถียร (“นายชจรวิชญ์”) และทีมผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้างที่สั่งสมมากว่า 30 ปี ทำให้นายชจรวิชญ์สังเกตเห็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่คนไทยสามารถเข้าถึงได้ จึงได้จัดตั้งบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่สังเกตเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

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 30 กันยายน 2563) นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแบบครบวงจร



ASSET OF LIFE



ตลอด 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต” บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 ที่ผ่านมานี้ บริษัทจึงริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ 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 สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้าได้ในระยะยาวจากสภาพแวดล้อมของโครงการที่เพียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ จึงตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดทั้งเพื่ออยู่อาศัยเอง และลูกค้าประเภทนักลงทุนที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อห้องชุดเพื่อนำไปปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากกาให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว

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

รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า
3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการ

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 ในพระบรมราชูปถัมภ์

ในระหว่างปี 2554 จนถึงปัจจุบัน บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 – 2 โครงการ และในปี 2556 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion ซึ่งประกอบด้วย โครงการทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร และโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนนรามอินทรา โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมาแล้วจำนวน 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 46,000 ล้านบาท ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ปิดโครงการแล้วจำนวน 9 โครงการ และโครงการที่อยู่ระหว่างการขายจำนวน 11 โครงการ แบ่งเป็น โครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขาย 10 โครงการ และโครงการบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮมที่อยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ โดยโครงการระหว่างการขายของบริษัทในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม ที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองในพื้นที่ที่มีศักยภาพ รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก อยู่ใกล้กับระบบคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น บริเวณรถไฟฟ้า ทางด่วน หรือมีแนวโน้มในการพัฒนาพื้นที่ในอนาคต เช่น ถนนสุขุมวิท ถนนรัชดาภิเษก ถนนพระรามเก้า เป็นต้น

ภาพรวมโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

	จำนวนโครงการ	มูลค่าโครงการ (ลบ.) ¹
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ประเภทคอนโดมิเนียม		
โครงการที่ปิดโครงการแล้ว	6	6,366.1
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	6	15,989.4
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย	2	12,072.8
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา	2	9,277.6
รวม	16	43,705.9
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ		
โครงการที่ปิดโครงการแล้ว	3	1,422.5
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	1	1,091.4
รวม	4	2,513.9
รวมโครงการทั้งหมดของบริษัท	20	46,219.8

¹ มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จำแนกตามสถานะโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 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	1,504.3	1,385.7	5.9	ต.ค. 2563
รวม	6,366.1	6,021.0	5.9		
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์					
2.1	Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	2,796.8	1,769.6	39.3	ต.ค. 2563
2.2	Siamese Exclusive 31	2,553.7	1,753.6	111.3	ต.ค. 2563
2.3	Blossom Condo @ Fashion Beyond	980.0	594.8	8.2	ต.ค. 2563
2.4	Wyndham Residence	3,723.2	1,208.3	12.9	ต.ค. 2563
2.5	Ramada Plaza Residence	2,646.2	540.3	944.4	ต.ค. 2563
2.6	Wyndham Garden Residence	3,289.4	641.3	1,720.1	ต.ค. 2563
รวม	15,989.4	6,508	2,836.3		
3. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย					
3.1	Ramada Residence	2,123.3	-	1,375.2	พ.ย. 2563
3.2	Siamese Rama 9	9,949.5	-	3,727.6	ไตรมาส 4 ปี 2565
รวม	12,072.8	-	5,102.8		
4. โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา					
4.1	The Collection (Sukhumvit 16)	5,577.1	-	430.3	ไตรมาส 4 ปี 2566
4.2	Siamese Exclusive Ratchada	3,700.5	-	1,059.1	ไตรมาส 4 ปี 2566
รวม	9,277.6	-	1,489.4		
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง	43,705.9	12,529.1	9,434.4		

หน่วย: ล้านบาท	มูลค่าโครงการ ¹	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่ารายการโอนกรรมสิทธิ์ 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	622.3	-
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์				
2.1	Siamese Kin	1,091.4	348.6	12.0
รวม		1,091.4	348.6	12.0
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ		2,513.9	1,763.1	12.0

¹ มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

² มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง มูลค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายแล้ว หรือห้องชุดที่มีสัญญาจองซื้อแล้ว





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 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า”) และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร”) นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนที่จะลดความเสี่ยงจากการที่ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายชะลอตัว เช่น ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 โดยการนำห้องชุดเพื่อขายบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้จากค่าเช่าและบริการในระยะเวลาหนึ่ง โดยเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ บริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติต่อไป (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในหัวข้อ “3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร”) ด้วยนโยบายการดำเนินธุรกิจซึ่งมีความยืดหยุ่นดังกล่าว บริษัทอาจมีการโอนเปลี่ยนแปลงการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะใดขณะหนึ่ง บริษัทจึงได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินเพื่อรองรับการโอนเปลี่ยนแปลงการใช้งานของทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม

เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ในส่วนที่ 2.4.16 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน โดยในทุกโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของตัวอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาเปลี่ยนรูปแบบเป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ โดยบริษัทจะคัดเลือกผู้เช่าหรือผู้ประกอบการธุรกิจที่สนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการ และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ เช่น ร้านสะดวกซื้อ 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 Ratchakru 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 เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการ

กระจุกตัวของโครงการประเภท Mixed Use ในพื้นที่ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)


3. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร

นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าที่ติดกับถนนใหญ่ หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อชดเชยยอดขายและยอดโอนเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว และจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับรูปแบบห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว โดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บริการทำความสะอาดและบริการซักผ้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์และแผนการดำเนินธุรกิจที่สำคัญของบริษัทที่ต้องการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ “Branded Residence” เพื่อนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ซึ่งบริการดังกล่าว นอกจากจะมีไว้สำหรับให้บริการลูกค้าภายนอกแล้ว ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ซึ่งรวมถึงลูกค้าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายใต้มาตรฐานการบริการ (Service Standard) ของแบรนด์โรงแรมนั้นๆ จึงถือเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินของลูกค้า และช่วยสร้างจุดเด่นด้านบริการหลังการขายของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทได้เป็นอย่างดี

ปัจจุบัน บริษัทว่าจ้างผู้ให้บริการบริหารจัดการ 2 ราย ได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) ซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และ บริษัท ไชยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“SKG”) ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท (ผ่านบริษัทย่อย ไชยมิส เวลท์) ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ในสัดส่วนร้อยละ 51 ซึ่งทั้ง Greenland และ Kew Green บริษัทเป็น Hotel Operators ที่มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมของสัญญาร่วมทุนในบริษัท ไชยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ในส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

ข้อมูลสรุปการประกอบธุรกิจของ Greenland และ Kew Green

<p style="text-align: center;">Greenland</p> <p style="text-align: center;">Always Innovating Greenland </p>	<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
<p style="text-align: center;">Kew Green</p> <p style="text-align: center;"> K KEW GREEN HOTELS</p>	<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

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการในรูปแบบต่างๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการ ออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของผู้พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า ดังนี้

1. ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

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

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อให้บริการในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอม หรือ Consent จากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ดังนั้น ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่า ในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบาง

ชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าว บริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการนำร่องที่ให้บริการห้องพักในลักษณะดังกล่าว ได้แก่ โรงแรมขนาดเล็กซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งบริษัทได้จัดสรรห้องชุดในโครงการดังกล่าวจำนวน 154 ยูนิตจากห้องชุดทั้งหมดจำนวน 453 ยูนิต มาพัฒนาและให้บริการเป็นห้องพักในโรงแรมระดับ 3 ดาว ภายใต้แบรนด์ Q-Box บริหารงานโดย Greenland ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่ 2/2562 (โปรดดูสัญญาการจ้างบริหารงานกับ Greenland ในส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ)

โรงแรมคิว-บ็อกซ์ แบนค็อก 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 30 กันยายน 2563) ▪ ตั้งอยู่ในชั้น 2 – 6, 12, 12A, 14 และ 17

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในลักษณะเดียวกัน 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 30 กันยายน 2563 การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารประเภทดังกล่าวมีความคืบหน้าของแต่ละโครงการ 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 Residence	83 ยูนิต / 373 ยูนิต	Ramada	✓	2564

หมายเหตุ : บริษัทอาจพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการให้บริการห้องเช่าในลักษณะให้เช่ารายวัน หรือรายสัปดาห์และรายเดือน ตามความเหมาะสม

ทั้งนี้ การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิม อันเนื่องมาจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว นอกจากการให้ผู้ซื้อห้องชุดทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการ

เคื่ออำนวยการ 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 สำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน เป็นต้น

2. ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

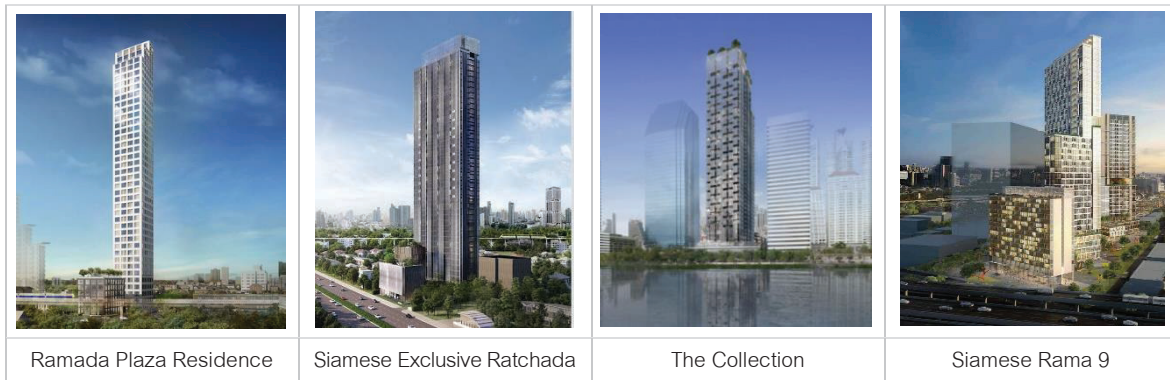
จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่เล็งเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้ เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทุนโครงสร้างเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกตึกให้แก่นักลงทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ รูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าวจะมีอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงที่เปิดตัวในปี 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 @ Fashion 3

ตัวอย่างรูปแบบการพัฒนาโครงการ



ตัวอย่างโครงการที่มีอาคารด้านหน้าเป็นอาคารโรงแรม



โดยมีสถานะของการพัฒนาโครงการเฉพาะส่วนของห้องพักแบบโรงแรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้

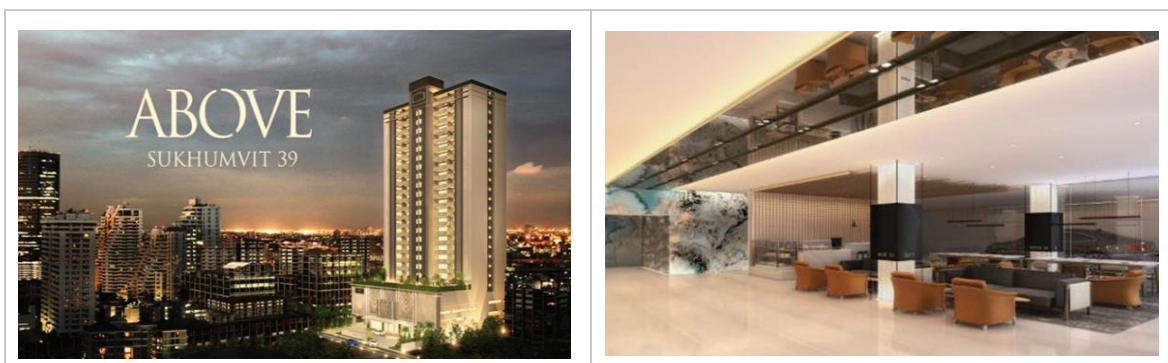
ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพักเพื่อบริการ / ห้องชุดทั้งหมด	Hotel Brand	Hotel License	ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ
Ramada Plaza Residence	16 ยูนิต อาคาร A	Ramada Plaza	✓	2564
Siamese Exclusive Ratchada	30 ยูนิต อาคาร B	ยังไม่กำหนด	- ¹	Q3/2566
The Collection	72 ยูนิต อาคาร A	ยังไม่กำหนด	- ¹	Q4/2566
Siamese Rama 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 (โปรดดูข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ Above 39 ในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ)

โครงการ Above 39



สรุปรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use ในแต่ละโครงการ

รูปแบบโครงการ	(1)	(2)		(3)	
	ห้องชุด เพื่อจำหน่าย	สำนักงาน	พื้นที่ พณิชยกรรม	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 อย่างไรก็ตาม แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการดังกล่าวยังไม่มีความแน่นอน ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม นโยบายภาครัฐ รวมถึงการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตามความเหมาะสมต่อไป (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง)

¹ บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อของบริษัท ให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ตามแผนธุรกิจของบริษัทในระยะสั้น บริษัทจะให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น

² สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา บริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรืออาคารส่วนหน้าของโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจร้านกาแฟแบรนด์ "Kafeology" จำนวน 4 สาขาภายในโครงการของบริษัท สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศใน

การทำงาน มีการแบ่งโซนสำหรับการนั่งทำงาน 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
- ▶ การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- ▶ 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 ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่

อาศัย และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมการบริการที่เป็นเลิศ ผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่ที่มีศักยภาพในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุนสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยวขนาดใหญ่ เช่น ภูเก็ต พัทยา และเชียงใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในอนาคต และอยู่ระหว่างการศึกษาโอกาสในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บังคลาเทศ เป็นต้น

1.1.5 กลยุทธ์การดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ดังนี้

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ 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

ทีมบริหารซึ่งนำโดยนายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี โดยนายชจรศิษฐ์เป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ฤทธา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย รับงานก่อสร้างโครงการต่างๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยนายชจรศิษฐ์ และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

จากประสบการณ์ด้านการรับเหมาก่อสร้างของทีมผู้บริหาร รวมถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้รับเหมารายต่างๆ ทำให้บริษัทสามารถพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเหมาะสมและมีความชำนาญตามส่วนงาน (Specialist Sub-Contractor) ทำให้บริษัทสามารถควบคุมบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแข่งขันได้กับ

ผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนั้น บริษัทที่มีทีมงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่างๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะเสร็จล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้าควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทที่มีทีมงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

(3) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของโครงการมีทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุนที่ต้องการแสวงหากำไรจากการลงทุนปล่อยให้เช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท นอกจากการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทยังมุ่งเน้นการให้บริการหลังการขาย โดยในปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทที่แนวคิดในการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบจากโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไป สู่การเป็น Branded Residence เพื่อให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด สามารถเลือกใช้บริการต่างๆ ได้เสมือนพักอาศัยในโรงแรม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การให้บริการดังกล่าว นอกจากจะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยให้เช่า ซึ่งจะสามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยให้เช่า

(4) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งมักได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการเพื่อนำมาพัฒนาเป็น (1) ห้องพักเพื่อการบริหาร ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัย หรือพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นห้องพักสำหรับให้บริการ โดยบริษัทจะร่วมลงทุนกับ 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 นอกจากจะสร้างรายได้เสริมและลดความเสี่ยงของยอดขายในช่วงเศรษฐกิจปรับตัวลงให้แก่บริษัท ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า

(5) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ (ประกอบด้วยโครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) ซึ่งมีการทยอยส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการเฉพาะส่วนที่ขายรวมประมาณ 21,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563 เป็นต้นไป บริษัทจึงมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว 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 ที่คาดว่าจะเป็นที่นิยมต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

(7) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้าง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้กับทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้นๆ เช่น การพัฒนาอาคารอพาร์ทเมนต์เก่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือการเข้าซื้อที่ดินและอาคาร 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 บริษัทจึงพัฒนาทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรมเพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้ การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

1.2 พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2553	<p>ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท โดยนายขจรศิษฐ์ และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยนายขจรศิษฐ์ ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และผู้ถือหุ้นอีก 6 รายถือหุ้นรวมกันร้อยละ 70* <p>* จากจำนวนผู้ถือหุ้นอื่น 6 ราย คงเหลือผู้ถือหุ้นที่ยังถือหุ้น ณ ปัจจุบัน จำนวน 4 ราย ได้แก่ นายอุทร ภูษิตกาญจนา นายกมล โอกาสกิตติ 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 เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนทรัพย์สิน ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า แบบ High Rise โครงการแรกของบริษัท ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Ratchakru” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน บนที่ดินกว่า 1-0-83.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 1,652.9 ล้านบาท เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot B” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 5-1-53.2 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 276.3 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2556	<p>เพิ่มทุนชำระแล้วเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</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 โดยนายชจรชิตฐิติถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Surawong” ตั้งอยู่ที่ถนนทรัพย์ บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดย บริษัท ไชมิส สุวงส์ จำกัด มูลค่าโครงการรวม 1,504.3 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>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</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 โดยนายชจรชิตฐิติถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ</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>ซื้อหุ้นในบริษัทย่อย</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 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด <p>เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม</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 โดยนายชจรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 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 2,553.7 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 คอนซัลแทนซี จำกัด (“แองเจิล”) ▶ เดือนกันยายน - เข้าร่วมทุนกับนางรัชนี บุญเยี่ยม (“นางรัชนี”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไชยมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชยมิส 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 อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 880 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,802,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 864 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้น นายชจรศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 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 สาทร บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,796.8 ล้านบาท

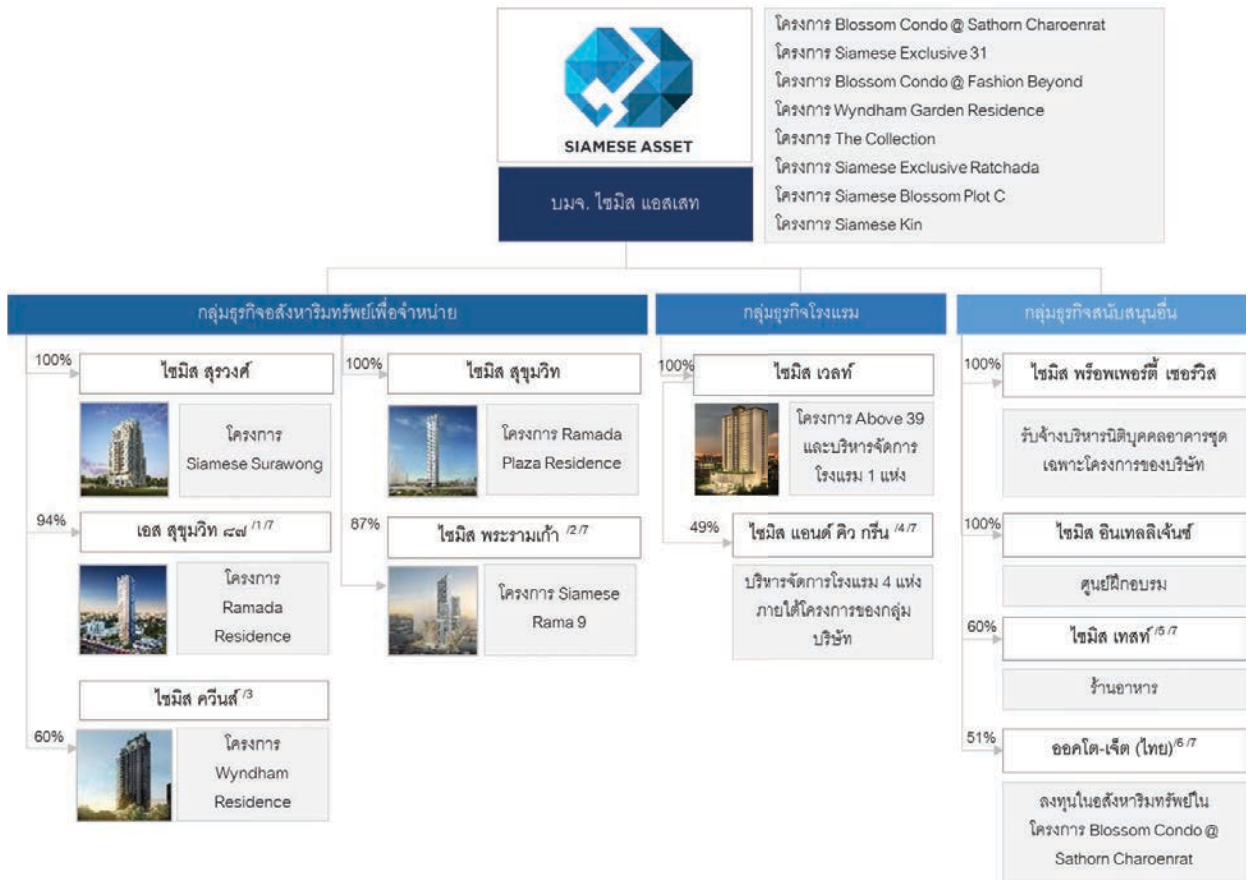
ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>เดือนกรกฎาคม</i> - ไชมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Sukhumvit 48” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,646.2 ล้านบาท
2560	<p><i>ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>เดือนสิงหาคม</i> - 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 ▶ <i>เดือนตุลาคม</i> - 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><i>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>เดือนธันวาคม</i> - เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้นักลงทุนใหม่จำนวน 7 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายชจรชิตฐิติถือหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p><i>เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ <i>เดือนกุมภาพันธ์</i> - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Beyond” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-1-13.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 980.0 ล้านบาท ▶ <i>เดือนมีนาคม</i> - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive 42” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-1-77 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,289.4 ล้านบาท ▶ <i>เดือนพฤศจิกายน</i> - เปิดตัวโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Kin” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 17-3-23.96 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,091.4 ล้านบาท ▶ <i>เดือนธันวาคม</i> - ไชมิส ควีนส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Queens” ตั้งอยู่ที่ซอยไผ่ลิงหิโต ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-0-54 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,732.2 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2561	<p>จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมีนาคม - จัดตั้ง บริษัท ไชยมิส พระรามเก้า จำกัด (“ไชยมิส 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 คอนซัลแทนซี จำกัด ▶ เดือนสิงหาคม - จัดตั้งบริษัท ไชยมิส เวลท์ จำกัด (“ไชยมิส เวลท์”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <p>ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมีนาคม - บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จากบริษัท สิงสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนกรกฎาคม - กันยายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 38 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 380,430 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 7 ราย ในราคาหุ้นละ 661-700 บาท โดยเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 962 ล้านบาท ทุนชำระแล้วจำนวน 947 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 626 ล้านบาท โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นดังกล่าวคุณชวรงค์ศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 40.96 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนมีนาคม- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการ “Siamese Sukhumvit 87” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-83 ไร่ ภายใต้อาคารเลขที่ ๘๗ ซอยสุขุมวิท ๘๗ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มูลค่าโครงการรวม 2,123.3 ล้านบาท ▶ เดือนตุลาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise โครงการ “The Collection (Sukhumvit 16)” ซึ่งเป็นโครงการระดับ Super Luxury เป็นโครงการแรกของบริษัท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 16 บนที่ดินกว่า 2-0-57.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 5,577.2 ล้านบาท <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนธันวาคม - โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 234 ห้อง

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2562	<p>แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (IPO)</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 มีมติที่สำคัญดังนี้ <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 <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 3,700.5 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 9,949.5 ล้านบาท <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนกันยายน - โครงการ Siamese Exclusive Queens ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 99 ห้อง
2563	<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 ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศอังกฤษ 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 <ol style="list-style-type: none"> 1. โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว 2. โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว 3. โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว 4. 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

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>และบริษัท เทสท์ ออฟ ซักเซสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการ Wyndham Residence</p> <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ เดือนพฤศจิกายน - บริษัท ไชยมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการไชยมิส พระรามเก้า ภายหลังจากการเพิ่มทุน ไชยมิส พระรามเก้า มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท <p><i>Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาพัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อเพิ่มกลยุทธ์ในการขายคอนโดมิเนียมโดยนำบริการของโรงแรมมาให้บริการแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” พร้อมทั้งได้เปลี่ยนชื่อโครงการ (Re-Branding) ให้สอดคล้องกับการให้บริการดังกล่าวใน 4 โครงการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ▪ โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence ▪ โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence ▪ โครงการ Siamese Exclusive 42 เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Garden Residence ▪ โครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Residence

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2563



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

^{1/2} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชยมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี และแองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

^{1/3} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชยมิส ควีนส์ จำกัด คือ นางรัชนี บุญเยี่ยม และนายธัญญะ วงศ์พรพิชญภาพ (“นายธัญญะ”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนายธัญญะ และนางรัชนี บุญเยี่ยม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ ทั้ง 2 ท่าน เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.95 ของทุนชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

^{1/4} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

^{1/5} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไชยมิส เทสต์ จำกัด คือ บริษัท เทสต์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

^{1/6} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

^{1/7} ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทย่อย ประกอบด้วย แองเจิล, นางสาว ชิน จุเดีย นำ เอส พี, Kew Green Group Limited, บริษัท เทสต์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด และนาย โจเซฟ ลี บุน เล็ง ไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าของบริษัทที่ดังนี้

1. บริษัท ไชยมิส 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	โครงการทาว์นโฮม
8) Siamese Kin	โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาว์นโฮม

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 217 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Surawong

4. บริษัท ไชยมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชยมิส 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 คอนซัลแทนซี่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Ramada Residence

6. บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด (“ไชมิส พระรามเก้า”)

ทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87 นางสาวชิน จูเดียน่า เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 10 และบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 3 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วย ส่วนคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์
7. บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด (“ไชมิส 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 ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไชมิส แอนด์ คิว กรีน”)

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการของบริษัท
10. บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (“ไชมิส อินเทลลิเจนซ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจศูนย์ฝึกอบรมสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท
11. บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด (“ไชมิส 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

นโยบายการลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ

ปัจจุบันบริษัทร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 โครงการ Ramada Residence และโครงการ Wyndham Residence ผ่านการร่วมลงทุนในบริษัทย่อย 3 แห่ง ได้แก่ ไชมิส พระรามเก้า เอส สุขุมวิท ๘๗ และไชมิส ควีนส์ ตามลำดับ การร่วมลงทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อลดภาระของบริษัทในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ โดยผู้ร่วมลงทุนอาจใช้วิธีลงทุนด้วยส่วนทุน ร่วมกับการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทเจ้าของโครงการ เช่น การร่วมลงทุนในโครงการ Siamese Rama 9 และโครงการ Ramada Residence หรือการเจรจาร่วมลงทุนกับเจ้าของที่ดินเดิมซึ่งบริษัทเล็งเห็นว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ เช่น การร่วมลงทุนในโครงการ Wyndham Residence

ในการร่วมลงทุนกับพันธมิตรทางธุรกิจ บริษัทมีนโยบายที่จะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้ที่มีอำนาจในการบริหารจัดการโครงการ โดยในช่วงของการซื้อที่ดิน ผู้ร่วมลงทุนจะใส่เงินลงทุนในรูปแบบของส่วนทุนหรือเงินให้กู้ยืม ซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น ในขณะที่ในช่วงของการก่อสร้าง บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ โดยบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้ที่มีอำนาจบริหารจัดการโครงการ ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่มีฐานะการเงินที่มั่นคง จะเป็นผู้ค้ำประกันหนี้ดังกล่าวกับสถาบันการเงินเต็มจำนวน นอกจากนี้ หากในช่วงระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทย่อยมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนเพื่อเสริมสภาพคล่องเพิ่มเติม บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่จะเป็นผู้สนับสนุนเงินทุนดังกล่าว อย่างไรก็ตาม หากบริษัทสามารถบริหารจัดการเงินทุนสำหรับการก่อสร้างได้ดี โดยมีแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินและเงินรับจากการขายห้องชุดในช่วง Pre-sale ของโครงการที่เพียงพอสำหรับงานก่อสร้าง บริษัทก็ไม่ต้องใส่เงินกู้ยืมเข้ามาในบริษัทย่อยเพิ่มเติม ข้อตกลงการร่วมลงทุนดังกล่าวส่งผลให้การค้ำประกันไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น และอาจส่งผลการให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นด้วยเช่นกัน

สำหรับการพัฒนาโครงการในอนาคต เพื่อเพิ่มความคล่องตัวในการทำธุรกรรมในอนาคต บริษัทมีนโยบายที่จะจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่เพื่อพัฒนาโครงการดังกล่าว โดยอาจมีรูปแบบการร่วมลงทุนดังกล่าวข้างต้น

1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

1.4.1 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นใหญ่

ปัจจุบัน บริษัทมีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 10 จำนวน 4 ราย ประกอบด้วย (1) นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (2) นายกมล โอภาสภิตติ (3) นายอุทร ภูษิตกาญจนนา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้บริหารหลักของ บริษัท กุฎา จำกัด (“กุฎา”) และเป็นผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทตั้งแต่ปี 2553 และ (4) นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ซึ่งซื้อหุ้นจากผู้ร่วมก่อตั้งบริษัทรายหนึ่งที่ประสงค์จะลดสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดในปี 2556 โดยที่นายกมล โอภาสภิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนนา และนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ไม่ได้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือส่งตัวแทนเข้าร่วมเป็นกรรมการในบริษัท จึงอาจพิจารณาได้ว่าโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทไม่สะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม โครงสร้างการถือหุ้นและอำนาจการจัดการดังกล่าว เป็นไปตามข้อตกลงทางวาระระหว่างผู้ถือหุ้นที่ร่วมก่อตั้งบริษัททั้ง 4 ราย ซึ่งประสงค์ให้นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนสูงสุด เป็นผู้ที่มีอำนาจในการบริหารจัดการบริษัท ในขณะที่ผู้ถือหุ้นและผู้ร่วมก่อตั้งอีก 3 ราย จะร่วมลงทุนทางการเงินและรับผิดชอบต่อหนี้ในฐานะผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนที่แต่ละรายถืออยู่ในบริษัทเท่านั้น และไม่ประสงค์จะเข้ามาบริหารจัดการใดๆ ในบริษัท โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 4 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิชานวาระต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น

และไม่ได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทางเดียวกัน หรือให้บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใดในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert) ดังนั้น โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวจึงสะท้อนอำนาจในการควบคุมและส่วนได้เสียของผู้ถือหุ้นอย่างชัดเจนและแท้จริง

นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นใหญ่ 3 ราย ได้แก่ นายกมล โอบาสกิตติ นายอุทร ภูษิตกาญจนา และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญ เป็นผู้ถือหุ้นในกิจการอื่นที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท โดยแต่ละรายถือหุ้นในบริษัทอื่นเกินกว่าร้อยละ 10 ดังนี้

1. นางรัชนี บุญแย้ม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 12.95 เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และกรรมการในบริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด (“รีฟ เอสเตท”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท

อย่างไรก็ดี ปัจจุบัน รีฟ เอสเตท ไม่ได้ประกอบธุรกิจและไม่มียุทธศาสตร์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต โดยไม่มีพนักงาน และสินทรัพย์หรือการพัฒนาใดๆ คงเหลือเพียงห้องชุดเพียง 10 ยูนิตในโครงการเดิมที่พัฒนาตั้งแต่ปี 2555 โดยรีฟ เอสเตท มีนโยบายที่จะเลิกกิจการภายหลังการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือทั้งหมดแล้วเสร็จ นอกจากนี้ นางรัชนี บุญแย้ม และนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใดๆ ของบริษัท (เว้นแต่ข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสิทธิและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่รายดังกล่าว ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

2. นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 12.95 เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในสัดส่วนร้อยละ 19.0 ของบริษัท เซนส์ เอสเตท จำกัด (“เซนส์ เอสเตท”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท นอกจากนี้ นางรัชนี บุญแย้ม และนางสาวอุระวรรณ วงศ์พรเพ็ญภาพ (น้องสาวของนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ) ถือหุ้นในเซนส์ เอสเตท รวมกันอีกร้อยละ 30 รวมเป็นการถือหุ้นโดยกลุ่มนายธัญญะ เท่ากับร้อยละ 49 จึงอาจพิจารณาได้ว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ โดยมีผู้ก่อตั้งอีก 1 ราย เป็นผู้ถือหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 51 และดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการเพียงท่านเดียวและเป็นผู้บริหารงานหลักในเซนส์ เอสเตท

อย่างไรก็ดี ที่ผ่านมา เซนส์ เอสเตท พัฒนาโครงการเพียง 1 โครงการ ได้แก่ คอนโดมิเนียม High Rise 21 ชั้น จำนวน 154 ยูนิต และปิดการขายในปี 2557 ปัจจุบัน เซนส์ เอสเตท ไม่มีโครงการอื่นที่พัฒนาเพิ่มเติม นอกจากนี้ กลุ่มนายธัญญะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และไม่มีอำนาจบริหารจัดการใดๆ ในเซนส์ เอสเตท และไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานและล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใดๆ ของบริษัท (เว้นแต่ข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสิทธิและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในทั้งสองกิจการเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

3. นายธัญญะ วงศ์พรพิญญาพ นายกมล โอกาสกิตติ (ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 12.34) และนายอุทร ภูษิตกาญจนา (ถือหุ้นบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 17.92) เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในกลุ่มบริษัท เอเบิ้ล แอสเสท กรุ๊ป จำกัด (“เอเบิ้ล”) ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นเดียวกับบริษัท โดยกลุ่มเอเบิ้ล แอสเสท เป็นการร่วมลงทุนระหว่างผู้บริหารหลัก กับนักลงทุนรายหลาย มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ที่ผ่านมากลุ่มเอเบิ้ล แอสเสท มีพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดเล็ก Low Rise จำนวน 3 โครงการ จึงอาจพิจารณาได้ว่า ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (รวมบุคคลที่เกี่ยวข้อง) มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ

อย่างไรก็ดี กลุ่มเอเบิ้ล มีผู้ถือหุ้นใหญ่รายอื่น ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ กรรมการผู้จัดการของบริษัทในกลุ่มเอเบิ้ล และเป็นผู้บริหารหลักที่ริเริ่มพัฒนาโครงการ และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ โดยที่กลุ่มนายธัญญะ นายกมล และนายอุทร ไม่ได้ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีอำนาจบริหารจัดการ และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารใดๆ ในกิจการของกลุ่มเอเบิ้ล และไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน และล่วงรู้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการใดๆ ของบริษัท (เว้นแต่นายธัญญะซึ่งเป็นกรรมการในไชยมิส คิวินส์และรับทราบข้อมูลของโครงการ Wyndham Residence) โดยมีฐานะเป็นเพียงผู้ถือหุ้นและเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อรักษาสีทธิและและรับผลประโยชน์ตามสัดส่วนการถือหุ้นในทั้งสองกิจการเท่านั้น ดังนั้น จึงพิจารณาได้ว่าผู้ถือหุ้นใหญ่ไม่มีผลประโยชน์อื่นที่อาจขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท และบริษัทมีกลไกการบริหารจัดการที่เป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทและผู้ถือหุ้น

1.4.2 กลไกการบริหารจัดการและมาตรการแนวทางป้องกันความความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- 1) โครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการของบริษัทมีการตรวจสอบและถ่วงดุล โดยบริษัทมีกรรมการอิสระ 4 ท่าน โดย 3 ท่านดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ ซึ่งทั้ง 4 ท่านเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ ที่จะสามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ
- 2) นายธัญญะ วงศ์พรพิญญาพ นายกมล โอกาสกิตติ และนายอุทร ภูษิตกาญจนา เป็นผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นกรรมการ ไม่เป็นผู้บริหารหรือผู้ที่มีส่วนร่วมในการบริหาร หรือผู้ที่มีโอกาสล่วงรู้ข้อมูลใดๆ ในบริษัท อันจะก่อให้เกิดความขัดแย้งกับผลประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ หรือส่งผลกระทบต่อโอกาสทางธุรกิจหรือความสามารถในการแข่งขันของบริษัท และได้ลงนามใน “หนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท” ซึ่งมีสาระสำคัญดังนี้
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าไปเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ และ/หรือ ดำรงตำแหน่งกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทในอนาคต ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายรับรองว่าจะไม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในกลุ่มบริษัทที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมถึงไม่นำข้อมูลภายในของบริษัท (บมจ. ไชยมิส แอสเสท) ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจไปใช้ประโยชน์ใดๆ
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 รายดังกล่าวต่างใช้ดุลยพินิจของตนเองในการใช้สิทธิออกเสียงพิจารณาวาระต่างๆ ในการประชุมผู้ถือหุ้น และได้มีเจตนาร่วมกันใช้สิทธิออกเสียงของตนหรือบุคคลอื่นไปในทางเดียวกัน หรือให้

บุคคลอื่นใช้สิทธิออกเสียงของตนเพื่อควบคุมสิทธิออกเสียงหรือควบคุมบริษัทร่วมกัน หรือมีพฤติกรรมอื่นใดในลักษณะเป็นบุคคลที่กระทำการร่วมกัน (Acting in Concert)

- ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย ประสงค์ให้นายจรตศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 41.38 (ก่อนเสนอขายหุ้นต่อประชาชน) เป็นผู้บริหารหลักในบริษัทที่ทำหน้าที่บริหารจัดการ และมีสิทธิออกเสียงถ่วงดุลในการพิจารณาวาระต่างๆ เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกิจการ โดยทั้ง 3 ท่านไม่ขอรับตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารใดๆ ในไชมิส และบริษัทย่อย นอกจากการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทไชมิส ควินส์ จำกัด ของนายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นความเข้าใจร่วมกันของกลุ่มผู้ถือหุ้นตั้งแต่วันที่เข้าลงทุนในบริษัท
 - ผู้ถือหุ้นทั้ง 3 ราย รับทราบว่ามีหน้าที่รายงานสถานะการถือหุ้นและการดำรงตำแหน่ง (Self-declaration) ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท
- 4) บริษัทจะมีมาตรการในการติดตามเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดประเด็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต โดยขอความร่วมมือจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ลงนามในหนังสือรับรองการไม่ประกอบธุรกิจแข่งขันกันทุกราย รายงานสถานะและรับรองตนเอง (Self-declaration) ว่ายังคงปฏิบัติตามหนังสือรับรองดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปีตลอดระยะเวลาที่บุคคลดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 ทั้งนี้ หน้าที่ตามหนังสือรับรองดังกล่าวจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลา มากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 5) กำหนดให้เลขานุการบริษัทติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวในบริษัทอื่นที่ประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์ (“บริษัทอื่น”) ผ่านฐานข้อมูลของกรมพัฒนาธุรกิจการค้า (BOL) และรายงานต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำรายไตรมาส ตลอดระยะเวลาที่กลุ่มผู้ถือหุ้นดังกล่าวยังคงถือหุ้นในบริษัทในสัดส่วนเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 9 และบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นในบริษัทอื่นของผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทเป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ การติดตามสถานะและข้อมูลการถือครองหุ้นจะสิ้นสุดลงเมื่อผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือหุ้นน้อยกว่าร้อยละ 9 เป็นระยะเวลา มากกว่า 6 เดือนติดต่อกัน หรือเมื่อบริษัทไม่มีสถานะเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

1.4.3 การถือหุ้นในไชมิส ควินส์

บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 โดยมีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ได้แก่ นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 12.95 และนางรัชณี บุญแย้ม (มารดาของนายธัญญะ) (รวมเรียกว่า “กลุ่มนายธัญญะ”) ถือหุ้นรวมกันในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด บริษัทและกลุ่มนายธัญญะมีวัตถุประสงค์ร่วมลงทุนในไชมิส ควินส์ เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence บนที่ดินบริเวณซอยไผ่สิงโต ถนนรัชดา-พระราม 4 ซึ่งมีกลุ่มนายธัญญะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าว ในการร่วมลงทุน บริษัทได้กำหนดโครงสร้างการถือหุ้น โดยพิจารณาจากมูลค่าเงินลงทุน ซึ่งเป็นการลงทุนที่มูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่บันทึกในงบการเงินของไชมิส ควินส์ รวมถึงความเป็นไปได้ของโครงการ และโอกาสในการลงทุนบนที่ดินใจกลางเมืองที่มีศักยภาพ ซึ่งสอดคล้องกับแผนการลงทุนของบริษัท ณ ขณะนั้นที่ต้องการขยายการลงทุนมาเป็นการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ในตัวเมือง รวมถึงอัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากโครงการ ซึ่งพิจารณาแล้วว่าเป็นการลงทุนที่ดีที่สุด ณ ขณะนั้น อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี โครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวไม่

สอดคล้องตามเกณฑ์การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ทจ.39/2559 ของสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งกำหนดว่าโครงสร้างการถือหุ้นของผู้ขออนุญาต ต้องไม่มีบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เกินกว่าร้อยละ 10 เว้นแต่แสดงได้ว่าการจัดโครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ขออนุญาตแล้ว

อนึ่ง วัตถุประสงค์และสัดส่วนในการร่วมทุนระหว่างบริษัทและครอบครัววงศ์พรเพ็ญภาพ เป็นไปตามข้อตกลงของการร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการ Wyndham Residence เพียงโครงการเดียว โดยฝ่ายครอบครัววงศ์พรเพ็ญภาพซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินจะลงทุนในส่วนของที่ดิน ขณะที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบด้านการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ รวมถึงเป็นผู้ดำเนินการขอสินเชื่อรวมถึงค้ำประกันหนี้ดังกล่าวกับสถาบันการเงิน โดยที่มาของการกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นในไชมิส ควิ้นส์ เป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการร่วมลงทุนกับพันธมิตร ซึ่งบริษัทจะต้องมีสถานะเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่และผู้มีอำนาจบริหารจัดการโครงการ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการพัฒนาโครงการ ในขณะที่ครอบครัววงศ์พรเพ็ญภาพเป็นเพียงนักลงทุนที่สนับสนุนที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยไม่มีอำนาจบริหารจัดการในการพัฒนาโครงการแต่อย่างใด ซึ่งบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าการร่วมลงทุนตามโครงสร้างข้างต้น เป็นประโยชน์ที่ดีที่สุดกับบริษัท ณ ขณะนั้น เนื่องจากบริษัทไม่ต้องลงทุนซื้อที่ดินทั้งจำนวน แต่ใช้การร่วมทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสินทรัพย์หลักสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการตามมูลค่าที่เหมาะสม และบริษัทยังได้รับส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในครั้งนี้ในสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 60 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนที่บริษัทต้องการ อีกทั้ง การค้ำประกันที่ไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น ก็เป็นหลักการเดียวกับที่บริษัทใช้ในการเข้าร่วมทุนพัฒนาโครงการต่างๆ กับพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่น ซึ่งบริษัทเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสี่ยงจากการค้ำประกันดังกล่าว เนื่องด้วยบริษัทมีประสบการณ์ในการพัฒนาและบริหารโครงการที่ประสบความสำเร็จมาแล้วกว่า 10 ปี และไม่เคยมีปัญหาเกี่ยวกับการผิดนัดชำระหนี้แต่อย่างใด

ทั้งนี้ โครงการ Wyndham Residence ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2562 โดยในปี 2562 พบว่าโครงการมีรายได้รวม 724 ล้านบาท กำไรสุทธิ 307 ล้านบาท อัตรากำไรสุทธิ 42% ซึ่งสูงกว่าอัตรากำไรสุทธิที่บริษัทประเมินไว้ตอนพิจารณาเข้าลงทุน ดังนั้นจึงถือว่า การเข้าลงทุนในไชมิส ควิ้นส์ มีความเหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยภายใต้สัญญาร่วมทุน กำหนดให้บริษัทส่งตัวแทนเป็นกรรมการของไชมิส ควิ้นส์ ได้จำนวน 3 ท่านจาก 5 ท่านซึ่งเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม แบ่งเป็น 2 กลุ่ม และมีตัวแทนจากบริษัทอยู่ในทั้ง 2 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย นายจรศิษฐ์ หรือ นางสุนันทา (กรรมการและผู้บริหารของบริษัท) กลุ่มที่ 2 ประกอบด้วย นางรัชณี หรือ นายธัญญะ (ผู้ร่วมทุน) หรือนายพันธ์เทพ (กรรมการและผู้บริหารของบริษัท) และบริษัทได้รับสิทธิเป็นผู้วางแผน บริหารจัดการโครงการตามกรอบที่ตกลงกัน และรายงานให้กลุ่มนายธัญญะได้รับทราบและเห็นชอบร่วมกัน ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมของสัญญาร่วมทุน ในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)

ทั้งนี้ จากวัตถุประสงค์การลงทุนเริ่มแรก ผู้ร่วมทุนทั้งสองฝ่ายประสงค์ที่จะดำเนินโครงการ Wyndham Residence เพียงโครงการเดียว โดยภายหลังปิดโครงการ จะพิจารณาเลิกกิจการและคืนทุนแก่ผู้ร่วมทุน หรือบริษัทอาจซื้อหุ้นร้อยละ

ละ 40 คืบจากผู้ร่วมทุน อย่างไรก็ตามด้วยภาวะการชะลอตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้ปรับแผนธุรกิจโดยนำห้องชุดบางส่วนในโครงการ Wyndham Residence ไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม เพื่อนำห้องชุดที่มีใบอนุญาตฯ ออกให้เช่าเป็นรายวัน หรือเพื่อส่งเสริมการขายห้องชุดแก่ผู้ซื้อที่ประสงค์จะลงทุน บริษัทในฐานะผู้บริหารจัดการโครงการประเมินเบื้องต้นว่าจะสามารถขายห้องชุดทั้งส่วนพักอาศัยและส่วนโรงแรมได้ภายใน 3 ปี ดังนั้น ไชยมิส ควีนส์ จึงอาจถือครองห้องชุดต่อไปจนกว่าจะสามารถขายห้องชุดได้ทั้งหมด ซึ่งอาจส่งผลให้การเลิกกิจการล่าช้าออกไป ทั้งนี้ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวบริษัทและกลุ่มนายัญญะอาจเจรจาซื้อขายหุ้น โดยบริษัทและกลุ่มนายัญญะอยู่ระหว่างการพิจารณาจัดทำข้อตกลงและเจรจาหลักการกำหนดกรอบราคาซึ่งโดยเบื้องต้นบริษัทจะเสนอให้มีความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในการประเมินราคายุติธรรมของหุ้นที่จะทำการซื้อขาย เพื่อใช้เป็นกรอบทางเลือกในการจัดการเรื่องดังกล่าวในอนาคต โดยต่างฝ่ายอาจพิจารณาเสนอซื้อหุ้นของอีกฝ่ายได้ ในกรณีที่กลุ่มนายัญญะเป็นผู้เสนอซื้อ บริษัทจะพิจารณาราคาเสนอซื้ออย่างรอบคอบ เพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท โดยบริษัทต้องได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนขั้นต่ำที่เหมาะสม ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และบริษัทจะปฏิบัติตามขั้นตอนและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

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 หรือลูกค้าผู้เช่าหรือเข้าพักในห้องชุด ได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยด้วยจุดเด่นด้านบริการหลังการขายที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นแล้ว ยังสามารถดึงดูดนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า นอกจากนี้ บริษัทยังปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use มากขึ้น ทั้งการนำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือโครงการที่จะพัฒนาใหม่ มาจัดสรรพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้หลายประเภทในโครงการเดียว ทั้งรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากกรให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ จึงช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2560 – 2562 และงวด 9 เดือนสิ้นสุด 30 กันยายน 2562 – 2563 เป็นดังนี้

รายได้	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ ¹	1,304.2	90.9	1,916.0	95.5	3,430.1	97.3	2,491.7	98.1	1,949.4	94.6
โครงการคอนโดมิเนียม	1,136.6	79.2	1,531.0	76.3	3,302.7	93.7	2,398.7	94.4	1,891.0	91.8
โครงการแนวราบ	167.6	11.7	385.0	19.2	127.4	3.6	93.0	3.7	58.4	2.8
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1.6	0.1	2.5	0.1	6.9	0.2	4.7	0.2	11.6	0.6
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	-	-	-	7.2	0.2	2.8	0.1	10.2	0.5
รายได้จากการบริการอื่น ²	86.7	6.1	41.1	2.1	32.3	0.9	24.9	0.9	24.4	1.2
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,392.5	97.1	1,959.6	97.7	3,476.5	98.6	2,524.1	99.3	1,995.6	96.8
รายได้อื่น ³	42.2	2.9	47.0	2.3	48.7	1.4	16.7	0.7	65.0	3.2
รวมรายได้	1,434.7	100.0	2,006.5	100.0	3,525.2	100.0	2,540.8	100.0	2,060.7	100.0

- ¹ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2560 และปี 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายจัดการของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยรายการปรับปรุงที่สำคัญได้แก่ การแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งเสริมการขายโดยไม่คิดมูลค่า เป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)
- ² รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 คงเหลือเพียงรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล
- ³ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

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

โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปัจจุบัน มีดังนี้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน (Active Projects)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			ปีที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ ส่วนโรงแรม	มูลค่าโครงการ (ลบ.)	
	ส่วนขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม		ส่วนขาย ¹	ส่วนของบริษัท ²
<i>โครงการแนวสูง</i>						
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	95%	5%	-	n/a	2,651.6	145.2
Siamese Exclusive 31	88%	12%	-	n/a	2,375.7	178.0
Blossom Condo @ Fashion Beyond	64%	-	36%	เริ่มดำเนินการแล้ว	757.4	222.6
Wyndham Residence	73%	-	27%	ไตรมาสที่ 1/2564	3,338.1	385.1
Ramada Plaza Residence	85%	3%	12%	ไตรมาสที่ 1/2564	2,450.5	195.8
Wyndham Garden Residence	85%	4%	11%	ไตรมาสที่ 1/2564	2,887.8	401.7
Ramada Residence	78%	1%	21%	ไตรมาสที่ 2/2564	1,856.3	267.0
The Collection	85%	3%	12%	ไตรมาสที่ 4/2566	5,172.4	404.8
Siamese Exclusive Ratchada	90%	7%	3%	ไตรมาสที่ 4/2566	3,462.0	238.5
Siamese Rama 9	74%	15%	11%	ไตรมาสที่ 4/2565	8,574.0	1,375.5
<i>โครงการแนวราบ</i>						
Siamese Kin	100%	-	-	n/a	1,091.4	-

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสถานะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

- ¹ มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)
- ² 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 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,500 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่ครอบคลุมทุกกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของบริษัท ได้แก่ กลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและต่างประเทศที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างรายได้จากการปล่อยเช่าในระยะยาว กลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักอาศัยใกล้สถานที่ทำงาน กลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน 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




<p>1. The Collection</p> 	<p>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</p>
<p>2. Siamese Exclusive</p> 	<p>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</p>

	Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42)
3. Siamese Gioia 	คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการสไตล์ Boutique ตั้งในเขตชุมชนเมือง เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30-50 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia เช่น โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31)
4. Siamese + สถานที่ 	คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence(เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87)
5. Blossom Condo 	คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความสำคัญ 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 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ 6 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและระหว่างก่อสร้างจำนวน 2 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนาจำนวน 2 โครงการ และโครงการที่ปิดโครงการแล้วจำนวน 6 โครงการ นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการแนวราบที่อยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ และโครงการที่ปิดโครงการแล้วจำนวน 3 โครงการ

นอกจากนั้นเพื่อสร้างความแตกต่างในการแข่งขันบริษัทได้พัฒนารูปแบบการให้บริการแก่ผู้ให้บริการห้องพักให้สามารถเลือกใช้บริการได้เสมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม เพื่อตอบสนองของความต้องการแก่กลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยเอง และกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนที่ซื้อสังหาริมทรัพย์เพื่อปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท 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	<p>ห้องชุดทั้งโครงการ 792 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 786 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดพักอาศัย และห้องชุดสำนักงาน ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 6 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 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 สุรศักดิ์ ในระยะ 500 เมตร
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	▶ กลุ่มคนวัยทำงานและครอบครัวขนาดเล็กที่อยู่ย่านถนนจันทน์, สาทร, เจริญกรุง, พระราม 3 ▶ กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาท/ เดือน ขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2558
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 156 ยูนิต ¹ มูลค่ารวม 842.7 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 39.3 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนกันยายน 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 621 ยูนิต มูลค่า 1,769.6 ล้านบาท

¹ ห้องชุดรอการขายซึ่งยังไม่ได้ทำสัญญากับลูกค้าภายนอกจำนวน 156 ยูนิต ประกอบด้วยห้องชุดของออกโต-เจ็ต (OJ) (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51) จำนวน 86 ยูนิต และห้องชุดของบริษัท จำนวน 70 ยูนิต ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 OJ ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทมาแล้วทั้งจำนวน มูลค่ารวม 248.1 ล้านบาท

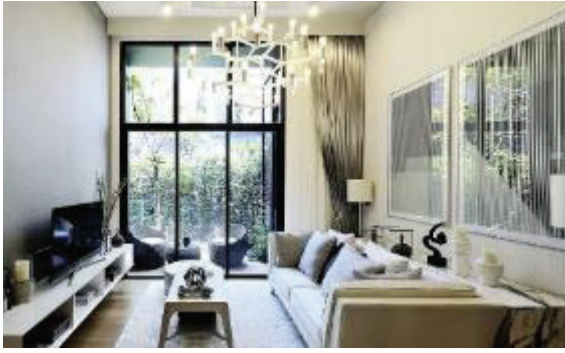
1.1.2 Blossom Condo @ Fashion Beyond

	
	
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	980.0 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 453 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 296 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 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 ต้องการที่พักอาศัยย่านรามอินทรา, บึงกุ่ม, มีนบุรี, คลองสามวา, พระยาสุเรนทร์ เพื่อหลีกเลี่ยงความวุ่นวายจากตัวเมืองชั้นใน แต่ก็สามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวก ▶ กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 20,000 บาท/ เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 59 ยูนิต มูลค่ารวม 154.4 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 4 ยูนิต มูลค่ารวม 8.2 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนธันวาคม 2561 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 233 ยูนิต มูลค่ารวม 594.8 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 ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าเป็นอนาคตอาจจะ มีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ 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	2,553.7 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"> ▶ โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลใจกลางซอยสุขุมวิท 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 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 39 ยูนิต มูลค่ารวม 510.8 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 5 ยูนิต มูลค่า 111.3 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนมีนาคม 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 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	3,723.2 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 ▪ ห้องชุดเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ กลุ่ม Young Executive / เจ้าของธุรกิจ ที่ทำงานย่านสุขุมวิท, อโศก, พระราม 4 ▶ กลุ่มลูกค้าอายุ 35 – 55 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 170,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	ธันวาคม 2560

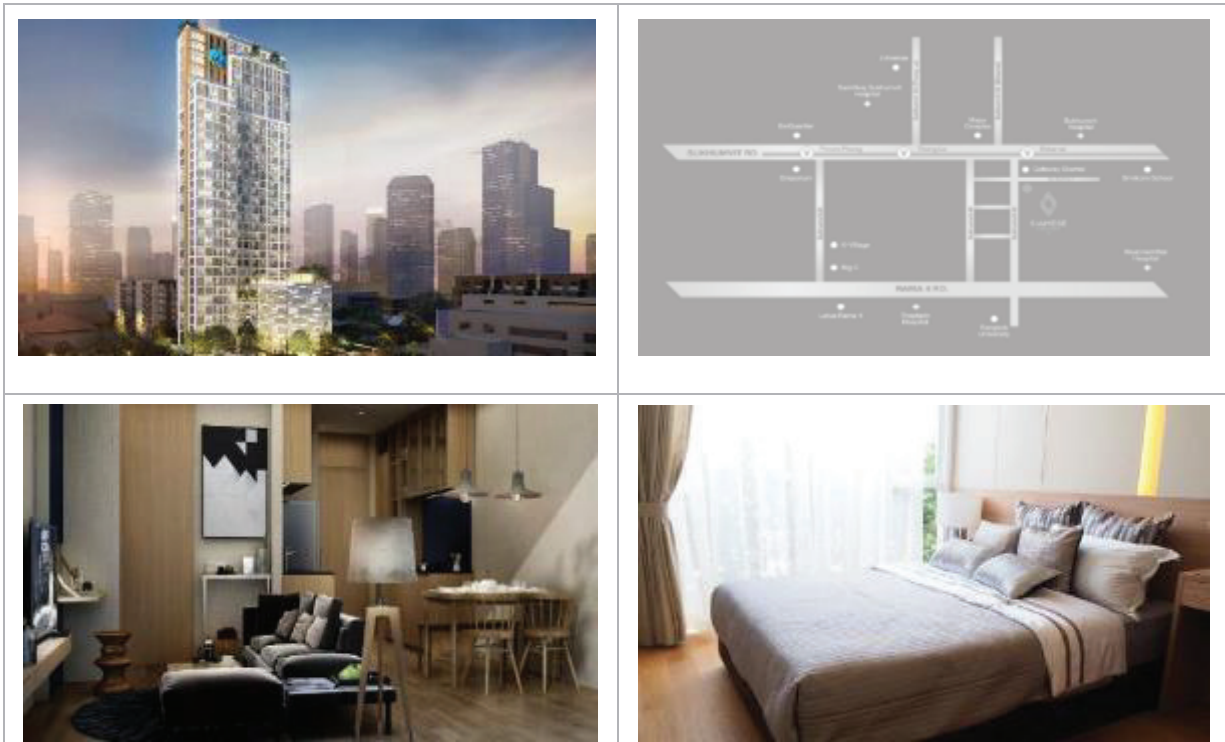
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 133 ยูนิต มูลค่ารวม 2,116.8 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 12.9 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ณ วันที่ 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 คริวส์ มีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 12 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 87 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่า นั้น บริษัทได้แยกส่วนรับรอง (Lobby) ของผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าออกจากกัน เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ให้บริการทั้งสองประเภท ▪ 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 30 กันยายน 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 95%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-79.6 (779.6 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	13,284 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,646.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 358 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 339 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร B ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 19 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดสำหรับบริการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 16 ยูนิต ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวม 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 ใกล้สถานีรถไฟฟ้า BTS อ่อนนุช เพียง 300 เมตร ▶ เป็นอาคารที่สูงถึง 197 เมตร ด้วยแนวคิดการออกแบบ “The Zenith of Your Expectation- Always Live Higher” ที่มอบทัศนียภาพของเมือง ทัศนความสวยงามของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ได้อย่างลงตัว พร้อมความสะดวกสบายรอบด้าน ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ลูกค้าที่อยู่อ่อนนุช, บางนา, กล้วยน้ำไท ต้องการความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบ BTS ▶ กลุ่มลูกค้าอายุ 30 – 55 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2559
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 117 ยูนิต มูลค่ารวม 965.7 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 143 ยูนิต มูลค่า 944.4 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 79 ยูนิต มูลค่า 540.3 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	ไชมิส สุขุมวิท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Ramada Plaza Residence ในนามโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 จำนวน 16 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 2 กรกฎาคม 2568 ปัจจุบันบริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้งอาคาร และไม่มีการขายห้องชุดในอาคารดังกล่าวให้แก่ลูกค้า

1.1.6 Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)

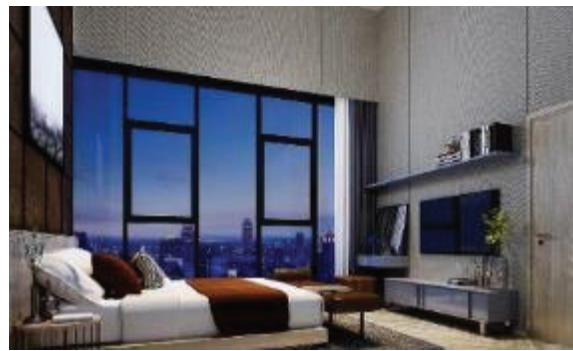


ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไชมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 95%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-77 (97 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	16,054 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,289.4 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 ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวม 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 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 65 ยูนิต มูลค่ารวม 526.4 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 230 ยูนิต มูลค่า 1,720.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนตุลาคม 2563 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 88 ยูนิต มูลค่า 641.3 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ไชมิส เวลท์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Wyndham Garden Residence ในนามโรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 จำนวน 449 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 มิถุนายน 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 383 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 66 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น บริษัทได้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ และฟิตเนส สำหรับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัทออกจากกันอย่างชัดเจน 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 30 กันยายน 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 88%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-83 ไร่ (783 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	10,133 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,123.3 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 ▪ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 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 และกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศหรือที่มีการเดินทางสะดวกสามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันได้อย่างง่ายดาย รวมถึงนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการทำกำไรในระยะยาว ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท/เดือน ขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2561 คาดว่าจะแล้วเสร็จบางส่วนและเริ่มทยอยส่งมอบในเดือนพฤศจิกายน 2563
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2561
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 88 ยูนิต มูลค่ารวม 481.2 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนพฤศจิกายน 2563 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 201 ยูนิต มูลค่า 1,375.2 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ไชมิส เวลท์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Ramada Residence ในนามโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 จำนวน 372 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ตุลาคม 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 278 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 94 ยูนิตเท่านั้น ▪ ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาโครงการมีจำกัด ในโครงการดังกล่าวไม่มีการแยกส่วนกลางระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัท

1.2.2 Siamese Rama 9

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพระรามเก้า
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชยมิส 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 ตุลาคม 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการมิกซ์ยูส (Mixed-use) ภายใต้แนวคิด “Why Choose, When You Can Have It All” ที่รวมทุกความสะดวกสบายไว้ภายในโครงการ ประกอบด้วย อาคารสำนักงาน ที่พักอาศัย Co-Working Space พื้นที่กิจกรรม และพื้นที่พาณิชย์ ที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตธุรกิจ ห่างจาก MRT รพม. 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 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 907 ยูนิต มูลค่ารวม 4,846.4 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2565 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจองซื้อแล้วรวม 766 ยูนิต มูลค่ารวม 3,727.7 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าเป็นอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

1.3 โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา

1.3.1 The Collection (Sukhumvit 16)



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	5,577.2 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 เพนส์เ้าส์ ขนาดพื้นที่ 141 และ 145 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 11.7 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	▶ โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายหลักได้หลายเส้นทางทั้งสุขุมวิท อโศก และพระราม 4 โดยใช้เวลาเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก เพียง 2 นาที

	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการออกแบบภายใต้แนวคิด “Live without Compromise : ที่สุดของความประณีต ใส่ใจทุกรายละเอียด เพื่อสิ่งที่ดีและคุ้มค่าที่สุด” โดยควบคุมทุกขั้นตอนการก่อสร้างอย่างประณีตภายใต้มาตรฐานคอนกรีตเสริมเหล็ก ระดับสากล 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) และกลุ่มนักสะสมและครอบครัวขนาดเล็ก - กลาง (The Collector) ▶ กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2564 – ไตรมาส 4 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	ตุลาคม 2561
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 402 ยูนิต มูลค่ารวม 4,742.1 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรวม 41 ยูนิต มูลค่ารวม 430.3 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัท นำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

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	3,700.5 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 เนื่องจากการปล่อยเช่าคอนโดมิเนียมใจกลางเมืองยังได้รับการตอบรับที่ดี ประกอบกับโอกาสของมูลค่าทรัพย์สินที่จะเพิ่มขึ้น กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 120,000 บาท/ต่อเดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2564 – ไตรมาส 4 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2562
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 370 ยูนิต มูลค่ารวม 2,402.9 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรวม 190 ยูนิต มูลค่ารวม 1,059.1 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ


1.4 โครงการที่เปิดการขายแล้ว

1.4.1 Siamese Gioia (Sukhumvit 31)

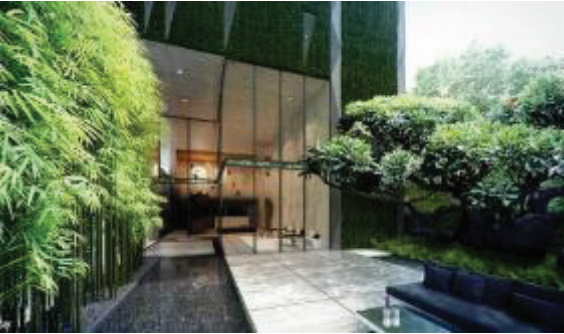

ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 7 ชั้น จำนวน 2 อาคาร
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% เมื่อเดือนพฤษภาคม 2561

มูลค่าโครงการ	920.7 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 160 ยูนิต <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 157 ยูนิต ▶ ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 3 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 5.7 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลสุขุมวิทชั้นใน การเดินทางสะดวกและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ และห้างสรรพสินค้าชั้นนำ สามารถเข้า-ออกได้ทั้งถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรี

1.4.2 Siamese Thirty Nine (Sukhumvit 39)

 	
 	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% เมื่อเดือนสิงหาคม 2562
มูลค่าโครงการ	603.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการเพื่อขายจำนวน 87 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 6.8 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลสุขุมวิทชั้นใน การเดินทางสะดวกและใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ได้แก่ สถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ และห้างสรรพสินค้าชั้นนำ สามารถเข้า-ออกได้ทั้งถนนสุขุมวิท และถนนเพชรบุรี

1.4.3 Siamese Ratchakru

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise จำนวน 2 อาคาร สูง 15 ชั้น และ 27 ชั้น
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% เมื่อเดือนสิงหาคม 2561
มูลค่าโครงการ	1,652.9 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 281 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 271 ยูนิต ▶ ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 10 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 5 ยูนิต ▶ ห้องชุดเพื่อใช้เป็นสำนักงานของบริษัทจำนวน 5 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 5.3 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	ตั้งอยู่ในทำเลที่สะดวกในการเดินทางทั้งด้วยรถยนต์ ระบบรถสาธารณะ โครงการตั้งอยู่ระหว่างสถานีรถไฟฟ้า BTS สนามเป้า และ BTS อารีย์ และใกล้อนุสาวรีย์ชัยสมรภูมิ ซึ่งเป็นแหล่งรวมการเดินทาง เช่น ทางด่วน รถประจำทาง

1.4.4 Siamese Nanglinchee

<p>ที่ตั้งโครงการ</p>	<p>336 ถนนพระราม 3 ซอย 73 แขวงยานนาวา เขตช่องนนทรี กรุงเทพมหานคร</p>
<p>ประเภทโครงการ</p>	<p>อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร</p>
<p>สถานะโครงการ</p>	<p>โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% เมื่อเดือนกันยายน 2562</p>
<p>มูลค่าโครงการ</p>	<p>926.0 ล้านบาท</p>
<p>จำนวนยูนิต</p>	<p>ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 214 ยูนิต ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 213 ยูนิต ▶ ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 1 ยูนิต</p>
<p>ราคาขายเฉลี่ย</p>	<p>ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 4.3 ล้านบาทต่อยูนิต</p>
<p>จุดเด่นของโครงการ</p>	<p>โครงการตั้งอยู่ในซอยพระรามสาม 73 บนถนนพระรามสาม ที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางในถนนสาทร สีลม และจุดขึ้นลงทางด่วน สามารถเข้าสู่ใจกลางเมืองได้ง่าย อยู่ใกล้สถานที่สำคัญ ได้แก่ ห้างสรรพสินค้า Central พระราม 3, Tesco Lotus นราธิวาส, โรงพยาบาลเซนต์หลุยส์, จุดขึ้นลง BRT ถนนจันทร์</p>

1.4.5 Blossom Condo @ Fashion Altitude

--	--

 	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% เมื่อเดือนสิงหาคม 2561
มูลค่าโครงการ	759.0 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 326 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 324 ยูนิต ▶ ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม 2 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 2.3 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอமானาด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อกถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู (โครงการรถไฟฟ้าในอนาคต)

1.4.6 Siamese Surawong

  	
 	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนทรัพย์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 22 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนธันวาคม 2559

มูลค่าโครงการ	1,504.3 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 206 ยูนิต <ul style="list-style-type: none"> ▶ ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 189 ยูนิต ▶ ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวมจำนวน 17 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 7.4 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ โครงการตั้งอยู่ใจกลางเมืองย่านศูนย์กลางธุรกิจ ตรงข้ามสถานทูตรัสเซียบนถนนนพรัตน์ ▶ ระยะห่างจากรถไฟฟ้าใต้ดินสยามย่าน เพียง 350 เมตร และจากรถไฟฟ้า BTS สถานีศาลาแดงเพียง 800 เมตร ใกล้จุดขึ้นลงทางด่วนพระรามสี่ ▶ สถานที่สำคัญใกล้เคียง : จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, โรงเรียนเตรียมอุดม, โรงเรียนสาธิต, โรงพยาบาลจุฬา, โรงพยาบาล BNH, จามจุรีสแควร์, สยามย่านมิตรทาวน์

2. โครงการแนวราบ

2.1 โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย

2.1.1 Siamese Kin



ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามอินทรา 64 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว 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	1,091.4 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 ใกล้กับห้างแพชั่น ไลฟ์แลนด์ และ เดอะพรอมาเนด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อกถนนหลายสาย 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 30 กันยายน 2563 คงเหลือยูนิตรอการขายจำนวน 75 ยูนิต มูลค่ารวม 730.8 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 31 ยูนิต มูลค่ารวม 348.6 ล้านบาท

2.2 โครงการที่เปิดการขายแล้ว

2.2.1 Siamese Blossom @ Fashion Plot B

 	
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา - รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	ทาวนโฮม และ Shop House
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% ในเดือนพฤศจิกายน 2559
มูลค่าโครงการ	276.3 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวนโฮม 40 หลัง และ Shop House 8 หลัง
ราคาขายเฉลี่ย	ราคาขายเฉลี่ย 33,000 บาทต่อตารางวา หรือ 5.9 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอமானาด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู

2.2.2 Siamese Blossom @ Fashion Plot A

ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	โฮมออฟฟิศ
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% ในเดือนตุลาคม 2562
มูลค่าโครงการ	354.1 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	17 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ราคาขายเฉลี่ย 35,000 บาทต่อตารางวา หรือ 19.3 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอขนาด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู

2.2.3 Siamese Blossom @ Fashion Plot C

ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามอินทรา 64 ถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ประเภทโครงการ	ทาวนโฮม / โฮมออฟฟิศ
สถานะโครงการ	โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% ในเดือนกันยายน 2563
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 20-3-30.8 ไร่ (8,330.8 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	25,661.5 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	792.1 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	165 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ราคาขายเฉลี่ย 31,000 บาทต่อตารางเมตร หรือ 4.8 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอขนาด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู

2.1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โครงการของบริษัทที่มีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

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	1,310.1	11%	17	-	-	17	100%
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	97%
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. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง¹								
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. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา¹								
4.1 The Collection 16	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	

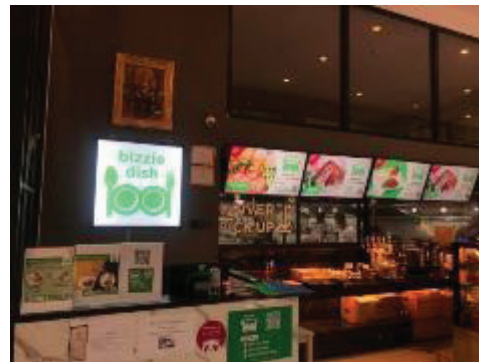
¹ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงาน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์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

² ข้อมูลอัตราเช่า ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนั้นบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยน

รูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า 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 ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด (ไชยมิตรพระรามเก้า) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงานให้เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาส 4/2565

<p>(โปรดดูรายละเอียดของโครงการเพิ่มเติมในข้อ 2.1.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย)</p>	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 (สถานีในอนาคต) โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์รวม โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการออกแบบรูปแบบโครงการ คาดว่าจะมีการเปิดตัวในช่วงไตรมาส 1/2564 (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ แสดงในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

2.1.3 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการ

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพมาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอหรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักรักษาทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่นๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

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 ซึ่งได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2562 โดยในช่วงที่ผ่านมาจนถึงเดือนกันยายน 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 ปัจจุบันบริษัทให้บริการห้องพักในโรงแรมดังกล่าวจำนวน 83 ห้อง ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในช่วงไตรมาส 3/2563 อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 รัฐบาล

ได้ออกนโยบายห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงได้ปรับรูปแบบการให้บริการจากการให้บริการห้องพักรายวันในลักษณะโรงแรม เป็นการให้เช่าห้องพักพร้อมบริการรายเดือน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย เป็นต้น

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้ดำเนินงานโรงแรม (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 ในไชยมิตร เวิลด์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัท 4 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crown Plaza และ Holiday Inn ผ่านระบบแฟรนไชส์ และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศอังกฤษ

(โปรดดูรายละเอียดสัญญาว่าจ้าง และสัญญาร่วมทุนในส่วนที่ 2.2.5 *ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ*)

ในการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ และโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตามการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการทำสัญญาจะซื้อจะขายบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการ ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใดๆ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้ซื้อจะซื้อให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินส่วนกลางไปขออนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ

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

1. ห้องพักเพื่อการบริหารที่อยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นที่ตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วจำนวน 4 โครงการ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ 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 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว 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
อัตราค่าเช่าพักเฉลี่ย	40%-50%
บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “รสเมรี”
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ให้บริการและผู้พักอาศัย

1.2 โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)


โรงแรม	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	ซอยไผ่ลิงหิโต 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	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาดูแลกิจการโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	87 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 2-6 และชั้น 25-27
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในปี 2564
บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Kafelogy”
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกส่วนโฉนดต้อนรับสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย

สำหรับอีก 2 โครงการที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในอาคารพักอาศัย 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 อ้อมร้อยละ 49 ผ่านไชยมิส เวลท์)
	ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว
	จำนวนห้องพักให้บริการ	83 ห้อง
	ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
	สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม

2. ห้องพักเพื่อการบริหารแบบแยกอาคาร

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนน สุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอก การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ณ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารโรงแรมตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคารที่พักอาศัย รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 โดยโครงการทั้งหมดเป็นโครงการระหว่างก่อสร้างหรือรอการพัฒนา โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในส่วนโรงแรมตั้งแต่ปี 2564 เป็นต้นไป

	โครงการ	Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)
	โรงแรม	Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48
	ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดย อ้อมร้อยละ 49 ผ่านไชยมิส 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 ทั้งนี้บริษัทได้รับข้อเสนอบื้องต้นจากโรงแรม Cassia by Banyan Tree สำหรับอาคาร B และอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะทราบผลการพิจารณาภายในไตรมาส 4/2563

3. โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Above 39 ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอย สุขุมวิท 39 โดยในปี 2561 ไชมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2536 ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 41 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 235 ตารางเมตร/ยูนิต เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อทดสอบความสมบูรณ์ของอาคารเนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 27 ปี โดยได้ทดสอบการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีตรวมถึงความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากการทดสอบโดยผู้เชี่ยวชาญไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพอาคาร ประกอบกับตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการออกแบบเพื่อปรับปรุงขนาดห้องพักให้มีความเหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด และรื้อถอนโครงสร้างอาคารภายนอกบางส่วน โดยบริษัทคาดว่าจะเริ่มหาจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและเริ่มงานก่อสร้างได้ในไตรมาส 1 ของปี 2564 ณ วันที่ 30 กันยายน 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 เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่ วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง 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 นอกจากนี้ในปี 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 และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	เนื้อที่ดินโครงการ (ไร่)	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง		โครงการทั้งหมด ¹		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ²		ส่วนที่ขาย				สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์						
			โครงการ (ตร.ก.)	พื้นที่โครงการ (ตร.ม.)	เดือนปีที่เริ่มก่อสร้าง	% งานก่อสร้าง	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	เดือนปีที่เริ่มขาย	ส่วนที่ขายได้แล้ว	ส่วนที่ขาย	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์	เดือนที่โอนเริ่มโอน	% ความคืบหน้าการขาย	ห้องคงเหลือรอการขาย	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์	
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	-	-	พ.ย.-54	87	603.2	-	100%	ธ.ค.-56	87	603.2	-	-	
1.3. Siamese Ratchaku	บริษัท	1-0-83.5	483.5	13,771	พ.ย.-55	100%	281	1,652.9	10	200.1	เม.ย.-55	271	1,452.8	-	100%	ธ.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	ต.ค.-56	213	922.2	-	100%	ก.พ.-58	213	922.2	-	-	
1.5. Blossom Condo@Fashion Altitude	บริษัท	2-0-17.7	817.7	10,915	ธ.ค.-59	100%	326	759.0	2	8.4	มี.ค.-58	324	750.5	-	100%	มิ.ย.-60	324	750.5	-	-	
1.6. Siamese Surawong	ไทม์ส สุรวงศ์	1-2-11.9	611.9	10,681	พ.ย.-56	100%	206	1,504.3	17	112.7	ก.ย.-56	189	1,391.7	-	100%	มี.ค.-59	188	1,385.7	1	5.9	
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์																					
2.1 Blossom @Sathorn-Charoenrat	บริษัท	7-1-56.5	2,956.5	34,259	มี.ค.-59	100%	792	2,796.8	6	145.2	มี.ค.-58	630	1,808.9	156	842.7	80%	ก.ย.-61	621	1,769.6	9	39.3
2.2 Siamese Exclusive 31	บริษัท	1-2-98.3	698.3	12,371	ก.พ.-59	100%	192	2,553.7	21	178.0	ธ.ค.-58	132	1,864.9	39	510.8	77%	มี.ค.-62	127	1,753.6	5	111.3
2.3 Blossom Condo@Fashion Beyond	บริษัท	2-1-13.4	913.4	8,415	พ.ค.-60	100%	453	980.0	157	222.6	ก.พ.-60	237	603	59	154.4	80%	ธ.ค.-61	233	594.8	4	8.2
2.4 Wyndham Residence	ไทม์ส คิงส์	2-0-44	844	14,729	เม.ย.-61	100	332	3,723.2	88	385.1	ธ.ค.-60	111	1,221.3	133	2,116.8	45%	พ.ย.-62	109	1,208.3	2	12.9
2.5 Ramada Plaza Residence	ไทม์ส สุขุมวิท	1-3-79.6	779.6	13,284	ก.พ.-60	95	358	2,646.2	19	195.8	ก.พ.-59	222	1,484.7	117	965.7	65%	ก.ค.-63	79	540.3	143	944.4
2.6 Wyndham Garden Residence	บริษัท	2-1-77	977	16,054	ก.พ.-61	95	454	3,289.4	71	401.7	มี.ค.-60	318	2,361.4	65	526.4	83%	ก.ค.-63	88	641.3	230	1,720.1
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย																					
3.1 Ramada Residence	เอส สุขุมวิท ๘๗	1-3-83	783	10,133	ธ.ค.-61	88%	373	2,123.3	84	267.0	มี.ค.-61	201	1,375.2	88	481.2	70%	พ.ย.-63	-	-	201	1,375.2
3.2 Siamese Rama 9	ไทม์ส พระรามเก้า	13-1-63.5	5,363.5	58,762	ต.ค.-63	2%	2,070	9,949.5	397	1,375.5	พ.ค.-62	766	3,727.7	907	4,846.4	46%	Q4/65	-	-	766	3,727.7
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา																					
4.1 The Collection (Sukhumvit 16)	บริษัท	2-1-29.8	929.8	20,140	Q3/64	0%	522	5,577.2	79	404.8	ต.ค.-61	41	430.3	402	4,742.1	9%	Q4/66	-	-	41	430.3
4.2 Siamese Exclusive Ratchada	บริษัท	2-2-94.3	1,094.3	22,083	Q2/64	0%	622	3,700.5	62	238.5	ก.พ.-62	190	1,059.1	370	2,402.9	34%	Q4/66	-	-	190	1,059.1
5. กลุ่มโครงการแนวราบ																					
5.1 Siamese Blossom at Fashion - B	บริษัท	5-1-53.2	2,153.2	8,360	ม.ค.-56	100%	48	276.3	1	8.1	ธ.ค.-55	47	268.21	-	100%	ธ.ค.-56	47	268.2	-	-	
5.2 Siamese Blossom at Fashion - A	บริษัท	8-1-47.4	3,347.4	9,459	มี.ค.-57	100%	17	354.1	-	-	ม.ค.-57	17	354.14	-	100%	ธ.ค.-57	17	354.1	-	-	
5.3 Blossom Plot C	บริษัท	20-3-30.8	8,330.8	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	7,124.0	5,388	เม.ย.-60	100%	107	1,091.4	-	-	พ.ย.-60	32	360.6	75	730.8	30%	ธ.ค.-60	31	348.6	1	12.0
									รวม	1,018	4,161.4	4,350	23,738	2,411	18,320.2			2,757	14,292	1,593	9,446

- 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 ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท เท่านั้น 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

ก) การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

1) ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)

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

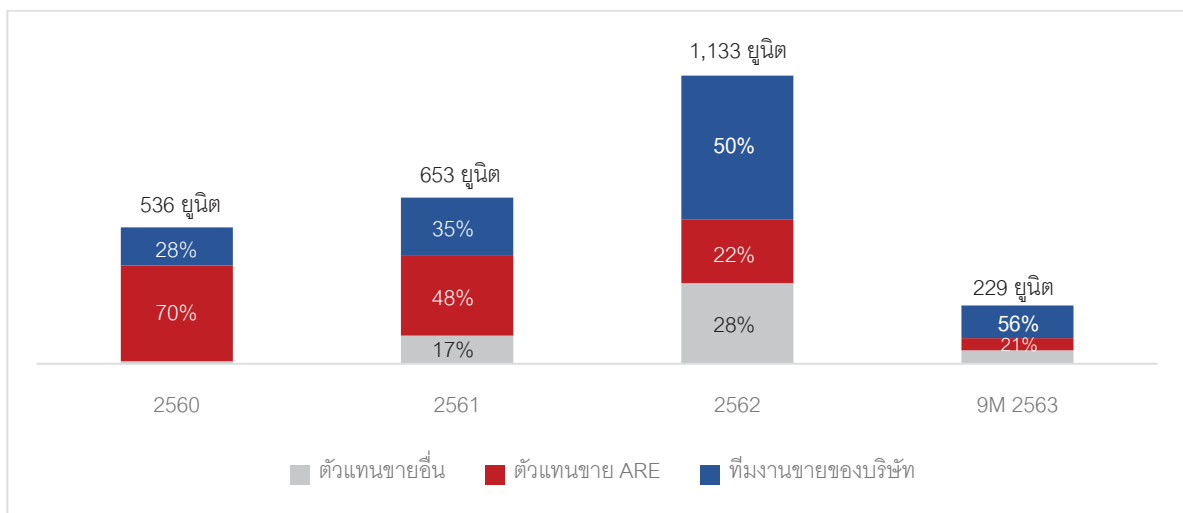
นอกจากพนักงานขายประจำโครงการแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการติดต่อสื่อสารทั้งทาง Offline และ Online ผ่านทางโทรศัพท์โดยพนักงานขายที่สามารถให้ข้อมูลแนะนำโครงการได้เช่นเดียวกับพนักงานประจำโครงการ หรือทางเว็บไซต์/ช่องทางโซเชียลมีเดียต่างๆ เช่น Facebook Line Instagram WeChat รวมถึง Website ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมทุกกลุ่ม

ประเภทลูกค้า นอกจากนั้น ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น บ้ายโฆษณา การจัดตั้งบูธ การเข้าร่วมงานนิทรรศการต่างๆ เพื่อให้โครงการและแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง อีกทั้งบริษัทมีการได้นำระบบปฏิบัติการด้านการตลาดและการขายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทางการขายและจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างเป็นระบบ

2) ตัวแทนขาย (Agent)

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

สัดส่วนจำนวนห้องชุดที่มีจองซื้อในช่วงปี 2560 – 30 กันยายน 2563 แยกตามประเภทช่องทางการขาย



ในช่วงปี 2560 – 2561 บริษัทมีการพรีเซนตการขายผ่านทางตัวแทนขายภายนอก โดยเฉพาะการขายผ่าน ARE ในสัดส่วนที่สูงถึงร้อยละ 70 ซึ่งเป็นช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยได้รับความสนใจเป็นอย่างมากจากชาวต่างชาติ โดยเฉพาะจีนและฮ่องกง เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ของไทยมีราคาถูกกว่าอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอื่นๆ เช่น สหรัฐอเมริกา อังกฤษ เป็นต้น บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงจากการพรีเซนตขายหน้า ARE ดังกล่าว โดยในปี 2562 บริษัทได้เพิ่มทีมงานขายของบริษัทให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าต่างประเทศมากขึ้น รวมถึงการแสวงหานายหน้ารายใหม่เพื่อลดการพรีเซนตดังกล่าว โดยจะเห็นว่าในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 สัดส่วนการขายจากทีมงานขายของบริษัทมีสัดส่วนที่เพิ่มสูงขึ้น โดยกว่าร้อยละ 50 เป็นการขายโดยทีมงานของบริษัท รองลงมาเป็นการขายจากนายหน้ารายอื่นเพิ่มสูงขึ้นเป็นร้อยละ 23 ในขณะที่การขายจากกลุ่ม ARE ลดลงเหลือเพียงร้อยละ 21 จากห้องชุดที่มีการจองซื้อทั้งหมดในงวด 9 เดือนของปี 2563

ทั้งนี้ เพื่อปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ในทุกโครงการของบริษัทจะมีหน่วยงานควบคุมดูแลสัดส่วนการถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดของบุคคลหรือนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยไม่เกินร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในแต่ละโครงการ สัดส่วนการขายห้องชุดตามสัญชาติของลูกค้าสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์	สัดส่วนการขายห้องชุดตามสัญชาติลูกค้า (พื้นที่)	
	สัญชาติไทย	สัญชาติต่างประเทศ
1. Siamese Surawong	72.3%	27.7%
2. Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat ¹	33.7%	66.3%
3. Blossom Condo @ Fashion Beyond	85.6%	14.4%
4. Siamese Exclusive 31	63.1%	36.9%
5. Wyndham Residence ¹	51.6%	48.4%
6. Ramada Plaza Residence ¹	33.9%	66.1%
7. Wyndham Garden Residence ¹	45.9%	54.1%
8. Siamese Blossom @ Fashion Plot C	33.9%	66.1%
9. Siamese Kin	45.9%	54.1%

¹ เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการโอนกรรมสิทธิ์ ดังนั้นเพื่อให้สัดส่วนการอยู่อาศัยไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด ห้องชุดรอการขายคงเหลือในโครงการดังกล่าว บริษัทจะต้องพิจารณาสัญชาติของผู้ซื้อก่อนดำเนินการ

โดยในแต่ละกลุ่มประเภทลูกค้า ได้แก่ ลูกค้าสัญชาติไทย และลูกค้าสัญชาติต่างประเทศ ต่างมีความเสี่ยงที่ต่างกัน ดังนั้นเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทจึงได้กำหนดโครงสร้างการชำระราคาของห้องชุดดังนี้

- 1) **เงินจอง และเงินทำสัญญา** – เมื่อลูกค้าแสดงความสนใจซื้อห้องชุด บริษัทจะให้ลูกค้าชำระเงินจองห้องชุด หลังจากนั้นภายในเวลาไม่เกิน 1 เดือน โดยมูลค่าเงินจองห้องชุดขึ้นกับกลยุทธ์การขาย ณ เวลานั้นๆ สำหรับลูกค้าสัญชาติไทย บริษัทมีนโยบายให้ลงนามในสัญญาและชำระเงินทำสัญญาในอัตราประมาณร้อยละ 5-10 ของมูลค่าห้องชุด (รวมเงินจอง) สำหรับลูกค้าสัญชาติต่างประเทศ กำหนดให้ชำระเงินจองและเงินทำสัญญาประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าห้องชุด เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการขอยกเลิกสัญญา
- 2) **เงินดาวน์** – เมื่อลูกค้าสัญชาติไทยได้ลงนามในสัญญาแล้ว ลูกค้าจะชำระเงินดาวน์ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ซึ่งบริษัทมีระยะเวลาชำระเงินดาวน์โดยเฉลี่ยประมาณ 24 - 36 เดือน ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการก่อสร้างและสถานะโครงการ ทั้งนี้ เงินดาวน์มีมูลค่ารวมประมาณร้อยละ 10 - 15 ของมูลค่าห้องชุด
- 3) **เงินโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด** – เมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ บริษัทจะแจ้งนัดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ณ กรมที่ดินตามสัญญา โดยลูกค้าจะชำระค่าห้องชุดคงเหลือ ประมาณร้อยละ 75 - 80 ของมูลค่าห้องชุด สำหรับลูกค้าชาวไทย และร้อยละ 70 ของมูลค่าห้องชุด สำหรับลูกค้าต่างชาติ

ตารางสรุปโครงสร้างการชำระราคา

ประเภทเงินที่ชำระ	ลูกค้าไทย	ลูกค้าต่างชาติ
1. เงินจอง และเงินทำสัญญา	5-10% ของมูลค่าห้องชุด	30% ของมูลค่าห้องชุด
2. เงินดาวน์	10-15% ของมูลค่าห้องชุด	-
3. เงินโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด	75%-80% ของมูลค่าห้องชุด	70% ของมูลค่าห้องชุด

การดำเนินการติดตามลูกค้าที่ค้างชำระเงินงวดดาวน์

- ▶ **ค้างชำระค่างวด 1 งวด ถึง 2 งวด** – พนักงานฝ่ายขายจะส่งข้อความทางโทรศัพท์และอีเมลแจ้งเตือนลูกค้า
- ▶ **ค้างชำระค่างวด 3 งวด** – ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ ส่งจดหมายลงทะเบียนตอบรับถึงลูกค้าเพื่อแจ้งเตือนพร้อมระบุดอกเบี้ยจากการชำระล่าช้า ตามที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย
- ▶ **ค้างชำระค่างวดเกินกว่า 3 งวดขึ้นไป** – ฝ่ายกฎหมาย ส่งจดหมายแจ้งเตือนลูกค้าให้ชำระเงินภายใน 30 วัน หากยังไม่ชำระภายในกำหนด ฝ่ายกฎหมายพิจารณาออกจดหมายแจ้งยกเลิกสัญญาและริบเงินที่รับชำระมาแล้วทั้งหมด ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อจะขาย

สำหรับการค้างชำระค่างวดหากลูกค้าค้างชำระเกินกว่าที่นโยบายกำหนด บริษัทจะดำเนินการขอยึดเงินที่ลูกค้าชำระมาแล้ว อย่างไรก็ตามในช่วงปี 2562 และงวด 9 เดือนของปี 2563 บริษัทไม่มีการยึดเงินจากลูกค้าที่ค้างชำระเงินดาวน์เกินกว่ากำหนด มีเพียงการยึดเงินเนื่องจากลูกค้ายกเลิกการจองหรือปฏิเสธการรับโอนห้องชุด

บริษัทได้กำหนดนโยบายและระยะเวลาการให้สินเชื่อการค้าแก่ทั้งผู้รับเหมาก่อสร้าง และนายหน้าในการขายห้องชุด ในช่วง 30-60 วัน

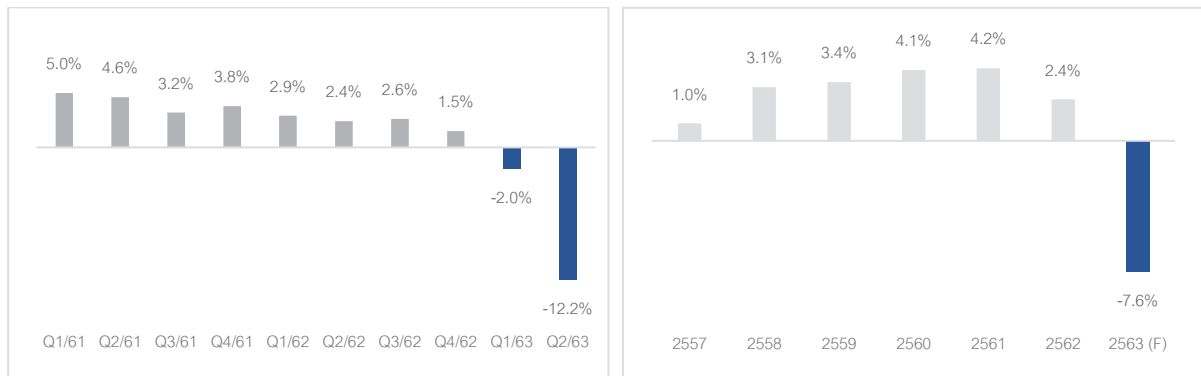
ข) อุตสาหกรรมและการแข่งขัน

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 อย่างไรก็ตามยังมีประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษ ได้แก่

- ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งจะกระทบความเชื่อมั่น โดยหากมองย้อนเหตุการณ์ทางการเมืองทุกครั้งจะกระทบต่อความเชื่อมั่นนักลงทุนและการบริโภค ซึ่งประเด็นทางการเมืองจะกระทบการบริโภคของไทยที่ปัจจุบันมีความเปราะบางค่อนข้างสูงจาก COVID-19
- การเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ เพราะเป็นส่วนสำคัญต่อการฟื้นตัวเศรษฐกิจ และอาจเป็นปัจจัยถ่วงรั้งการเติบโต โดยในเดือนกันยายน ตัวเลขนักท่องเที่ยวยังเป็นศูนย์ ติดต่อกันเป็นเดือนที่ 6 จากประมาณการตัวเลข นักท่องเที่ยวทั้งปี 6.7 ล้านคน
- การระบาดของ COVID-19 รอบ 2 ในต่างประเทศที่จะเข้ามากระทบ เศรษฐกิจและภาคการส่งออกของไทย จากในเดือนกันยายน ภาพรวมการส่งออก (ไม่รวมทองคำ) หดตัวน้อยลงจากเดือนก่อนอยู่ที่ -13.6% มาอยู่ที่ -3.7% ซึ่งปรับดีขึ้นทุกหมวดสินค้า สอดคล้องกับ อุปสงค์ของประเทศคู่ค้าที่ฟื้นตัวดีขึ้น โดยเฉพาะหมวดเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ขยายตัวต่อเนื่อง และได้รับานิสงค์จากสงครามการค้า และหมวดรถยนต์ที่เห็น การขยายตัวปรับดีขึ้น โดยเฉพาะยอดขาย รถยนต์ทั้งส่วนบุคคลและเชิงพาณิชย์
- การฟื้นตัวของธุรกิจยานยนต์ ทั้งการผลิตและส่งออก ต้องติดตามว่าการขยายตัวเป็นปัจจัยชั่วคราวหรือต่อเนื่อง โดยพิจารณาจาก 2 ส่วนหลัก คือ การให้สินเชื่อเช่าซื้อรถยนต์ที่พบว่าแนวโน้มไตรมาส 4 มีความต้องการสินเชื่อเพิ่มมากขึ้น แต่สถาบันการเงินยังให้ความระมัดระวังการปล่อยกู้ และความต้องการจากต่างประเทศ
- การฟื้นตัวของตลาดแรงงานและรายได้ภาคประชาชน ซึ่งจะเป็นเครื่องจักรสำคัญของการฟื้นตัวเศรษฐกิจ ซึ่งตัวเลขในเดือน ก.ย.ปรับดีขึ้น 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) โดยคาดว่าจะอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วงเฉลี่ยร้อยละ (1.2) – (0.7) โดยเศรษฐกิจทั้งปีมีข้อจำกัดจากการปรับตัวลดลงมากของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภาวะความรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ภาวะความถดถอยรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก และ

ผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 รวมถึงปัญหาภัยแล้ง โดยคาดการณ์ว่าการบริโภคภาคเอกชนจะปรับตัวลดลงตามฐานรายได้ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจปี 2564 สภาพัฒน์ประเมินว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การปรับดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจ และปริมาณการค้าโลก แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีและมาตรการทางเศรษฐกิจ รวมถึงฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

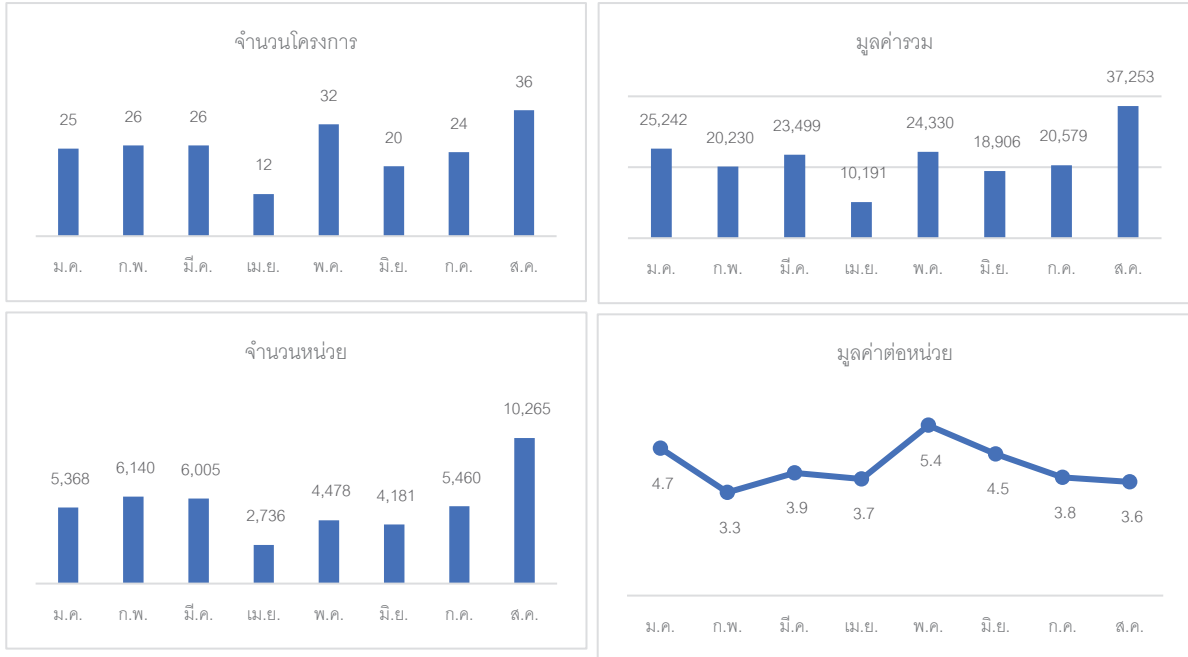
จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างมากทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมทั่วโลก ทั้งนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก จากข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า ยอดขายที่เกิดขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 มีจำนวน 54,000 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนถึงร้อยละ 30 และอัตราการดูดซับปรับตัวลดลงเหลือร้อยละ 2.54 จากร้อยละ 4.11 ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าการขายอสังหาริมทรัพย์ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 มีการชะลอตัวลงที่ชัดเจน หลังจากที่มีการใช้มาตรการ Macroprudential ต่างๆ เช่น มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย ตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 ประกอบกับภาวะเศรษฐกิจในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 มีภาวะชะลอตัวลง ทำให้สถาบันการเงินมีความเข้มงวดการพิจารณาการสินเชื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น

โดย ณ สิ้นปี 2562 มีอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่สร้างเสร็จแล้วกว่า 68,000 หน่วย เพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 12 เมื่อเทียบกับปี 2561 ประกอบด้วยอาคารชุดรอการขายที่สร้างเสร็จแล้วจำนวน 30,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 2 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑล และบ้านแนวราบจำนวนกว่า 38,000 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 21 เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเกิดจากการที่ผู้ประกอบการหันมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย (Real Demand)

สำหรับหน่วยอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่อยู่ระหว่างก่อสร้างกว่า 98,000 หน่วย ประกอบด้วยอาคารชุด 47,000 หน่วย ซึ่งกว่าร้อยละ 75 เป็นอาคารชุดในเขตกรุงเทพ-ปริมณฑล และบ้านแนวราบ 51,000 หน่วย โดยหน่วยรอขายดังกล่าวคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ 1-2 ปี ซึ่งผู้ประกอบการต้องทำการขายให้ได้ก่อนที่โครงการจะก่อสร้างเสร็จเพื่อเพิ่มสภาพคล่องของบริษัท

สำหรับปี 2563 แม้ว่าในช่วงต้นปี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ลูกค้าและผู้ประกอบการต่างชะลอการดำเนินธุรกรรมต่างๆ อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3/2563 มีการผ่อนคลายมาตรการด้าน COVID-19 ในประเทศลง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดและจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในประเทศที่ลดลง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยข้อมูลของบริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในช่วงเดือนสิงหาคม 2563 มีจำนวนทั้งสิ้น 36 โครงการ เพิ่มขึ้น 12 โครงการจากเดือนกรกฎาคม 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 หรือคิดเป็น

เพิ่มขึ้นร้อยละ 81 ในด้านทำเลที่ตั้งพบว่าในเดือนสิงหาคมมีโครงการที่เปิดตัวใหม่และตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพฯ ชั้นในจำนวน 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



อย่างไรก็ตาม แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เป็นไปในทางที่ดีขึ้นแล้ว ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็อาจจะต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวที่นานกว่าธุรกิจอื่นๆ 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 โดยที่ผ่านมากลุ่มนี้ใช้

วิธีการกู้ยืมผ่านสินเชื่ออื่นๆ เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล หรือ บัตรเครดิต ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่า หากในกรณีที่บ้านหลังแรกมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ให้ปรับลดเงินดาวน์จากเดิมร้อยละ 20 คงเหลือร้อยละ 10

สำหรับการซื้อบ้านในสัญญาที่สองเพื่อให้กลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิต ธปท. จึงผ่อนคลायกฎเกณฑ์ LTV โดยหากผ่อนชำระตามสัญญาที่ 1 มาแล้ว 2 ปีขึ้นไป สามารถวางเงินดาวน์ได้เพียงร้อยละ 10 จากเดิมร้อยละ 20 ส่วนผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกและยังผ่อนชำระไม่ถึง 2 ปี หากจะซื้อหลังที่สองยังต้องวางเงินดาวน์ร้อยละ 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 โดยเฉพาะการตรวจสอบสถานะสัญญาการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยว่ามีอยู่จำนวนกี่สัญญา เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ซื้อเพื่อการลงทุน/เก็งกำไร และการขอสินเชื่ออย่างไม่เป็นทางการ (Pre-approve) ในเบื้องต้น เพื่อลดการปฏิเสธสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
- การขยายระยะเวลาการจ่ายเงินดาวน์ โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ผู้บริโภคนิยมซื้อบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ผู้ประกอบการอาจเลือกปรับเปลี่ยนมาใช้รูปแบบการจองที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง (บ้านสร้าง) เพื่อขยายเวลาการจ่ายเงินดาวน์ของผู้ซื้อออกไปได้ ลดภาระเงินดาวน์ที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย
- ลดการกระจุกตัวของกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ซึ่งผู้ประกอบการอาจหันมาทำตลาดในกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในประเทศอื่นๆ มากขึ้น เช่น สหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ ซึ่งเป็นประเทศอันดับสองและสามรองจากจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย หรือแม้แต่การทำตลาดโดยตรงกับกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจและการค้าในไทยและลดการพึ่งพิงกลุ่มเอเจนซี
- เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring income) ให้มากขึ้น เช่น รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงในช่วงที่ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อขายเผชิญกับภาวะซบเซา

แม้ว่านโยบายดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อโครงการที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทต่อยูนิต ซึ่งเป็นโครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive แต่เนื่องด้วยพฤติกรรมของลูกค้าในโครงการดังกล่าวจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองหรือลงทุนในระยะยาวมากกว่าเก็งกำไรระยะสั้น และกลุ่มลูกค้ากว่าร้อยละ 49 เป็นลูกค้าต่างประเทศ ประกอบ

กับนโยบายของบริษัทกำหนดให้ลูกค้าผ่อนดาวน์ที่ร้อยละ 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

สำหรับทำเลที่ได้รับความนิยมของกลุ่มลูกค้าจีน ได้แก่ ย่านศูนย์กลางธุรกิจในกรุงเทพฯ อาทิ สุขุมวิท พระราม 9 รัชดา และห้วยขวาง เป็นต้น เนื่องจากมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานทูตจีน ธนาคารแห่งประเทศไทย ดิวตี้ฟรีสำหรับทัวร์จีน เป็นต้น



ปัจจัยหลักที่อสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้รับการตอบรับที่ดีจากนักลงทุนจีน เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีราคาถูกกว่าประเทศอื่นๆ เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา อังกฤษ ออสเตรเลีย ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นที่น่าพอใจของนักลงทุนจีนซึ่งมีพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทน นอกจากนี้ กฎหมายของประเทศไทยไม่ได้มีข้อห้ามในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจำกัดการลงทุนของนักลงทุนจีนดังเช่นบางประเทศ เช่น ประเทศออสเตรเลีย กำหนดห้ามคนต่างชาติซื้อบ้านมือสอง เพราะไม่ต้องการทำให้คนในประเทศได้รับผลกระทบจากการปรับราคาขึ้น ประเทศมาเลเซีย ให้ชาวต่างชาติซื้อเฉพาะบ้านที่มีราคาอย่างน้อย 0.5 - 2 ล้านริงกิต เทียบเท่า 4-16 ล้านบาท ประเทศสิงคโปร์ ห้ามซื้อบ้านที่การเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ก่อสร้างซึ่งคิดเป็นส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 85 ของบ้านในสิงคโปร์ และในกรณีที่ซื้อบ้านที่เอกชนพัฒนาจะต้องรับภาระเสียภาษีร้อยละ 20-25 ในขณะที่กฎหมายของประเทศไทยค่อนข้างเอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวจีน เช่น ชาวต่างชาติสามารถซื้อห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในแต่ละโครงการ ประกอบกับความชื่นชอบในการใช้ชีวิตในเมืองไทยจากวัฒนธรรม คุณภาพความเป็นอยู่ และสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา กลุ่มนักลงทุนจีนได้เข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจก่อให้เกิดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงผิดปกติ ดังนั้นเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าว ผู้ประกอบในไทยได้เรียกเก็บเงินดาวน์จากนักลงทุนจีนในอัตราสูงถึงร้อยละ 25-30 ของราคาห้องชุด ในขณะที่เงินดาวน์ที่เก็บจากลูกค้าไทยเฉลี่ยประมาณ 10 ของราคาห้องชุด เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการทิ้งจอนอกจากนั้น เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร กลุ่มผู้ประกอบการได้ปรับแผนธุรกิจโดยเน้นการพัฒนาโครงการระดับพรีเมียม โครงการบ้านแนวราบ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม จากวิกฤตการระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ผ่านมามีทำให้ชาวต่างชาติโดยเฉพาะลูกค้าชาวจีนเริ่มออกหาที่อยู่ใหม่ในประเทศที่มีระบบสาธารณสุขที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจากตัวเลขผู้ติดเชื้อในไทยที่ลดลงอย่างต่อเนื่องสะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของภาครัฐในการดำเนินมาตรการควบคุมการระบาดจนทำให้ไม่พบผู้ติดเชื้อในประเทศไทย ทำให้ลูกค้าชาวจีนให้ความเชื่อมั่นในระบบสาธารณสุขของไทย และพร้อมที่จะเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเพื่อการอยู่อาศัยในระยะยาว และเพื่อการลงทุน โดยรูปแบบการลงทุนจะเปลี่ยนไปจากในอดีตที่เน้นการซื้อห้องชุดเพื่อลงทุนหวังผลกำไรจากค่าเช่าในระยะยาว เป็นการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่เหมาะสมสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่

2) การแข่งขัน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างชะลอแผนการเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากยังมีสินค้ารอการขายในปริมาณมาก โดยหากภาวะอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 ผู้ประกอบการอาจจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยจะเป็นการเปิดตัวในโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อของกลุ่ม Real Demand ประกอบภายหลังจากวิกฤต COVID-19 คาดว่าจะพฤติกรรมของผู้บริโภคจะเปลี่ยนไป โดยทำเลที่ตั้งในเขตเมือง หรือคอนโดมิเนียมที่แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า Community Mall ต่างๆ อาจจะได้เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยอีกต่อไป โดยผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับพื้นที่การใช้งานที่เชื่อมต่อ การนำเทคโนโลยีมาใช้ในการทำงานที่บ้านมากยิ่งขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาใช้กันการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์แทน ทั้งนี้การพัฒนาโครงการในแนวราบจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้เหมาะสมกว่าการพัฒนาโครงการแนวสูง เนื่องจากในโครงการแนวราบไม่จำเป็นต้องก่อสร้างทั้งหมดในทันที ทำให้ผู้ประกอบการบริหารจัดการต้นทุนให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในตลาดได้อย่างเหมาะสม

สำหรับคอนโดมิเนียมที่กำลังจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2563 นั้น ผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบ และเพื่อลดอัตราการยัดห้องชุดเนื่องจากปัจจุบันห้องชุดคงเหลือรอการขายของผู้ประกอบการแต่ละรายก็มีจำนวนมากแล้ว การยัดห้องชุดจากลูกค้าเพื่อนำมาขายใหม่จะเป็นการเพิ่มจำนวนสินค้าคงเหลือให้กับผู้ประกอบการเพิ่มเติม โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะผ่อนปรนเงื่อนไขต่างๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น การขยายระยะเวลาการโอน การปรับระยะเวลาผ่อนชำระหรือลดวงเงินการผ่อนดาวน์ การให้ส่วนลดเพิ่มเติมวันโอนกรรมสิทธิ์ การลดค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเพื่อบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอกับค่าใช้จ่าย

นอกจากนั้นในภาวะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงชะลอตัว ผู้ประกอบการหลายรายจะให้ความสำคัญกับการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในองค์กร ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น หรือแม้กระทั่งการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอรับมาตรการความช่วยเหลือ รวมถึงการปฏิรูปองค์กรให้มีธุรกิจที่หลากหลาย เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานสามารถรองรับการเติบโตที่ยั่งยืน โดยอาจเปิดรับพันธมิตรในรูปแบบต่างๆ เช่น กลุ่มเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้พัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการบริการและอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งปัจจัยหลักที่ลูกค้าให้ความสำคัญได้แก่ ความน่าเชื่อถือขององค์กร เนื่องจากห้องชุดเป็นสินค้าที่มีมูลค่าสูง ความน่าเชื่อถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ท่ามกลางข้อดีของโครงการอยู่ใกล้แนวระบบรถไฟฟ้า หรือแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และราคา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในทุกระดับ เพื่อเป็นกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินงาน สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกันกับโครงการของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

พื้นที่ / โครงการของบริษัท	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
สุขุมวิท -Above -Wyndham Garden Residence -Ramada Plaza Residence	โนเบิล สเตท 39 โดยกลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เดอะ ดิโพลแมท 39 โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) โนเบิล แอมเบียนซ์ สุขุมวิท 42 โดยกลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลุมพินี วิลลส์ อ่อนนุช 46 โดยกลุ่มบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แอสปาย สุขุมวิท 48 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)
สุขุมวิท - อ่อนนุช - Ramada Residence	เอ สเตช มี สุขุมวิท 77 โดยกลุ่มบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เดอะ นิช โมโน สุขุมวิท 50 โดยกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ไอดีโอ โมบี สุขุมวิท โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) วิธึม สุขุมวิท 50 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน) เดอะ ไพรวเอรี่ พาร์ค อ่อนนุช โดยกลุ่มบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
สุขุมวิท - พระราม 4 - Wyndham Residence -Collection (Sukhumvit 16)	วิสซ์คอม อโคก-สุขุมวิท โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด ลุมพินีเพลส รัชดา-พระราม 4 โดยกลุ่มบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เนสท์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท เดอะเนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด วิลเชอร์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท รสา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) โนเบิล รีโคล สุขุมวิท 19 กลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
รัชดา - พระราม 9 -Siamese Exclusive Ratchada -Siamese Rama 9	วิสซ์คอม รัชดา-ลาดพร้าว โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด แชนเตอร์วัน ลาดพร้าว 24 โดยกลุ่มบริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดอะไลน์ อโคก-รัชดาภิเษก โดยกลุ่มบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ไวร์ รัชดา 19 โดยบริษัท พีดับบลิวเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แอชตัน อโคก-พระราม 9 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สาทร-เจริญราษฎร์ -Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เดอะ ดิโพลแมท สาทร โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน) เดอะ เบส สาทร เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) เดอะ คีย์ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ศุภาลัย ไทท์ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) แอสปาย สาทร-ตากสิน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ค) กลยุทธ์ในการแข่งขัน

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมกรรมกรผู้บริโภค 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 (Sukhumvit 16), Siamese Exclusive 31, Siamese Exclusive 42 ถนนสุขุมวิท-พระราม 4 มีโครงการ Wyndham Residence ถนนรัชดาภิเษก มีโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ ถนนพระรามเก้า มีโครงการ Siamese Rama 9 เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจดังกล่าว ยังมีโอกาสจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้ากลุ่มนักลงทุนอีกด้วย

(2) การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่างบลงทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุก่อสร้างไว้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม อนุกรมบางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร โดยบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเองจากคู่ค้าที่อยู่ในระบบ Vendor List โดยบริษัทจะตกลงราคาซื้อกับผู้จำหน่ายสินค้าตั้งแต่ในช่วงแรก เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาอุปกรณ์ นอกจากนั้น เพื่อการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ลดระยะเวลาและแรงงานในการก่อสร้าง และลดต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทได้ให้ความสำคัญกับปรับปรุงเทคนิคต่างๆ ในการก่อสร้าง เช่น ระบบป้องกันดินพัง รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ติดตั้งในโครงการของบริษัท เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยเพิ่มคุณภาพและลดต้นทุนการก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าห้องชุดของบริษัทที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้ามีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามเวลาที่กำหนด บริษัทได้คัดเลือกทีมวิศวกร ทีมที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ทำงานควบคู่กับฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของบริษัท โดยมีการรายงานผลความคืบหน้าจากการก่อสร้างให้ทราบเป็นประจำ เพื่อติดตามผลงานและดำเนินการแก้ไขปัญหาที่ตรวจพบได้อย่างทันถ่วงที และไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างใน

ภาพรวม นอกจากนั้น ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทจะรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการทำงาน ทั้งด้านการก่อสร้าง การออกแบบ รวมถึงปัญหาคุณภาพของสินค้าที่ต้องซ่อมแซมเป็นประจำ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาสาเหตุและแนวทางแก้ไข 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 เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร ด้วยการพัฒนาโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางแผนการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับลักษณะของกลุ่มลูกค้าในแต่ละประเภทโครงการได้อย่างชัดเจน

(4) การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้แนวคิดการสร้างที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง เช่น การออกแบบห้องชุดที่มีเพดานสูงรองรับการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างสูงสุด การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้งานได้จริง และมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการได้รับความสะดวกสบายที่สุด โดยในโครงการมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานของโครงการห้องชุดโดยทั่วไปแล้ว โครงการของบริษัทได้ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย โดยในโครงการ Siamese Exclusive Ratchada, โครงการ The Collection (Sukhumvit 16) และ โครงการ Siamese Rama 9 มีการนำ SIAMESE TECHNOLOGY มาใช้ เช่น การติดตั้งระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัยตลอด 24 ชม. ช่วยกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ถ้ายเทคโนโลยีและลดกลิ่นต่างๆ การใช้กระจกที่ช่วยลดความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ทำให้อากาศเย็นสบายและประหยัดการใช้พลังงาน การติดตั้งระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก การติดตั้งระบบท่อระบายอากาศที่แยกกลิ่นของท่อน้ำเสียออกจากท่อระบายอากาศของท่อระบายน้ำ ทำให้อากาศที่ปล่อยทิ้งประสงคในท่อน้ำได้ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทออกแบบและพัฒนาในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตในเมืองที่อยู่อาศัยต้องประสบกับมลพิษในชีวิตประจำวัน

ตัวอย่างนวัตกรรมเทคโนโลยีที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ

Soundproof Technology

โครงการของบริษัทเลือกใช้ระบบกันเสียงที่ประกอบด้วยประตูกันเสียงทำจากวัสดุตัน (Solid) ทนทาน และฉนวนกันเสียงแบบอเนกประสงค์ สามารถลดทอนและดูดซับเสียงอย่างมีประสิทธิภาพได้เป็นอย่างดี รวมถึงผนัง Insulated Wall ที่มีคุณสมบัติดูดซับเสียง ป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอกได้อย่างมีประสิทธิภาพ

Heat Resistance Technology

การติดตั้งกระจกคุณภาพสูงที่มีคุณสมบัติในการเป็นฉนวน (Insulated) กันความร้อน และลดรังสีความร้อนผ่านจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ส่งผลให้พื้นที่ภายในเย็นสบาย ช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร ลดอุณหภูมิ ทำให้วัสดุมีอายุการใช้งานนานขึ้น

Easy Maintenance Technology

โครงการของบริษัทได้ออกแบบและก่อสร้างระบบท่อในห้องน้ำโดยสามารถทำการดูแล ซ่อมแซมจากภายในห้องของตนเอง โดยไม่ต้องทำงานซ่อมแซมหรือบำรุงรักษาผ่านห้องของผู้อื่น

(5) การบริการก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

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

นอกจากนั้น บริษัทยังเปิดโอกาสให้สิทธิลูกค้าเก่าจองซื้อโครงการใหม่ในวันเปิดตัวโครงการ โดยจะได้รับส่วนลดพิเศษ เพื่อสร้างฐานลูกค้าเฉพาะกลุ่มของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังมีการรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

(6) บริการเสริมระดับมาตรฐานโรงแรมแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมบริการหลังการขายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย และกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุด สามารถเข้าใช้บริการต่างๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพัก และการบริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกใน

การพักอาศัยดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าแล้ว ยังเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่า สำหรับกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่าได้ การให้บริการในรูปแบบดังกล่าวจะเริ่มมีในโครงการ 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

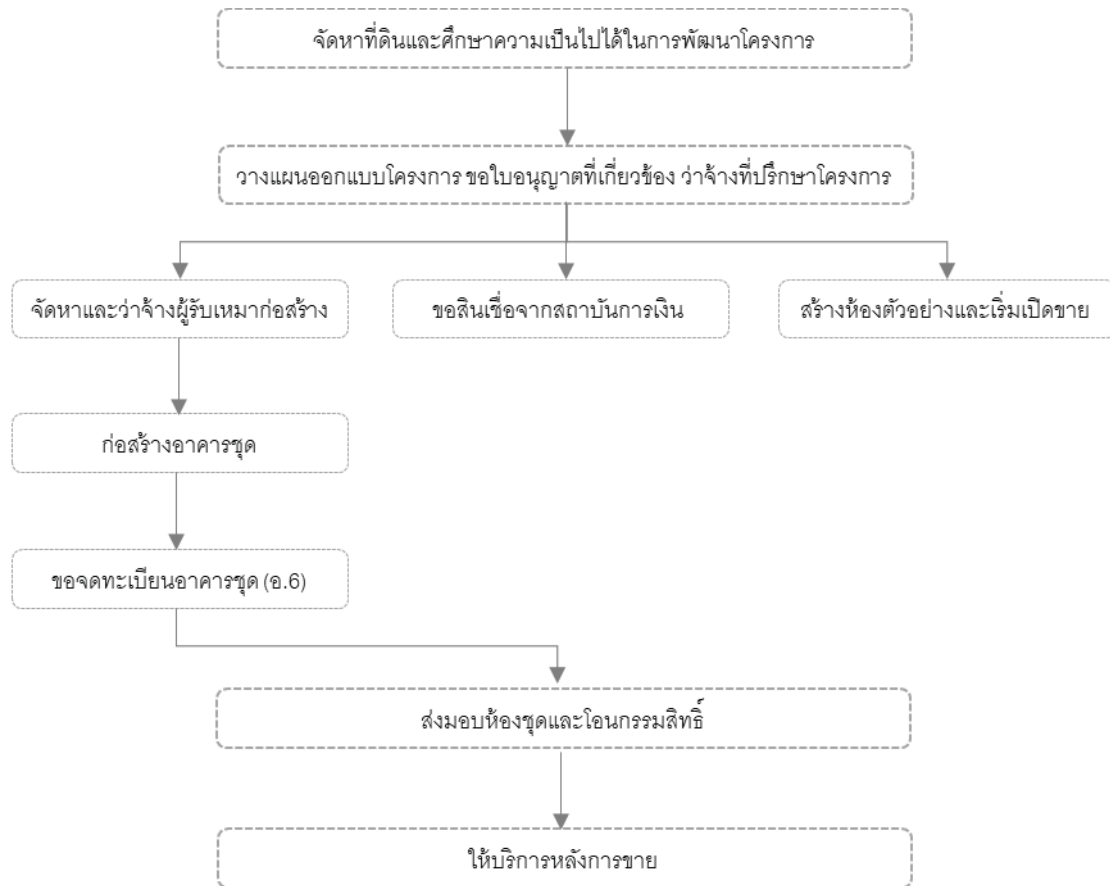
1. รางวัลสุดยอดนักพัฒนา (ประเทศไทย) (Best Developer (Thailand))
2. รางวัล Special Recognition in CSR
3. รางวัล Special Recognition for Design and Construction
4. รางวัล Best Mixed Use Development จากโครงการ Siamese Rama 9
5. รางวัล Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 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



2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

ก) การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่นำเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระเบียบและ

ข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะร่น ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือ คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนารูทกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาจะซื้อจะขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

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

2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนารูทกิจ ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาดจะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาด้านการออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกันกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต EIA

นอกจากนั้น บริษัทยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง (Construction Management หรือ CM) เพื่อควบคุมดูแลด้านคุณภาพ วิธีการก่อสร้าง ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายของโครงการ และว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ (Quantity Surveyor หรือ QS) เพื่อจัดทำเอกสารแสดงราคากลาง ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงาน และราคาในการก่อสร้าง (Bill of Quantities 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 ทราช และเหล็ก เป็นต้น รวมถึงแรงงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง พร้อมทั้งการรับประกันผลงาน ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง ก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump sum Contract) บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างโดยพิจารณาประวัติการทำงานที่ผ่านมาในอดีต ผลงานโครงการที่ผ่านมา ประสบการณ์ในการทำงานในด้านที่เกี่ยวข้อง ผลการดำเนินงาน แหล่งเงินทุน และความพร้อมด้านแรงงาน เป็นต้น

ระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามรูปแบบและลักษณะของโครงการ ซึ่งโดยเฉลี่ยโครงการคอนกรีตเสริมเหล็ก Low Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 16-18 เดือน และคอนกรีตเสริมเหล็ก High Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18-36 เดือน

นอกจากนั้นบริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้างโดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้าง โดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันถ่วงทีเพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

อนึ่งภายใต้สัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) นั้นจะไม่รวมอุปกรณ์บางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอน หรือมีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร เครื่องปรับอากาศ เพอร์ริเจอร์ต่างๆ โดยทางฝ่ายจัดซื้อของบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเอง ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายจัดซื้อจะจัดให้มีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ขายอย่างน้อย 2 ราย โดยจะพิจารณาคัดเลือกจาก ราคา คุณสมบัติของสินค้า เงื่อนไขการชำระเงิน และระยะเวลาการรับประกันสินค้า โดยบริษัทจะจัดซื้อสินค้าดังกล่าวตามจำนวนที่คาดว่าจะใช้ในแต่ละโครงการเท่านั้น 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 จะประชุมร่วมกับเพื่อกำหนดแผนการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า โดยบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบคุณภาพ (Quality Control หรือ QC) เพื่อทำการตรวจสอบห้องก่อนส่งมอบให้ลูกค้า เพื่อให้ยืนยันความพร้อมก่อนส่งจดหมายนัดตรวจห้องกับลูกค้า

ข) ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสิ้นเปลืองของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับภูมิทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ

นอกจากนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกร้องเรียน เนื่องจากปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่แล้วเสร็จ จำนวน 12 โครงการ รวมทั้งสิ้น 1,593 ยูนิต มูลค่ารวม 9,446 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

โครงการ	จำนวนหน่วยขายทั้งหมดของโครงการ	มูลค่าโครงการส่วนที่ขาย (ล้านบาท)	ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละ) ¹	ห้องชุดรอโอนกรรมสิทธิ์		ช่วงเวลาที่สามารถโอนกรรมสิทธิ์
				จำนวนยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)	
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์						
1. Siamese Surawong	189	1,391.7	100%	1	5.9	- ³
2. Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat	786	2,651.6	80%	9	39.3	- ³
3. Siamese Exclusive 31	171	2,375.7	77%	5	111.3	- ³
4. Blossom Condo @ Fashion Beyond	296	797.4	80%	4	8.2	- ³
5. Wyndham Residence	244	3,338.1	45%	2	12.9	- ³
6. Ramada Plaza Residence	339	2,450.5	65%	143	944.4	- ³
7. Wyndham Garden Residence	383	2,887.8	83%	230	1,720.1	- ³
โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือรอการพัฒนา						
8. Ramada Residence ²	293	1,856.3	70%	201	1,375.2	พ.ย.2563
9. Siamese Rama 9	1,673	8,574.0	46%	766	3,727.7	ไตรมาส 4/2565
10. The Collection (Sukhumvit 16)	443	5,172.4	9%	41	430.3	ไตรมาส 4/2566
11. Siamese Exclusive Ratchada	560	3,462.0	34%	190	1,059.1	ไตรมาส 4/2566
รวมโครงการแนวสูง	5,377	34,957.5		1,592	9,434.4	
12. Siamese Kin	107	1,091.37	100%	1	12.0	- ³
รวมโครงการแนวราบ	107	1,091.37		1	12.0	
รวมโครงการทั้งหมด				1,593	9,446.4	

¹ ความคืบหน้าในการขาย หมายถึง ห้องชุดมีการโอนแล้ว รวมกับห้องชุดที่รอโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งมีสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาจองแล้ว เปรียบเทียบกับจำนวนห้องชุดที่ขายทั้งโครงการ

² โครงการ Ramada Residence ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563

³ โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์

3. ปัจจัยความเสี่ยง

การลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลในเอกสารฉบับนี้ และควรใช้วิจารณญาณอย่างรอบคอบในการพิจารณาข้อมูลต่างๆ โดยเฉพาะในด้านปัจจัยความเสี่ยง ซึ่งปัจจัยความเสี่ยงที่ระบุในหัวข้อนี้เป็นปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทเห็นว่ามีความสำคัญและอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และมูลค่าหุ้นของบริษัท นอกเหนือจากความเสี่ยงที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้อาจมีความเสี่ยงอื่นๆ ซึ่งอาจเกิดขึ้นในอนาคตที่บริษัทไม่อาจทราบได้ในขณะนี้ หรือเป็นความเสี่ยงที่บริษัทพิจารณาในขณะนี้แล้วเห็นว่าไม่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน แต่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต นอกจากนี้ ความเสี่ยงที่อ้างอิงสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลเป็นข้อมูลที่ได้มาจากหน่วยงานของรัฐบาลและแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่น่าเชื่อถือ ซึ่งบริษัทไม่ได้ตรวจสอบข้อมูลดังกล่าว ดังนั้น ผู้ลงทุนควรพิจารณาอย่างรอบคอบก่อนตัดสินใจลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท

บริษัท ไชยมิส 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 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-used) มากขึ้น โดยการนำพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) และรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด และการให้บริการตัวแทนขายและจัดหาผู้เช่าห้องชุดแบบครบวงจร

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท สามารถแบ่งออกไปได้เป็น 3 หัวข้อหลัก ดังนี้

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

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงรวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

การเลือกซื้อที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ตั้งอยู่ใจกลางเมือง หรือตามเส้นทางแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดินทั้งที่เปิดให้บริการแล้วหรือเส้นทางที่มีแผนที่จะเปิดให้บริการในอนาคต รวมไปถึงย่านชุมชนต่างๆ ที่สามารถเดินทางเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

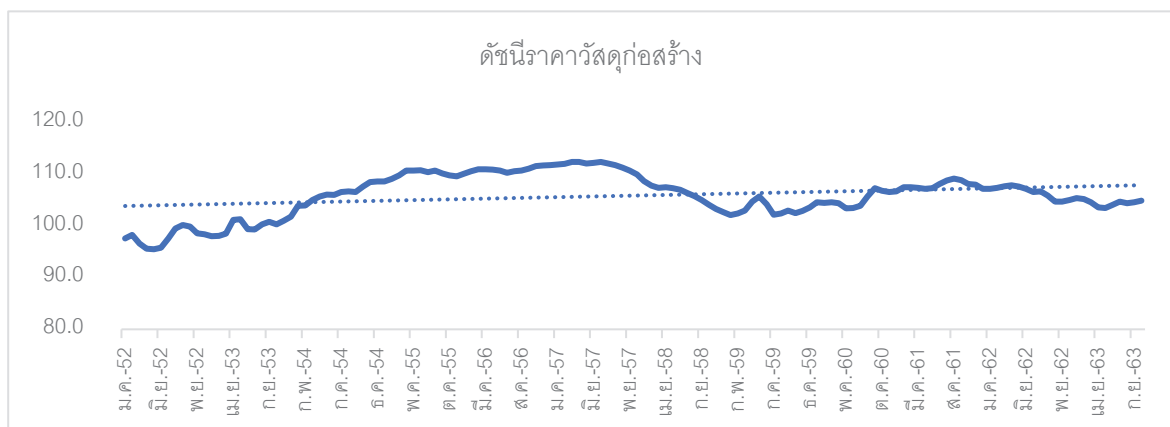
เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาหรือยังไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน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

นโยบายดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต จากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลย่านธุรกิจ การแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนการจัดหาที่ดินที่แพงขึ้น หรือราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นจนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูงและมีแนวโน้มจะปรับราคาขึ้นอย่างรวดเร็ว โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 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 ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มราคาและศักยภาพของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างๆ 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 ทวายเป็นหิน หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ หมวดวัสดุฉนวน หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เป็นต้น ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมาก

อย่างไรก็ดี ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2562 ลดลงร้อยละ 1.3 จากปี 2561 จากการที่ภาครัฐจิกก่อสร้างในประเทศเริ่มกลับมาชะลอตัว 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 โดยในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัท บริษัทมีนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในลักษณะจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคารับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในช่วงระหว่างการก่อสร้างโครงการ บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคาหรือเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของวัสดุโดยฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเข้าเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรองด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างได้อย่างเหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา ซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา

นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น ในปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) บริษัทมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างที่ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ โฟร์แมน และช่างชำนาญการ จำนวนกว่า 100 คน ซึ่งมีประสบการณ์ในการทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างชั้นนำของประเทศมาก่อน การมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามเวลาที่กำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนอื่นๆ เช่น ค่าจ้างวิศวกร ควบคุมงาน เป็นต้น

1.3 ความเสี่ยงจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นการเสนอขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-Sales) หรือการขายระหว่างโครงการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้เวลาระยะหนึ่ง บริษัทจึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ เพื่อให้บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์มาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนาในรูปแบบผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นในเวลาต่อมา ทั้งนี้ บริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาก่อสร้างแบบจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract กับผู้รับเหมา ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทคาดการณ์ไว้ไม่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาค่าก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนการขายที่วางไว้ โดยก่อนการก่อสร้างบริษัทจะทำการวิจัยเชิงลึกเพื่อพัฒนารูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละระดับ และเมื่อโครงการเริ่มเปิดจำหน่าย บริษัทจะทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นยอดขายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการขายที่เหมาะสม ผ่านการจัดอีเว้นท์และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าและนักลงทุนผ่านกิจกรรม Roadshow เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่บ่อยครั้ง เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก นโยบายเกี่ยวกับภาษีมรดก ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักจะเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนารูธุรกิจ (Business Development) ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการศึกษาสภาพตลาดและสถานะเศรษฐกิจ เพื่อเตรียมรับมือและเตรียมความพร้อมในการปรับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและกฎหมาย จึงสามารถดัดแปลงผังจัดสรรหรือรูปแบบโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สูงสุด

มาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตรာส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม พร้อมกับเป็นการบริหารความเสี่ยงของทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ เพื่อลดผลกระทบจากการเก็งกำไรในรูปแบบต่างๆ จนอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการชำระหนี้ของประชาชนจากการที่ไดวงเงินกู้เกินกำลังผ่อนชำระ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อการชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

หลักเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยตามเกณฑ์ใหม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อบ้านหรือห้องชุดหลังที่ 2 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัท เนื่องจากลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทจะเป็นผู้ใช้ชีวิตส่วนใหญ่อยู่ในตัวเมือง จึงมักหาซื้อบ้านหรือคอนโดมิเนียมหลังที่ 2 เพื่อให้การเดินทางมาทำงานในเมืองมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น ดังนั้น ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจึงต้องเตรียมเงินดาวน์มากขึ้น และอาจได้รับผลกระทบจากความเข้มงวดในการอนุมัติสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมากขึ้น เช่น การขอสินเชื่อไม่ผ่าน หรือใช้เวลานานในการอนุมัติสินเชื่อ หรืออาจทำให้ลูกค้าตัดสินใจชะลอการรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

อย่างไรก็ดี ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่า ถึงแม้นโยบายดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อโครงการของลูกค้า แต่ขณะเดียวกันนโยบายดังกล่าวส่งผลดีต่อบริษัทในแง่ของการคัดกรองลูกค้าซึ่งจะทำให้บริษัทได้ลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริงในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทเชื่อว่า มาตรการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการขายและการโอนห้องชุดในโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีนโยบายกำหนดให้ลูกค้าต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ประมาณร้อยละ 15 – 25 ของราคาขายห้องชุดสำหรับลูกค้าคนไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูง จึงสามารถช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีกำลังซื้อและมีความต้องการซื้อที่แท้จริงได้ในระดับหนึ่ง

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) หรือโครงการไม่สามารถทยอยออกของขั้นต่ำได้ตามที่ธนาคารกำหนดจึงทำให้ไม่สามารถเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการได้ ในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามพรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ลูกค้ามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินที่ลูกค้าได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ซึ่งจะเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้ากรณีลูกค้าจ่ายค่าน้ำห้องชุดล่าช้า) หรือในกรณีที่ลูกค้าไม่ประสงค์

จะยกเลิกสัญญา ลูกคามีสิทธิเรียกค่าปรับเป็นรายวันได้ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุด จนกว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่โดยรวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด ความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการดังกล่าว ยังส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความเสียดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง ผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง อีกทั้ง สำหรับโครงการที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนของงาน บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมากกว่า 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 พร้อมกับตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงานเพิ่มเติมเข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันท่วงที อย่างไรก็ตาม กรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ที่อาจส่งผลให้โครงการของบริษัทไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายเจรจากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชั่นเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมทั้งการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ภายในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

1.6 ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งมักจะใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 2.5 – 3.5 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทและลักษณะของโครงการ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้างเพื่อทดสอบตลาดและการตอบสนองของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินค่างวดจากลูกค้ามาจำนวนหนึ่ง โดยลูกค้าจะต้องชำระเงินค่างวดนี้ให้บริษัทประมาณร้อยละ 10 – 30 ของราคาห้องชุด ขึ้นกับสัญญาของลูกค้า ราคาและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดไว้ เมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าจะต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือให้กับบริษัทครบทั้งจำนวน บริษัทจึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวให้แก่ลูกค้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากกรณีที่ลูกค้าวางเงินจองหรือเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแล้วแต่เกิดการยกเลิกในภายหลัง โดยไม่มาชำระเงินค่างวดส่วนที่เหลือหรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดกับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมักจะจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการและมักจะทำการจองไว้จำนวนหลายยูนิต เพื่อนำมาขายต่อในภายหลัง และมักจะยอมทิ้งเงินจองหรือเงินค่างวดของห้องชุดที่ไม่สามารถขายต่อได้และยอมสละสิทธิการรับโอนห้องชุดดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการขายห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง และจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ตามเป้าหมาย

นอกจากนี้ การยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า อาจส่งผลให้บริษัทเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินโดยทั่วไปมักมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทจะต้องมียอดจองห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดจึงจะสามารถเบิกเงินกู้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการได้ ซึ่งหากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีอัตรากារยกเลิกการจองในระดับสูง อาจส่งผลต่อการยื่นขอสินเชื่อสำหรับใช้ในโครงการถัดไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทพยายามที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีกระบวนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนสำหรับขั้นตอนการรับจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า รวมถึงมีขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อค่างวดชำระค่างวดน้อยอย่างเป็นระบบ โดยพนักงานฝ่ายขายจะคอยดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด และมีการรายงานการติดตามลูกค้าให้ผู้บริหารได้รับทราบเป็นระยะ นอกจากนี้ บริษัทยังมีมาตรการในการติดตามการชำระค่างวดอย่างเหมาะสม เช่น หากลูกค้าผิดนัดชำระค่างวดจำนวน 1 – 2 งวด พนักงานฝ่ายขายจะโทรศัพท์หรือส่งข้อความเพื่อติดตามและแจ้งเตือนลูกค้า หากลูกค้าค้างชำระ 3 งวด ฝ่ายบริการลูกค้า (Customer Service) จะส่งหนังสือแจ้งเตือนเรื่องการค้างชำระค่างวดและโทรศัพท์เพื่อติดตาม และหากลูกค้าค้างชำระค่างวดเกินกว่า 3 งวดขึ้นไป บริษัทจะออกหนังสือแจ้งให้ชำระหนี้เป็นจดหมายลงทะเบียน โดยฝ่ายกฎหมายของบริษัท ทั้งนี้ ทุกๆ สิ้นเดือน บริษัทจะจัดให้มีการประชุมร่วมกัน 3 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมาย เพื่อติดตามความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละราย และหาข้อสรุปร่วมกัน โดยบริษัทอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า และอาจดำเนินการริบเงินที่ลูกค้าได้ชำระในวันจองและวันทำสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป

ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเรียกเก็บเงินค่างวดในสัดส่วนที่สูงจึงทำให้โอกาสที่ลูกค้าจะทิ้งเงินจอง เงินค่างวด และไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดมีไม่มากนัก ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่เรียกเก็บเงินค่างวดในสัดส่วนน้อย มักจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่จะตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่

มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง (Real Demand) ดังนั้น โอกาสที่ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ครบกำหนดจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทประเมินแล้วว่ามีโอกาสที่ลูกค้าจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายในวันที่กำหนด บริษัทอาจพิจารณาใช้แผนการตลาดโดยการจัดโปรโมชั่น หรือแจกของสมนาคุณ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้

1.7 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัท ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดหรือการผิดนัดชำระเงินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจมีสาเหตุหลักจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรับรู้รายได้ของบริษัทที่อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทได้บริหารความเสี่ยงของลูกค้าในด้านสินเชื่อ โดยมีมาตรการสนับสนุนให้ลูกค้ายื่นขออนุมัติสินเชื่อในเบื้องต้น (Pre-Approve) โดยบริษัทมีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติในเบื้องต้น เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับการขอสินเชื่อจริงจากสถาบันการเงินอย่างน้อยล่วงหน้า 3 เดือน ก่อนที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินเพื่อให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับแผนการขายของบริษัท 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 รวมถึงการวางแผนด้านการตลาดและ

ประชาสัมพันธ์ให้แก่โครงการของบริษัทแบบครบวงจร 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 ของห้องชุดที่ขายทั้งหมดในแต่ละปีตามลำดับ บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งหากตัวแทนขายรายดังกล่าวขอยกเลิกสัญญาหรือไม่ประสงค์ที่จะให้บริการด้านการขายและการตลาดแก่โครงการของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าโอกาสที่จะสูญเสียความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับตัวแทนขายรายดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ดีกับตัวแทนขายรายนี้มาโดยตลอด โดย ARE เป็นคู่ค้าของบริษัทตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม เพื่อบริหารความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว โดยบริษัทได้เพิ่มตัวแทนขาย (Agent) รายใหญ่ในต่างประเทศที่มีศักยภาพเทียบเท่ากับกลุ่ม 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 ชาวต่างชาติจะไม่สามารถครอบครองได้โดยเสรีเว้นแต่จะเช่าขายข้อยกเว้นบางประการ จึงส่งผลให้ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเป็นที่สนใจของนักลงทุนชาวต่างชาติ เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบเดียวที่ชาวต่างชาติสามารถถือครองได้ตามที่กฎหมายกำหนด

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนชาวจีนและฮ่องกงได้เข้าซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท เนื่องจากสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี โดยทำเลที่เป็นที่นิยม คือ โครงการตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลที่มีชาวจีนอาศัยอยู่มาก เช่น รัชดาภิเษก หรือทำเลที่สามารถเดินทางได้โดยสะดวก โดยการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมของ

บริษัทในอดีตที่ผ่านมา 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 สำหรับโครงการขายห้องชุดให้กับลูกค้าชาวต่างชาติ บริษัทมีนโยบายขยายฐานลูกค้าไปยังประเทศอื่นมากขึ้น เช่น ประเทศในแถบทวีปยุโรป ประเทศญี่ปุ่น หรือสิงคโปร์ ผ่านการว่าจ้างตัวแทนชายหรือนายหน้าที่มีช่องทางจำหน่ายทั้งในประเทศและต่างประเทศ 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 โดยในปี 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมคิดเป็นร้อยละ 96.3 และร้อยละ 97.0 ของรายได้ทั้งหมด ตามลำดับ การพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีน้อยกว่าจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในตลาด รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมากขึ้น เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮม อาจส่งผลให้รายได้และผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

อย่างไรก็ดี ก่อนการเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการใดๆ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งโครงการและรายรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการศึกษาภาวะตลาดพฤติกรรมและแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีต่างๆ อีกทั้งในระหว่าง

การพัฒนาโครงการ 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 นโยบายและแผนการขยายธุรกิจดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่หลากหลายขึ้น รวมถึงมีสัดส่วนรายได้ประจำเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักได้

1.11 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน และเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงการปรับเพิ่มราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชั่น แจกของสมนาคุณ 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 เข้ามาใช้

เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ 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 ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

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

1.12 ความเสี่ยงจากความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 6 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ และโครงการที่รอการพัฒนา ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดขายแล้วแต่ยังไม่ได้เริ่มการก่อสร้าง จำนวน 3 โครงการ โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดนี้ จะได้รับการพัฒนาขึ้นภายใต้โครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งจะมีทั้งส่วนของห้องชุดเพื่อพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ในโครงการเดียว โดยมีโครงการ Siamese Rama 9 เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ขนาดใหญ่ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะพัฒนาแล้วเสร็จสมบูรณ์ในปี 2566 นอกจากนี้ บริษัทมีแผนพัฒนาโครงการโรงแรม ภายใต้ชื่อโครงการ Above 39 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 *โครงการในอนาคต*)

ผลประโยชน์ในอนาคตของบริษัทจะขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการดังกล่าว โดยความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของงานก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนา

โครงการ ยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ นโยบายของภาครัฐ ภาวะอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว และอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น ความสามารถของบริษัทในการขอใบอนุญาตก่อสร้างหรือใบอนุญาตประกอบกิจการที่เกี่ยวข้อง รวมถึงความสามารถในการบริหารงานโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งจะแตกต่างจากการบริหารงานโครงการที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่รอการพัฒนา และโครงการในอนาคตไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว ก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ บริษัทจะศึกษาและวางแผนการดำเนินโครงการในเชิงลึก รวมถึงจัดจ้างมืออาชีพเข้ามาช่วยเสริมการดำเนินการในด้านต่างๆ เช่น งานออกแบบ และงานด้านการตลาด เพื่อให้เกิดการประชาสัมพันธ์โครงการที่มีประสิทธิภาพอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการอย่างชัดเจน และการนำแนวคิดการพัฒนาโครงการในรูปแบบใหม่ๆ รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ โดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นเป็นหลัก

ทั้งนี้ จากผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งประเภทแนวราบและแนวสูงมาแล้ว 20 โครงการ มูลค่าโครงการรวมกว่า 46,000 ล้านบาท เริ่มตั้งแต่โครงการ Siamese Gioia จนถึงโครงการล่าสุด คือ โครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งได้เริ่มเปิดจองเมื่อเดือนมิถุนายน 2562 ซึ่งแต่ละโครงการมีอัตราการจองและอัตราการโอนกรรมสิทธิ์อยู่ในระดับที่น่าพอใจและเกินเป้าหมายขั้นต่ำที่บริษัทกำหนดไว้

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ เช่น โครงการ Siamese Blossom @ Fashion และโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในย่านรามอินทรา บริษัทมีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นระยะ (Phase) เพื่อให้สามารถพัฒนาหรือปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการให้สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าที่อาจเปลี่ยนแปลงไป และเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการขายและช่วยให้บริษัทสามารถควบคุมการก่อสร้างในแต่ละส่วนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

1.13 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use

1) ความเสี่ยงจากการไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยตรง

ตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากโครงการที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence ซึ่งในโครงการประกอบด้วย ส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ 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 อย่างไรก็ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ในการบริหารจัดการโครงการต่างๆ บริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญและบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการทำงานและการบริหารงานโรงแรม โดยจัดตั้งฝ่ายงานโรงแรม (Hotel Operation Department) ขึ้นเป็นการเฉพาะ ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วยผู้บริหารและพนักงานรวม 18 คน 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 ไชมิส 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 และห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเกิดข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อพักอาศัย ในกรณีที่ลูกค้าจากภายนอกซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวรวมความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่นำห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence การร้องเรียนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความสามารถในการขายโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคต

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นแบบ Mixed Use บริษัทได้ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการ ออกจากกันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะแยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกัน เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond มีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน โครงการ Wyndham Residence แยกส่วนรับรอง (Lobby) ออกจากกัน และโครงการ Wyndham Garden Residence แยกสระว่ายน้ำและฟิตเนส สำหรับผู้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน เป็นต้น

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

2. ความเสี่ยงทางการเงิน

2.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแหล่งเงินทุนจากกองทุนการเงินเป็นหลัก ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนในโครงการทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมียอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวม 5,411.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.6 ของหนี้สินทั้งหมดของบริษัท

การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามที่ธนาคารกำหนด และก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทในด้านต่างๆ อันเนื่องมาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ ทั้งเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผล จนถึงการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อนดำเนินการ เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เป็นต้น (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้ในส่วนที่ 2.2.5 ข้อ 5.2.10 สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน) ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ตามแผนที่วางไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมได้ตามที่กำหนด และอาจถูกเรียกให้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบทานแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมาย

ที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้ง ในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

1) การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษ้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนเงินต้นบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจ โดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ดังมีรายละเอียดดังนี้

	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 30 กันยายน 2563
บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด ¹	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.59 เท่า
บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.96 เท่า
บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.23 เท่า
บริษัท ไชมิส เวิลด์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.20 เท่า

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

¹ คำนวณจากการงบการเงินเฉพาะกิจการ

2) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนรวม 6,964.9 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวน 5,291.8 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 1,673.1 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 76 และร้อยละ 84 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะสั้น หนี้กู้ระยะยาว และเงินกู้ด้อยสิทธิจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัท

สำหรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลง เช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายหน่วยลงทุนในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งต่อไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยน้อยลง

3) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

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

2.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่และบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

นายจรดิสฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทได้ให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัททั้งในด้านการค้ำประกันส่วนตัว และการนำทรัพย์สินส่วนตัวเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมใดๆ จากการค้ำประกันดังกล่าว นอกจากนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทยังมีเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทจำนวน 226.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจและการพัฒนาโครงการของบริษัท ทั้งนี้ เงินกู้ยืมดังกล่าวจัดเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้จากบริษัทที่ถือเมื่อสถาบันการเงินได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้ว (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.3.14 รายการระหว่างกัน)

เพื่อลดการพึ่งพิงความช่วยเหลือทางการเงินจากผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมถึงบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทมีนโยบายที่จะลดจำนวนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่จำเป็น และมีนโยบายที่จะไม่กู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติม เนื่องจากหลังจากที่บริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะมีช่องทางการระดมทุนที่หลากหลายขึ้นโดยไม่ต้องพึ่งพาเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอีกต่อไป นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง เพื่อหาหรือถึงความเป็นไปได้ของการยกเลิกการสนับสนุนวงเงินสินเชื่อของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันในอนาคตภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากบริษัทจะมีฐานทุนที่แข็งแกร่ง มีผลการดำเนินงานที่เติบโต รวมถึงมีความน่าเชื่อถือและภาพลักษณ์ที่ดี อีกทั้งบริษัทยังมีประวัติการจ่ายชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้กับธนาคารอย่างตรงตามกำหนด บริษัทจึงมีคุณสมบัติที่เหมาะสมตามเกณฑ์ของผู้ขอวงเงินสินเชื่อ โดยไม่มีผู้ค้ำประกัน

ทั้งนี้ ในการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันไม่ใช่แหล่งเงินทุนหลักของบริษัท เนื่องจากแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละโครงการจะมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลัก ส่วนเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นเพียงเงินทุนสนับสนุนเฉพาะในช่วงที่บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนแบบเร่งด่วน เช่น เมื่อบริษัทต้องการเข้าซื้อที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการ ซึ่งโดยส่วนใหญ่ต้องรีบเจรจากับเจ้าของที่ดิน และต้องตัดสินใจวางเงินมัดจำเพื่อไม่ให้เสียโอกาส ในกรณีที่บริษัทมีสภาพคล่องส่วนเกินที่ไม่เพียงพอในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทอาจมีความจำเป็นต้องกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพื่อใช้ในการวางเงินมัดจำที่ดินดังกล่าว และเมื่อบริษัทเริ่มดำเนินการพัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะดำเนินการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงิน ซึ่งวงเงินสินเชื่อดังกล่าวจะครอบคลุมทั้งค่าที่ดินและค่าก่อสร้างโครงการจนแล้วเสร็จ เมื่อได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงิน บริษัทจะนำเงินมาชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันต่อไป

3. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ “COVID-19” ซึ่งต่อมากกระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2558 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จแล้วตามแผน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรวจเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2/2563 เป็นต้นไป โดยเฉพาะยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวจีน โดยลูกค้ากลุ่มนี้จะไม่สามารถเดินทางมาตรวจและรับโอนห้องชุดได้ด้วยตนเอง เนื่องจากมาตรการล็อกดาวน์ของรัฐบาลที่ห้ามชาวต่างชาติเดินทางเข้าออกประเทศไทยในช่วงเวลาดังกล่าว

สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มจะลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือได้ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ภายใต้สถานการณ์ความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มีการติดตามและบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอย่างใกล้ชิดมากขึ้น โดยการวางแผนกระแสเงินสดในอนาคต เพื่อสำรองเงินสดและบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการชำระคืนเงินกู้ยืมประเภทต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ เพื่อบรรเทาผลกระทบของความเสี่ยงจากสถานการณ์ COVID-19 ไว้ ดังนี้

ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท	มาตรการลดความเสี่ยง
ความเสี่ยงด้านการขาย	
1. ยอดขายใหม่ลดลงโดยเฉพาะชาวต่างชาติ เนื่องมาจากการ Lock Down	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ออกรายการส่งเสริมการขาย (Promotion) เพื่อกระตุ้นการขาย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและภาษี และการนำห้องชุดที่หลุดจองหรือหลุดดาวน์มาส่งเสริมการขายในราคาพิเศษ ▪ มุ่งเน้นการทำตลาดแบบ Online สำหรับกลุ่มลูกค้าทั้งต่างประเทศและในประเทศ โดยได้ร่วมกับ Agent ทำการขายผ่านทาง Social Media ของจีน และพนักงานของบริษัท ร่วมกัน Share ข้อมูลโครงการผ่านทาง Facebook, Line, Instagram
2. การเปิดโครงการใหม่	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เลื่อนการเปิดโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ซึ่งได้เลื่อนการเปิดตัวจากช่วงไตรมาส 4/2563 เป็นไตรมาส 1/2564 ▪ เน้นการขายห้องชุดที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการปัจจุบัน เพื่อสามารถรับรู้รายได้ทันทีและสร้างกระแสเงินสดให้บริษัท
3. ลูกค้าขอหยุดพักการชำระคืนดาวน์	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เจรจากับลูกค้าเพื่อหาแนวทางแก้ไขที่เหมาะสมรายบุคคล โดยในกรณีที่บริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าลูกค้ารายดังกล่าวได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 จริง และมีสภาพคล่องไม่เพียงพอ บริษัทจะมีมาตรการผ่อนผัน เช่น ให้ลูกค้าพักชำระคืนดาวน์ภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ จนถึงปัจจุบัน บริษัทได้พักชำระคืนดาวน์ให้แก่ลูกค้าจำนวน 31 ราย ซึ่งพักชำระประมาณ 3 – 9 เดือน โดย ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ลูกค้าจำนวน 13 รายยังคงอยู่ระหว่างการพักชำระคืนดาวน์ ส่วนอีก 18 ราย ได้กลับมาชำระคืนให้กับบริษัทตามปกติแล้ว
4. ความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องของลูกค้า	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ติดตามลูกค้ารายบุคคลอย่างใกล้ชิดช่วงก่อนรับโอนในแต่ละโครงการ และออก Promotion พิเศษเพื่อกระตุ้นการโอน
ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องและการจัดหาแหล่งเงินทุน	
5. สภาพเศรษฐกิจไม่เอื้อต่อการจัดหาเงินลงทุนหรือระดมทุนผ่านหุ้นกู้เนื่องจากนักลงทุนขาดความเชื่อมั่นต่อความสามารถในการชำระหนี้	<ul style="list-style-type: none"> ▪ จัดทำประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้า ภายใต้ Worst Case Scenario เพื่อสำรองเงินสดและบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอต่อการชำระหนี้หุ้นกู้เดิมเพื่อเป็นการรักษาเครดิต รวมถึงจัดหาการระดมทุนผ่านทางช่องทางอื่น เช่น โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับวงเงินจากสถาบันการเงินเพื่อสนับสนุน

ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท	มาตรการลดความเสี่ยง
	สภาพคล่องเพิ่มเติม อีกทั้งในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมอีกจำนวน 694 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและนำเงินมาชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
6. บริษัทที่มีสภาพคล่องหรือเงินสดหมุนเวียนในบริษัทลดลง	<ul style="list-style-type: none"> ■ บริษัทเข้าเจรจากับสถาบันการเงิน โดยสำหรับบางโครงการสถาบันการเงินได้ตกลงลดวงเงินปลอดจำนองจากเดิมร้อยละ 70 เหลือประมาณร้อยละ 63 ของมูลค่าห้องชุด หรือลดวงเงินปลอดจำนองของห้องชุดที่ขายให้กับชาวต่างชาติจากเดิมร้อยละ 70 เหลือร้อยละ 65 นอกจากนี้ สถาบันการเงิน 2 แห่งได้ขยายระยะเวลาของสัญญาเงินกู้ให้กับบริษัทอีก 6 เดือน - 1 ปี ■ บริษัทขอวงเงินสนับสนุนจากธนาคารภาครัฐ สำหรับผู้ประกอบการที่ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 โดยได้รับวงเงินสนับสนุนจำนวน 20 ล้านบาท ■ บริษัทเจรจากับ Suppliers เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อขยายเครดิตเทอมจาก 30 วัน เป็น 60 วัน เพื่อช่วยในการบริหารสภาพคล่อง ■ บริษัทดำเนินการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่กิจกรรมหลักในการพัฒนาโครงการ เช่น การจัดทำห้องตัวอย่าง รวมถึงลดเวลาการเปิด-ปิด สำนักงานขาย เป็นต้น ■ บริษัทใช้นโยบาย Work From Home ซึ่งช่วยลดค่าใช้จ่ายดำเนินงานได้บางส่วน โดยไม่กระทบต่อการดำเนินงาน ระบบบัญชีและการจัดทำงบการเงิน และประสิทธิภาพของระบบควบคุมภายใน และดำเนินการลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นของบริษัทลง เช่น ค่าวัสดุสำนักงานสิ้นเปลือง เป็นต้น ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน บริษัทยังอนุญาตให้พนักงานสำหรับบางหน่วยงานเช่น พนักงานแผนก IT และแผนก Marketing ยังสามารถ Work From Home ได้ต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ในด้านต่างๆ โดยสรุป ดังนี้

ผลกระทบต่อการขายห้องชุด : สถานการณ์ COVID-19 ส่งผลให้ยอดขายใหม่ของบริษัทเกิดการชะลอตัว ดังจะเห็นได้จากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน แต่สำหรับสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดที่มีอยู่เดิม ยังถือได้ว่าลูกค้ามีอัตราการยกเลิกในระดับต่ำเมื่อเทียบกับอัตราการยกเลิกในช่วงก่อนสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากโครงสร้างการชำระราคาที่ถูกค่าชำระเงินจองและเงินดาวน์มากกว่า 20-30 ของราคาห้องชุด โดยในช่วงมกราคม - ตุลาคม 2563 บริษัทมีจำนวนห้องชุดที่ถูกค้ำยกเลิกสัญญาจำนวน 186 ยูนิต ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2562 ที่มีลูกค้ายกเลิกสัญญาจำนวน 369 ยูนิต โดยผลกระทบโดยส่วนใหญ่จะเกิดจากการโอนห้องชุดได้ล่าช้า เนื่องจากลูกค้าไม่สามารถเดินทางมาตรวจรับห้องชุดได้

ผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม : เนื่องจากปัจจุบันบริษัทมีการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้โครงการ Blossom @ Fashion Beyond เพียงโครงการเดียว จึงทำให้ไม่ได้รับผลกระทบมากนัก ทั้งนี้บริษัทมีมาตรการรับมือ เช่น ลดจำนวนพนักงานลง ส่วนห้องชุดภายในโครงการอื่นที่มีแผนจะนำไปประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะยาวและหลังจากสถานการณ์ COVID-19 คลี่คลายลง บริษัทจึงจะลงทุนในธุรกิจโรงแรมต่อไป

ผลกระทบต่องบการเงิน : บริษัทประเมินว่ามูลค่าทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อย จะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากสถานการณ์ COVID-19 เนื่องจากในปัจจุบันบริษัทยังสามารถจำหน่ายห้องชุดหรือบ้านจัดสรรในโครงการแนวราบได้ในราคาใกล้เคียงกับช่วงก่อนสถานการณ์ COVID-19 นอกจากนี้ ราคาประเมินห้องชุดและบ้านจัดสรรสำหรับยูนิตคงเหลือของบริษัทยังคงมีราคาประเมินต่อยูนิตที่ใกล้เคียงเดิมและไม่ต่ำกว่าต้นทุนของบริษัท และบริษัทคาดว่าจะไม่มีหนี้สินหรือภาระผูกพันที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญซึ่งเป็นผลจากสถานการณ์ดังกล่าว อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจมีหนี้สินหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อย จากการจัดหาเงินทุนเพื่อเสริมสภาพคล่องในช่วงเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าทรัพย์สิน ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

4. ความเสี่ยงในการออกและเสนอขายหลักทรัพย์

4.1 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทอยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนในครั้งนี้อยู่ระหว่างการยื่นคำขออนุญาตจากตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งบริษัทได้ยื่นคำขออนุญาตนำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ไปเมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 โดยบริษัท ที่ปรึกษา เอเซีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ได้พิจารณาคุณสมบัติของบริษัทในเบื้องต้นแล้ว เห็นว่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์ฯ เรื่องการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน เว้นแต่คุณสมบัติเรื่องการกระจายการถือหุ้นให้แก่กลุ่มทุนรายย่อย ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้กำหนดให้หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนต่อประชาชน บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยไม่น้อยกว่า 1,000 ราย และจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด ซึ่งขึ้นอยู่กับผลการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้อย่างแน่นอน หากบริษัทไม่สามารถกระจายการถือหุ้นของผู้ลงทุนรายย่อยได้ตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด หรือหุ้นสามัญของบริษัทฯ ไม่ได้รับอนุญาตให้เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ลงทุนอาจมีความเสี่ยงเกี่ยวกับสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคต และอาจไม่ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนตามที่คาดไว้

ทั้งนี้ ภายหลังจากการจำหน่ายหุ้นสามัญต่อประชาชนในครั้งนี้อย่างเรียบร้อย บริษัทฯ คาดว่าจะมีการกระจายการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยเป็นไปตามเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด ซึ่งจะช่วยให้หุ้นสามัญของบริษัทฯ มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

4.2 ความเสี่ยงที่จำนวนหุ้นของบริษัทที่จะขายได้ในการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้อาจน้อยกว่าจำนวนที่เสนอขายทั้งหมด เนื่องจากการขายแบบไม่รับประกันการจำหน่าย (Best Effort)

บริษัทตกลงที่จะออกและเสนอขายหุ้นสามัญให้แก่นักลงทุนที่จัดหาโดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่รับประกันการจำหน่าย ซึ่งจะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการจัดให้มีนักลงทุนเพื่อเข้าซื้อหุ้นได้ตามจำนวนหุ้นที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนฉบับนี้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่รับประกันการจำหน่าย ไม่มีหน้าที่ซื้อหรือจัดจำหน่ายหุ้นจำนวนใดๆ ในกรณีที่นักลงทุนที่จัดหาโดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่รับประกันการจำหน่าย ไม่ได้ซื้อหุ้นที่เสนอขายครบทั้งจำนวน

บริษัทจึงไม่สามารถรับรองได้ว่า ผู้จัดการการจัดจำหน่ายโดยไม่รับประกันการจำหน่ายจะสามารถจัดหานักลงทุนเพื่อเข้าซื้อหุ้นที่เสนอขายจำนวนใดจำนวนหนึ่งหรือทั้งหมดได้ โดยในกรณีที่มีการจัดหานักลงทุนที่จะเข้าซื้อหุ้นที่เสนอขายได้ไม่ถึงจำนวนหุ้นทั้งหมดที่เสนอขายในครั้งนี้อาจเงินที่บริษัทจะได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนในครั้งนี้อาจลดลงด้วย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของบริษัทในการนำเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ไปใช้ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินตามที่กำหนดไว้ และอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทในตลาดรองลดลงด้วย นอกจากนี้ กรณีดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อคุณสมบัติของบริษัทในการนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หากจำนวนหุ้นที่ขายได้มีจำนวนที่ทำให้บริษัทขาดคุณสมบัติในเรื่องการกระจายการถือหุ้นโดยผู้ถือหุ้นรายย่อย ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่สามารถนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ และเป็นเหตุให้ต้องคืนเงินจองซื้อหุ้นที่เสนอขายให้กับผู้จองซื้อ รวมทั้งเริ่มต้นกระบวนการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ของบริษัทอีกครั้งหนึ่ง

4.3 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นหลังการเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

หลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ราคาหุ้นของบริษัทอาจมีความผันผวนหรือเปลี่ยนแปลงตามสถานการณ์ซื้อขายในตลาด หรืออาจเป็นผลมาจากปัจจัยอื่นๆ ที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท เช่น

- 1) ภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง และทัศนะที่มีต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- 2) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องในเรื่องต่างๆ
- 3) ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่นักลงทุนหรือนักวิเคราะห์คาดไว้และผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริง
- 4) การเปลี่ยนแปลงในคำแนะนำหรือทัศนะของนักวิเคราะห์
- 5) บรรยากาศการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 7) ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ หรืออัตราดอกเบี้ย
- 9) ความเสี่ยงอื่นๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ นอกเหนือจากปัจจัยข้างต้น อาจมีปัจจัยและเหตุการณ์อื่นๆ ที่ส่งผลกระทบต่อราคาหุ้นของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และก่อให้เกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้อีกด้วย

4.4 ความเสี่ยงจากการที่ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท อาจจะขายหุ้นสามัญภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งนี้

ตามข้อกำหนดการห้ามขายหุ้น (Silent Period) ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร เช่น ผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร จะถูกห้ามขายหุ้นสามัญจำนวนร้อยละ 55 ของทุนชำระแล้วของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน เป็นระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ บุคคลที่ถูกสั่งห้ามขายจะสามารถทยอยขายหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าวได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่ถูกสั่งห้ามขาย เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน และอาจขายหุ้นส่วนที่เหลือจำนวนร้อยละ 75 ของจำนวนหุ้นที่ถูกห้ามขาย ภายหลังครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี นับจากวันที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจึงไม่อาจคาดการณ์ถึงผลกระทบจากการขายหุ้นสามัญจำนวนดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อราคาหุ้นสามัญของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้

4.5 ผู้ลงทุนที่มีที่อยู่นอกประเทศไทยอาจมีข้อจำกัดในการใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามสัดส่วน (Rights Offering) ในอนาคต

ในอนาคตบริษัทอาจอาจมีการออกตราสารต่างๆ รวมถึงหุ้นสามัญเพิ่มทุน และตราสารประเภทอื่น เช่น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (Warrant) หรือใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (TSR) หรือหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นครั้งคราว โดยอาจจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering)

ในกรณีที่บริษัทเสนอหรือให้สิทธิแก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิม (Rights Offering) ในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนหรือสิทธิใดๆ ในรูปแบบใดๆ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการดำเนินการเสนอขายตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทอาจไม่เสนอสิทธิในการจองซื้อตราสารดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นที่มีที่อยู่นอกประเทศไทย หากการเสนอขายดังกล่าวทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามขั้นตอนหรือข้อกำหนดของกฎหมายของประเทศที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทอาจไม่เสนอสิทธิดังกล่าวแก่ผู้ถือหุ้นสามัญที่มีสถานะเป็นบุคคลอเมริกัน (U.S. person) ตามความหมายของกฎ Regulation S ภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่ (ก) มีแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ที่มีผลใช้บังคับภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ดังกล่าว หรือ (ข) เป็นการเสนอสิทธิดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามข้อยกเว้นภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา เป็นต้น ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญหรือตราสารอื่นใดในรูปแบบ Rights Offering ในอนาคต อาจทำให้ผู้ลงทุนบางกลุ่มไม่ได้รับสิทธิในการซื้อตราสารดังกล่าวตามสัดส่วนได้ ซึ่งอาจส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นของผู้ลงทุนดังกล่าวลดลง

ทั้งนี้ บริษัทไม่คาดว่าจะมีการจดทะเบียนหลักทรัพย์ของบริษัทในตลาดรองอื่นใดนอกจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทไม่มีหน้าที่ต้องดำเนินการยื่นขอจดทะเบียนหุ้นของบริษัทในประเทศใดๆ อันจะทำให้ผู้ลงทุนที่มีที่อยู่นอกประเทศไทยสามารถใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนหรือตราสารอื่นของบริษัทตามสัดส่วนได้ในอนาคต

4. การวิจัยและพัฒนา

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาสินค้าของบริษัท เพื่อตอบสนองความต้องการ และสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าของบริษัท รวมถึงการปรับปรุงกระบวนการก่อสร้างเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและลดต้นทุน โดยมีตัวอย่างดังนี้

- ▶ บริษัทได้มอบหมายฝ่ายออกแบบ (Design) และฝ่ายพัฒนาผลิตภัณฑ์ พัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สอดคล้องกับรูปแบบของโครงการ และเพิ่มประสิทธิภาพและมาตรฐานในการก่อสร้าง เช่น การพัฒนาการสร้างห้องน้ำสำเร็จรูปจากภายนอก เพื่อนำไปติดตั้งภายในโครงการ ซึ่งจะช่วยควบคุมคุณภาพผลิตภัณฑ์ ลดแรงงาน ลดระยะเวลาที่ใช้ในการก่อสร้าง โดยรวมและต้นทุนการก่อสร้าง
- ▶ การออกแบบอาคารในโครงการ Siamese Gioia (Sukumvit 31) ให้เป็นอาคารประหยัดพลังงานโดยใช้วัสดุที่มีจำหน่ายอยู่ในประเทศไทย เช่น ผนังฉนวน (Insulated Wall) กระจกกันความร้อน สวนบนดาดฟ้า (Roof Garden) จนทำให้โครงการของบริษัทได้รับรางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงาน จากกระทรวงพลังงาน ในปี 2557
- ▶ การวิจัยระบบป้องกันดินพัง ร่วมกับคณะวิศวกรรมโยธาของมหาวิทยาลัยสุรนารี เพื่อปรับปรุงคุณภาพของดินในการก่อสร้างชั้นใต้ดิน ทำให้บริษัทสามารถลดระยะเวลาการก่อสร้าง และไม่ก่อให้เกิดความเสียหายต่ออาคารข้างเคียง รวมถึงการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมด้านมลพิษเสียงและฝุ่น

นอกจากนั้น ภายหลังจากที่ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายบริการหลังการขายรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด และเป็นหน่วยงานรวบรวมเรื่องแจ้งซ่อมจากลูกค้าและประสานงานติดตามผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการแก้ไข

ทั้งนี้ในช่วงปี 2560 - ปัจจุบันบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการวิจัยและพัฒนาที่เป็นนัยสำคัญ

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

5.1 สินทรัพย์หลักของบริษัท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าต่างๆ ตามที่แสดงในงบการเงินรวมเท่ากับ 11,870.4 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)
1. สินค้ำคงเหลือ	เป็นเจ้าของ	จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน	8,782.7
2. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	เป็นเจ้าของ	จดจำนองกับสถาบันการเงิน	252.6
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	เป็นเจ้าของ	จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน	460.8
4. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	เป็นเจ้าของ	จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน	2,369.3
5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	5.0
รวมทั้งสิ้น			11,870.4

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถแสดงรายละเอียดตามประเภทของสินทรัพย์ได้ ดังนี้

5.1.1 สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สินค้ำคงเหลือ มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 8,782.7 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)				ราคาประเมิน ¹ (ล้านบาท)	วันที่ประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
			สินค้าสำเร็จรูป	ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา	ที่ดิน	ค่าใช้จ่ายอื่นๆ				
ไทมัส สุรวงศ์ บริษัท	Siamese Surawong Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	อาคารชุดพักอาศัย	4.5	-	-	-	6.6	29 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
บริษัท	Blossom Condo @ Fashion Beyond	อาคารชุดพักอาศัย และสำนักงาน	568.0	-	-	-	1,040.0	30 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน และเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้
บริษัท	Siamese Exclusive 31	อาคารชุดพักอาศัย	73.9	-	-	-	159.2	26 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
ไทมัส ควินส์ บริษัท	Wyndham Residence	อาคารชุดพักอาศัย	656.4	-	-	-	591.9	26 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน และเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้
ไทมัส สุขุมวิท	Ramada Plaza Residence	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,260.6	-	-	1,882.5	24 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
เอส ๗ บริษัท	Ramada Residence	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,003.3	-	-	1,853.3 ²	2 พ.ย. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
บริษัท	Siamese Exclusive Ratchada	โครงการระหว่างก่อสร้าง	-	1,023.9	-	-	1,696.5 ²	24 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
บริษัท	The Collection (Sukhumvit 16)	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	935.4	-	1,345.1	26 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
ไทมัส พระรามเก้า บริษัท	Siamese Rama 9	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	880.6	-	941.5 ³	27 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
บริษัท	Siamese Kin	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	358.9	96.9	-	-	898.7 ³	27 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
บริษัท	Blossom Condo @ Fashion 3	ที่ดินรอพัฒนา	-	-	1,282.6	-	1,289.0 ³	26 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน
บริษัท	อื่นๆ (โครงการในอนาคต)	-	-	-	-	-	486.0	28 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน และเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้
			2,053.6	3,384.7	3,191.3	153.1	352.2	30 ต.ค. 63	เป็นเจ้าของ	จัดจ้างกับสถาบันการเงิน และเป็นหลักประกันสำหรับหุ้นกู้
							-	-		ไม่มี
							8,782.7			

¹ ราคาทรัพย์สินประเมินโดยบริษัท แอสเสท ไทมิส จำกัด ผู้ประเมินหลักคือ นายวิเศษ นุ่มคุ้ม 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 30 กันยายน 2563 โดยไม่รวมห้องชุดเพื่อให้บริการโรงแรมซึ่งโอนไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ (PPE)

³ ราคาประเมินด้วยวิธีมูลค่าคงเหลือสุทธิ (Residual Method) ซึ่งประเมินเฉพาะมูลค่าที่ดิน ในขณะที่มูลค่าตามบัญชีของที่ดิน รวมค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าออกแบบ ค่าจ้างที่ปรึกษาต่างๆ และค่าจัดทำ EIA

5.1.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 252.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

หมายเหตุ: บริษัทมีแผนพัฒนาที่ดินส่วนหนึ่งเป็น โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

5.1.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 460.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	6.9	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 5 ห้อง	เป็นเจ้าของ	28.4	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.0	ไม่มี
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 5 ห้อง	เป็นเจ้าของ	115.6	ไม่มี
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 22 ห้อง	เป็นเจ้าของ	174.0	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 3 ห้อง	เป็นเจ้าของ	13.7	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท	ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	3.7	ไม่มี
ไชมิส สำรวจ	ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 20 ห้อง	เป็นเจ้าของ	110.5	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
รวมทั้งสิ้น			460.8	

5.1.4 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 2,369.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
บริษัท	ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	120.9	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัท	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	เป็นเจ้าของ	0.1	ไม่มี
บริษัท	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	401.2	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
บริษัทและบริษัทย่อย	อาคารชั่วคราว	เป็นเจ้าของ	70.8	ไม่มี
บริษัทและบริษัทย่อย	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	เป็นเจ้าของ	41.2	ไม่มี
บริษัทและบริษัทย่อย	อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	2.8	ไม่มี
บริษัทและบริษัทย่อย	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	0.5	ไม่มี
บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	1.2	ไม่มี
บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	1,730.6	จดจำนองกับสถาบันการเงิน
	รวมทั้งสิ้น		2,369.3	

5.1.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 5.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาวะผูกพัน
บริษัท	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	5.0	ไม่มี
	รวมทั้งสิ้น		5.0	

5.2 สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้อง

5.2.1 สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานก่อสร้างหลัก

ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ผู้รับจ้าง	บริษัทผู้รับเหมางานก่อสร้างหลัก
ความสัมพันธ์	ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วัตถุประสงค์	ควบคุมและกำกับงานก่อสร้าง รวมถึงประสานงานกับผู้รับเหมาที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย
ระยะเวลา	ประมาณ 24-29 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญาของแต่ละโครงการ

ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขอื่น	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราสูงสุดร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญา - ค่าปรับกรณีผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานตามสัญญา นับตั้งแต่วันที่เลยกำหนดจนถึงวันที่ทำงานแล้วเสร็จหรือวันที่บอกเลิกสัญญา - ผู้รับจ้างรับประกันผลงานสำหรับงานโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่เป็นอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลา 5 ปี และงานที่เป็นส่วนควบเป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ออกหนังสือรับรองการแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

5.2.2 สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานเสาเข็มเจาะ

ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ผู้รับจ้าง	บริษัทผู้รับเหมางานเสาเข็มเจาะ
ความสัมพันธ์	ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท ยกเว้น บริษัท สแตนดีโพล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของผู้รับจ้าง
ระยะเวลา	ประมาณ 2-10 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญาของแต่ละโครงการ
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราสูงสุดร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญา - ค่าปรับกรณีผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานตามสัญญาตั้งแต่วันที่เลยกำหนดถึงวันที่งานแล้วเสร็จหรือวันที่บอกเลิกสัญญา - ผู้รับจ้างรับประกันผลงานเป็นระยะเวลา 1-2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ออกหนังสือรับรองการแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

5.2.3 สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร

ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ผู้รับจ้าง	บริษัทผู้รับเหมางานวิศวกรรมระบบประกอบอาคาร
ความสัมพันธ์	ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
ระยะเวลา	ประมาณ 18-24 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญาของแต่ละโครงการ
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราสูงสุดร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญา - ค่าปรับกรณีผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานตามสัญญาตั้งแต่วันที่เลยกำหนดถึงวันที่งานแล้วเสร็จหรือวันที่บอกเลิกสัญญา - ผู้รับจ้างรับประกันผลงานเป็นระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ออกหนังสือรับรองการแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

5.2.4 สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมางานออกแบบภายใน

ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ผู้รับจ้าง	บริษัทผู้รับเหมางานออกแบบภายใน

ความสัมพันธ์	ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
ระยะเวลา	ประมาณ 15-20 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญาของแต่ละโครงการ
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราสูงสุดร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญา - ค่าปรับกรณีผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานตามสัญญาตั้งแต่วันที่เลยกำหนดถึงวันที่งานแล้วเสร็จหรือวันที่บอกเลิกสัญญา - ผู้รับจ้างรับประกันผลงานเป็นระยะเวลา 2 ปีนับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ออกหนังสือรับรองการแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

5.2.5 สัญญาว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อย

ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ผู้รับจ้าง	บริษัทผู้รับเหมารายย่อยหลายราย
ความสัมพันธ์	ผู้รับจ้างไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อติดตั้งงานประกอบอาคาร เช่น งานกระจกอลูมิเนียม งานที่จอดรถ งานลิฟท์โดยสาร เป็นต้น
ระยะเวลา	ประมาณ 11-17 เดือน ขึ้นอยู่กับสัญญาของแต่ละโครงการ
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ว่าจ้างหักเงินประกันผลงาน (Retention) ในอัตราสูงสุดร้อยละ 5 ของมูลค่าตามสัญญา - ค่าปรับกรณีผู้รับจ้างทำงานไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด คิดเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.1 ของราคางานตามสัญญาตั้งแต่วันที่เลยกำหนดถึงวันที่งานแล้วเสร็จหรือวันที่บอกเลิกสัญญา - ผู้รับจ้างรับประกันผลงานเป็นระยะเวลา 2-10 ปีนับจากวันที่ผู้ว่าจ้างได้ออกหนังสือรับรองการแล้วเสร็จ (Certificate of Final Completion)

ทั้งนี้ นอกจากสัญญาที่กล่าวข้างต้นแล้ว บริษัทมีสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมารายย่อยอื่น ซึ่งมีมูลค่าน้อยและไม่มีความสำคัญ จึงไม่ได้เปิดเผยรายละเอียดดังกล่าว

5.2.6 สัญญาร่วมทุน

1) บริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด

1.1) บันทึกความเข้าใจ

ผู้ร่วมทุน	นายโกมล วงศ์พรเพ็ญภาพ
คู่สัญญา	บริษัท
ความสัมพันธ์	ผู้ร่วมทุนไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท พี แอนด์ เอ็น รีสอร์ท จำกัด และจะดำเนินการเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการปลูกสร้างอาคารชุดและเสนอขายในนามโครงการ Wyndham Residence
วันที่ทำสัญญา	1 พฤศจิกายน 2554
ทุนจดทะเบียน	200,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 60 และ นายโกมล วงศ์พรเพ็ญภาพถือหุ้น ร้อยละ 40

เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทตกลงเข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งหมด โดยมูลค่ารวมของหุ้นอ้างอิงจากราคาที่ดิน - ทั้งสองฝ่ายตกลงนำบริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด ขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาและก่อสร้างโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทตกลงเป็นผู้ดำเนินการขอสินเชื่อรวมถึงจัดหาผู้ค้ำประกันหนี้ดังกล่าวกับสถาบันการเงิน - ทั้งสองฝ่ายตกลงให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด Wyndham Residence ให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ไม่เกินประมาณการค่าใช้จ่ายที่ทั้งสองฝ่ายได้พิจารณาเห็นชอบร่วมกัน - ทั้งสองฝ่ายตกลงแบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการในโครงการ Wyndham Residence ในสัดส่วนบริษัท ร้อยละ 60 และนายโกมล วงศ์พรพิญภาพ ร้อยละ 40 โดยตกลงแบ่งปันผลกำไรกันเมื่อโครงการอาคารชุดได้ดำเนินการเสร็จสิ้นลง - หากบริษัทไม่ดำเนินการประกอบกิจการตามสัญญาที่เงินเป็นเหตุให้ผู้ร่วมทุนได้รับความเสียหายจากภาระหนี้สิน บริษัทตกลงเป็นฝ่ายรับผิดชอบให้หนี้ให้แก่สถาบันการเงินทั้งหมด เพื่อปลดภาระจำนองที่ดินของบริษัท รวมทั้งชดเชยความเสียหายตามความเป็นจริงให้แก่ผู้ร่วมทุนด้วย
---------------	--

1.2) สัญญาการประกอบกิจการ (สัญญาต่อเนื่องจากบันทึกความเข้าใจด้านบน)

ผู้ร่วมทุน	นางรัชนี บุญเยี่ยม (ภรรยาของนายโกมล วงศ์พรพิญภาพ ลงนามแทน)
คู่สัญญา	บริษัท
ความสัมพันธ์	ผู้ร่วมทุนเป็นญาติสนิทของนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 12.95
วัตถุประสงค์	ประกอบกิจการในนามของบริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Wyndham Residence
วันที่ทำสัญญา	30 กันยายน 2559
ทุนจดทะเบียน	217,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,170,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้น 1,302,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 นางรัชนี บุญเยี่ยม ถือหุ้น 858,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.54 นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46
จำนวนกรรมการ	5 คน ได้แก่ นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ นางสุนันทา สิงสรเสริญ นายพันธ์เทพ อาสนิททอง นางรัชนี บุญเยี่ยม และนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ โดยกรรมการที่ลงชื่อผูกพันบริษัท คือ นายพันธ์เทพ อาสนิททอง หรือ นางรัชนี บุญเยี่ยม หรือ นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ
เงื่อนไขสำคัญ	- บริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทที่ร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนวยการ กรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของบริษัทที่ร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย

2) บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

ผู้ร่วมทุน	นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง (ชาวสิงคโปร์) และ นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)
คู่สัญญา	บริษัท
ความสัมพันธ์	นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 10
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด
วันที่ทำสัญญา	23 มีนาคม 2561
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้น 51,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน กลุ่มที่ 1 - นายชจรชิตวิชญ์ สิงสรเสริญ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ กลุ่มที่ 2 - นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง และนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึง จะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม
การบริหารจัดการ	คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ ผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงิน ของ บริษัทร่วมทุน
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนาม ในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของ บริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำนองได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น - การจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่าง เป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท - หากผู้ร่วมทุนประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ร่วมทุนจะต้องให้ข้อเสนอ บริษัทในการซื้อหุ้นเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ หากภายใน 30 วัน บริษัทไม่รับซื้อดังกล่าว ผู้ร่วมทุน จึงสามารถนำหุ้นไปจำหน่ายให้กับบุคคลภายนอกได้ - บริษัท และผู้ร่วมทุนคนใดคนหนึ่ง ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และต้องมี จำนวนหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จึงจะครบองค์ประชุม - มติที่ประชุมจะต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เว้นแต่วาระสำคัญ ได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การคว่ำ บริษัท การแปรสภาพบริษัท การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่าง น้อยร้อยละ 75 ของผู้ที่มาประชุม - วาระสำคัญ ได้แก่ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ การเพิ่มทุนหรือลดทุน การระดมทุน มากกว่า 10 ล้านบาทจากบุคคลภายนอก การกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น การเข้าร่วมทุนกับบุคคลหรือ

	<p>นิติบุคคลอื่น การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัท และการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการเลิกกิจการ จะต้องได้รับการอนุมัติจากบริษัทและผู้ร่วมทุนอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน</p> <p>- กรณีสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ผู้ร่วมทุนจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัทในประเทศไทย เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท นอกจากนี้ ผู้ร่วมทุนจะต้องไม่ดึงกลุ่มลูกค้าเดิมของบริษัทโดยให้ข้อเสนอหรือเงื่อนไขในการซื้อขายสินค้าและบริการประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกับบริษัท ภายในระยะเวลา 2 ปีหลังจากสิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท</p>
--	--

3) บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

ผู้ร่วมทุน	บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (“แองเจิลฯ”)
คู่สัญญา	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด
ความสัมพันธ์	แองเจิลฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.47 และ 3.10 ตามลำดับ และเป็นตัวแทนขายห้องชุดรายใหญ่ให้กับโครงการของบริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Ramada Residence
วันที่ทำสัญญา	6 กรกฎาคม 2559
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้น 94,038 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 94.04 แองเจิลฯ ถือหุ้น 5,960 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 5.96 และนายขจรศิษฐ์ และนางสุนันทา สิงสรรเสริญ ถือหุ้นคนละ 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.002
จำนวนกรรมการ	4 คน ได้แก่ นายขจรศิษฐ์ สิงสรรเสริญ นางสุนันทา สิงสรรเสริญ นาย พันธุ์เทพ อาสนิทธิทอง และนาย สุวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน โดยกรรมการทั้งหมดเป็นตัวแทนจากฝ่ายบริษัท
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ร่วมทุนตกลงให้บริษัทกู้ยืมเงินจำนวน 50,000,000 บาท ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 1.37 ต่อปี ซึ่งบริษัทจะจ่ายดอกเบี้ยให้แก่ผู้ร่วมทุนนับแต่วันที่บริษัทได้รับเงินกู้ยืมดังกล่าว ทั้งนี้บริษัทตกลงจะจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ร่วมทุนเมื่อมีการทวงถาม - ผู้ร่วมทุนเป็นตัวแทนขายห้องชุดในโครงการของบริษัท หากผู้ร่วมทุนเป็นผู้หาลูกค้าเข้าทำสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัท และลูกค้าชำระค่าห้องชุดเต็มมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดเป็นจำนวน 50,000,000 บาท บริษัทตกลงคืนเงินกู้ให้กับผู้ร่วมทุน - ผู้ร่วมทุนมีสิทธิได้รับเงินปันผลกำไรตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ร่วมทุนได้รับชำระดอกเบี้ยเงินกู้จากบริษัท ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับชำระหักออกจากเงินปันผลกำไร เหลือเท่าไรเป็นยอดสุทธิเงินปันผลที่ผู้ร่วมทุนมีสิทธิได้รับ

4) บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด

ผู้ร่วมทุน	บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (“แองเจิลฯ”) และนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)
คู่สัญญา	บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด
ความสัมพันธ์	แองเจิลฯ เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทและบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 0.47 และ 5.96 ตามลำดับ และเป็นตัวแทนขายห้องชุดรายใหญ่ให้กับโครงการของบริษัท นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 19

วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Rama 9
วันที่ทำสัญญา	วันที่ทำสัญญากับแองเจิล: 27 มีนาคม 2561 วันที่ทำสัญญากับนางสาวชิน จูเดีย นำ เอสพี : 5 มีนาคม 2561
ทุนจดทะเบียน	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้น 86,898 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 86.90 แองเจิลฯ ถือหุ้น 3,100 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 3.10 นางสาวชิน จูเดีย นำ เอสพี ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 10.00 และมีนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ และนายพันธ์เทพ อาสนิททอง ถือหุ้นคนละ 1 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.002
จำนวนกรรมการ	4 คน ได้แก่ นายชวรงค์สิทธิ์ สิ่งสรรเสริญ นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ นาย พันธ์เทพ อาสนิททอง และ นาย สุวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน โดยกรรมการทั้งหมดเป็นตัวแทนจากฝ่ายบริษัท
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - แองเจิลฯ ตกลงให้บริษัทกู้ยืมเงินจำนวน 36,763,425 บาท และนางสาวชิน จูเดีย นำ เอสพี ตกลงให้บริษัทกู้ยืมเงินจำนวน 118,542,500 บาท ดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 1.1 ต่อปี ทั้งนี้บริษัทตกลงจะจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยให้แก่ผู้ร่วมทุนเมื่อมีการทวงถาม - ผู้ร่วมทุนมีสิทธิได้รับเงินปันผลกำไรตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ร่วมลงทุนได้รับชำระดอกเบี้ยเงินกู้จากบริษัท ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับชำระหักออกจากเงินปันผลกำไร เหลือเท่าไรเป็นยอดสุทธิเงินปันผลที่ผู้ร่วมทุนมีสิทธิได้รับ - ผู้ร่วมทุนยินยอมเป็นเจ้าของนี้ด้วยสิทธิและให้คำรับรองต่อสถาบันการเงินว่า เงินกู้ที่ผู้ร่วมทุนได้ให้แก่บริษัทนั้นเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ ซึ่งเป็นหน้าที่เจ้าหนี้ด้วยสิทธิจะได้รับชำระคืนจากบริษัทภายหลังจากที่บริษัทได้ชำระหนี้ตามสัญญาเงินกู้ต่อสถาบันการเงินเสร็จสิ้นแล้วเท่านั้น และในกรณีที่เจ้าหนี้ด้วยสิทธิได้รับชำระหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิ ไม่ว่าจะเงินต้นหรือดอกเบี้ย เจ้าหนี้ด้วยสิทธิตกลงจะมอบเงินที่ได้รับดังกล่าวให้แก่สถาบันการเงินเพื่อนำไปชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินก่อน - นอกจากนี้ อัตราดอกเบี้ยที่เจ้าหนี้ด้วยสิทธิจะคิดจากบริษัท ต้องเป็นอัตราที่ไม่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินคิดจากบริษัท และเจ้าหนี้ด้วยสิทธิตกลงจะไม่โอนสิทธิเรียกร้องใดๆ ให้แก่บุคคล และ/หรือนิติบุคคลอื่นใด เว้นแต่จะได้รับคามยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากสถาบันการเงิน - เจ้าหนี้ด้วยสิทธิยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่บริษัทมีอยู่ทั้งหมดในขณะนั้นเป็นหุ้นเพิ่มทุนของบริษัท

5) บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

ผู้ร่วมทุน	Kew Green Group Limited
คู่สัญญา	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด
ความสัมพันธ์	ผู้ร่วมทุนไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ Siamese and Kew Green Company Limited (บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด) เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม และให้สิทธิผู้อื่นในการใช้ตราสินค้า ระบบการบริหารงาน เพื่อให้บริหารจัดการด้านโรงแรม
วันที่ทำสัญญา	15 กุมภาพันธ์ 2563
ทุนจดทะเบียน	4,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด (บริษัทย่อยที่ไชมิส แอสเสทถือหุ้นร้อยละ 100) ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน กลุ่มที่ 1 – ตัวแทนจาก ไชมิส เวลท์ ประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรรเสริญ และนางสาวเพียงฟ้า ไสภาคัศวภรณ์ กลุ่มที่ 2 – ตัวแทนจาก Kew Green Group Limited ประกอบด้วย นาย ยอง จู คิม และนาย หวัง ดงเหลียง กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้แก่ นางสุนันทา สิงสรรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นาย ยอง จู คิม ในการประชุมคณะกรรมการต้องประกอบด้วยตัวแทนจาก บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด และตัวแทนจาก Kew Green Group อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน
การบริหารจัดการ	ไชมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณี ที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจได้ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงข้าง Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ <ul style="list-style-type: none"> - เจรจา ตกลงและดำเนินการสัญญาบริหารจัดการโรงแรม - แต่งตั้ง โยกย้าย พนักงาน นายหน้า ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน แต่ไม่รวมถึงการแต่งตั้ง โยกย้าย ประธานคณะกรรมการ หรือกรรมการ - ควบคุมการปฏิบัติงานบริหารงานประจำวันทั่วไป - ดำเนินงานตามแผนธุรกิจ - ลงนามในสัญญา หรือเอกสาร รวมถึงการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายใต้แผนธุรกิจในวงเงิน ไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน - สั่งซื้อสินค้า ลงทุน ภายใต้แผนธุรกิจ ในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน
การจัดทำแผน ธุรกิจ	- คณะกรรมการมีหน้าที่จัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ประมาณการกระแสเงินสด ประมาณการ กำไรสุทธิรายเดือน งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งรวมถึงเงินลงทุน และการวิเคราะห์ เปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากับแผนธุรกิจในปีต่อไป - แผนธุรกิจจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยตัวแทนทั้ง 2 ฝ่ายหรืออนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น
การประชุม คณะกรรมการ	- ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี โดยต้องมีการส่งหนังสือเชิญประชุม ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม - ในวาระการประชุมที่ต้องการมติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจาก กรรมการทั้งหมด
การประชุมผู้ถือหุ้น	ตัวแทนจาก ไชมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือ มอบฉันทะ และการอนุมัติวาระต่างๆ ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมาก สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย
เงื่อนไขอื่นๆ	ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความเห็นไม่ตรงกันและไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ (Deadlock Event) ไชมิส เวลท์ หรือ Kew Green Group มีสิทธิเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของอีกฝ่ายได้

6) บริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด

ผู้ร่วมทุน	บริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด
คู่สัญญา	บริษัท
ความสัมพันธ์	ผู้ร่วมทุนไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ บริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารในโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel บริเวณชั้น 28, 34-35
วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2563
ทุนจดทะเบียน	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และ บริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40
การแบ่งกำไร	การแบ่งกำไรให้นำรายได้ทั้งหมดหักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด และค่าเสื่อมราคา เหลือเป็นกำไร โดยจะนำกำไรสะสมในแต่ละไตรมาส ให้ทั้งสองฝ่ายตรวจสอบร่วมกัน แบ่งให้บริษัทร้อยละ 60 และแบ่งให้ผู้ร่วมทุนร้อยละ 40
เงื่อนไขอื่นๆ	<p>ขอบเขตหน้าที่ของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> - กำหนดนโยบายและอนุมัติแผนการลงทุน ตรวจสอบการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการลงทุน - จัดหาและจัดเตรียมด้านสถานที่ในการประกอบธุรกิจ การตกแต่งโครงสร้างภายใน ด้านสถาปัตยกรรม ด้านงานระบบภายในพื้นที่ประกอบการ - จัดหาเครื่องมือหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งระบุเป็นทรัพย์สินของบริษัท เช่น อุปกรณ์ระบบครัว เครื่องล้างแก้ว ระบบความปลอดภัย - สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อดำเนินการในช่วงแรกของการเริ่มกิจการ - จัดทำสรุปผลประกอบการ ดูแลตรวจสอบและบันทึกข้อมูลทางการเงินและบัญชี <p>ขอบเขตหน้าที่ของผู้ร่วมทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ดำเนินการตามแผนธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนด - บริหารทุกกิจกรรมด้านการปฏิบัติการในทุกกระบวนการ เช่น กำหนดราคาขาย แผนกลยุทธ์ทางการตลาด ติดตามผล จัดซื้อวัตถุดิบในการดำเนินการ และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน - ควบคุมดูแล จัดทำระบบการดำเนินงานภาพรวมให้มีประสิทธิภาพ เช่น บริหารต้นทุน บริหารความเสี่ยง แสวงหาโอกาสทางธุรกิจ และพัฒนาการบริหารงานและบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ - รายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหาร

5.2.7 สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม

ผู้รับจ้าง	Greenland Hotel Management International Group Limited
ผู้ว่าจ้าง	บริษัท
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วันที่ทำสัญญา	19 สิงหาคม 2561
วัตถุประสงค์	เพื่อร่วมกันพัฒนาโครงการและบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม
ระยะเวลา	60 เดือน

เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้รับจ้างจะให้คำปรึกษา วางแผน ออกแบบ บริหารจัดการธุรกิจโรงแรม และพัฒนาโครงการ ร่วมกับกับผู้ว่าจ้าง ภายใต้แบรนด์ Qube - ผู้ว่าจ้างจะไม่แต่งตั้งบริษัทบริหารจัดการโรงแรมรายอื่น ขณะเดียวกันผู้รับจ้างจะไม่แต่งตั้งบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นเพื่อพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์ Qube ในช่วงระยะเวลาของสัญญา
---------------	--

ผู้รับจ้าง	Greenland Hotel Management International Group Limited (บริษัทจากฮ่องกง)		
ผู้ว่าจ้าง	บริษัท		
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท		
วันที่ทำสัญญา	23 สิงหาคม 2561	26 พฤศจิกายน 2561	20 ธันวาคม 2561
วัตถุประสงค์	เพื่อให้คำปรึกษาและบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม โครงการ Siamese Exclusive Ratchada	เพื่อให้คำปรึกษาและบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม โครงการ The Collection (Sukhumvit 16)	เพื่อให้คำปรึกษาและบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม โครงการ Q-Box Hotel Bangkok Blossom
ระยะเวลา	27 เดือน	33 เดือน	60 เดือน
ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยแบ่งชำระ 2 งวด คือ งวดที่ 1 - ชำระภายใน 10 วันหลังจากลงนาม งวดที่ 2 - ชำระภายใน 10 วันหลังจากจ้างงานและผู้จัดการโรงแรมมาถึงโครงการ		ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าบริการประกอบด้วย Management Fee และ Brand License Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม และ Incentive Management Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของอัตรากำไร
เงื่อนไขสำคัญ	ผู้รับจ้างจะให้บริการด้านการให้คำปรึกษาซึ่งรวมถึงการให้คำแนะนำและวางแผนเรื่องงานออกแบบ สถาปัตยกรรม ระบบงานไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ มาทำงานให้กับบริษัท		<ul style="list-style-type: none"> - จ้างบริหารจัดการห้องชุดในโครงการ Blossom Condo@Fashion Beyond ภายใต้สัญญาที่ผู้ว่าจ้างทำกับเจ้าของห้องชุด โดยใช้ชื่อแบรนด์ Q-Box Hotel Bangkok Blossom - ทุกการจองห้องผ่านระบบกลางของผู้รับจ้าง ผู้ว่าจ้างจะจ่ายค่าธรรมเนียมซึ่งคิดเป็นร้อยละของราคาห้อง

ผู้ให้สิทธิ	Wyndham Hotel Asia Pacific Company Limited (บริษัทจากฮ่องกง)
ผู้รับสิทธิ	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วันที่ทำสัญญา	18 พฤษภาคม 2563
วัตถุประสงค์	เพื่อให้สิทธิการใช้ใบอนุญาตและเครื่องหมายทางการค้า
ระยะเวลา	10 ปี นับจากวันเปิดโครงการ
ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมหลังจากการลงนาม Royalty Fee และค่าการตลาด ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม Reservation fee ซึ่งขึ้นอยู่กับช่องทางในการ

	จองห้องชุด Quality Circle Fee ซึ่งเรียกเก็บรายปี และ Integrated Service Fee ซึ่งเรียกเก็บภายหลังจากการลงนาม
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการที่เข้าร่วม ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1) Wyndham Residence ภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel จำนวนห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการไม่เกิน 150 ห้องชุด 2) Ramada Plaza Residence ภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 จำนวนห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการไม่เกิน 200 ห้องชุด 3) Wyndham Garden Residence ภายใต้ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 จำนวนห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการไม่เกิน 185 ห้องชุด 4) Ramada Residence ภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 จำนวนห้องชุดที่เข้าร่วมโครงการไม่เกิน 200 ห้องชุด - บริษัทจะต้องเปิดตัวโครงการ ภายในวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 - สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ ที่จอดรถ สวน โถงต้อนรับ และส่วนบริการ (Back-of-house)

ทั้งนี้ ผู้รับสิทธิได้ทำการโอนสิทธิการใช้ใบอนุญาตและเครื่องหมายทางการค้าดังกล่าว ให้แก่เจ้าของโครงการแต่ละแห่ง เพื่อให้ขั้นตอนในการบริหารจัดการมีความสะดวกและคล่องตัวมากยิ่งขึ้น โดยการโอนสิทธิดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน 2563

ผู้ให้สิทธิ	Hilton Franchise Holding LLC (บริษัทจากประเทศสหรัฐอเมริกา)
ผู้รับสิทธิ	บริษัท
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วันที่ทำข้อตกลง	24 สิงหาคม 2563
วัตถุประสงค์	เพื่อให้สิทธิการใช้ใบอนุญาตและเครื่องหมายทางการค้า
ระยะเวลา	15 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา
ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย Royalty Fee และ Monthly Program Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม Revenue Management ซึ่งเรียกเก็บรายเดือน และ Franchise Application Fee
เงื่อนไขสำคัญ	โครงการที่เข้าร่วม ได้แก่ โครงการ Hilton Garden Inn at Above 39 และ Hilton Garden Inn at Blossom 3 Hotel โดยจะดำเนินการภายใต้แบรนด์ Hilton Garden Inn

ผู้ให้สิทธิ	Intercontinental Hotels Group (Asia Pacific) Pte. Ltd. (บริษัทจากประเทศสหรัฐอเมริกา)
ผู้รับสิทธิ	บริษัท
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วันที่ทำข้อตกลง	24 สิงหาคม 2563
วัตถุประสงค์	เพื่อให้สิทธิการใช้ใบอนุญาตและเครื่องหมายทางการค้า
ระยะเวลา	15 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา

ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย License Fee, Technology Service Fee, Marketing and Reservation Contribution ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม Technical Service Fee และ Franchise Application Fee รวมถึง Pre-opening Services
เงื่อนไขสำคัญ	โครงการที่เข้าร่วม ได้แก่ โครงการ Crowne Plaza Hotel at Rama 9 โดยจะดำเนินการภายใต้แบรนด์ Crowne Plaza

ผู้ให้สิทธิ	Banyan Tree Hotels & Resorts Pte. Ltd. (บริษัทจากประเทศสิงคโปร์)
ผู้รับสิทธิ	บริษัท
ความสัมพันธ์	คู่สัญญาไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
วันที่ทำข้อตกลง	24 สิงหาคม 2563
วัตถุประสงค์	เพื่อให้สิทธิการใช้ใบอนุญาตและเครื่องหมายทางการค้า
ระยะเวลา	15 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา
ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย Base License Royalty, Group Marketing Services, Central Reservation Services ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม Technical Services Fee และ Initial Fee
เงื่อนไขสำคัญ	โครงการที่เข้าร่วม ได้แก่ โครงการ Cassia by Banyan Tree Branded Residence at Rama 9 โดยจะดำเนินการภายใต้แบรนด์ Cassia by Banyan Tree

เจ้าของโครงการ	บริษัทและบริษัทย่อย	
คู่สัญญา	บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	
ความสัมพันธ์	บริษัทถือหุ้นในคู่สัญญาสัดส่วนร้อยละ 49 (กิจการร่วมค้า)	
วันที่ทำสัญญา	22 มิถุนายน 2563	15 กันยายน 2563
วัตถุประสงค์	เพื่อบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม	
ระยะเวลา	10 ปี	15 ปี
ราคา	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย Pre-opening Fee ช่วงก่อนเปิดตัวโครงการ Base Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม และ Incentive Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของกำไรจากการดำเนินงาน	ตามอัตราที่ตกลงกัน โดยค่าธรรมเนียมประกอบด้วย Base Management Fee, Sales and Marketing Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของรายได้รวม Incentive Fee ซึ่งคิดเป็นร้อยละของกำไรจากการดำเนินงาน และ Quality Inspection Fee
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการที่เข้าร่วม ประกอบด้วย Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel, Ramada Plaza Residence, Wyndham Garden Residence และ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 - ขอบเขตงานของคู่สัญญา ครอบคลุมถึง การกำหนดนโยบายในการบริหารงานและ 	<ul style="list-style-type: none"> - โครงการที่เข้าร่วม ประกอบด้วย Crowne Plaza Hotel at Rama 9, Cassia by Banyan Tree Branded Residence at Rama 9, Hilton Garden Inn at Above 39 และ Hilton Garden Inn at Blossom 3 hotel - ขอบเขตงานของคู่สัญญา ครอบคลุมถึง การให้การสนับสนุนทางการขายและ

	มาตรฐานการบริการให้สอดคล้องกับงบประมาณ การควบคุมดูแลและบำรุงรักษาโรงแรมให้เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด การว่าจ้างและเลิกจ้างพนักงานในส่วนของโรงแรม การจัดโฆษณา งานด้านการตลาด งานขายและโปรโมชั่น การกำหนดเงื่อนไขการเข้าพักและการจองที่พัก การใช้บริการพื้นที่ส่วนกลาง การจัดซื้อวัสดุดิบ เครื่องมือเครื่องใช้และอุปกรณ์ต่างๆ ในการประกอบธุรกิจ การจัดทำประมาณการรายได้และกำไร รวมถึงการเข้าเจรจาในฐานะเจ้าของโครงการกับคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการโรงแรม	การตลาด การจัดการรายได้ การคาดการณ์ตัวเลขผลการดำเนินงาน การบำรุงรักษา การจัดทำบัญชี จัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงการจัดการทางด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ทรัพยากรบุคคลและเงินเดือน
--	---	--

5.2.8 สัญญารับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญารับจ้างบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสาระสำคัญของสัญญาดังนี้

ผู้รับจ้าง	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100%)
ผู้ว่าจ้าง	<ul style="list-style-type: none"> - นิติบุคคลอาคารชุด Siamese Gioia - นิติบุคคลอาคารชุด Blossom Condo @ Fashion Altitude - นิติบุคคลอาคารชุด Blossom Condo @ Fashion Beyond - นิติบุคคลอาคารชุด Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat - นิติบุคคลอาคารชุด Siamese Nanglinchee - นิติบุคคลอาคารชุด Siamese Thirty Nine - นิติบุคคลอาคารชุด Siamese Ratchakru - นิติบุคคลอาคารชุด Siamese Exclusive 31 - นิติบุคคลอาคารชุด Wyndham Residence
ระยะเวลา	1-3 ปี
วัตถุประสงค์	เพื่อบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุด ครอบคลุมถึง งานบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง งานบริหารจัดการงบประมาณ งานบริหารจัดการคุณภาพชีวิตชุมชน งานบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม งานบริหารจัดการความปลอดภัย
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	กรณีที่ผู้ว่าจ้างไม่มีหนังสือแจ้งปฏิเสธการต่อสัญญาหรือหนังสือบอกเลิกสัญญาถึงผู้รับจ้างล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 3 เดือน ก่อนสัญญาสิ้นสุด ให้ถือว่าผู้ว่าจ้างตกลงต่อสัญญาบริการจัดการออกไปอีก 1-3 ปี

5.2.9 สัญญาเช่าซื้อ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาเช่าซื้อรถสำหรับใช้ในกิจการของบริษัท โดยมีสาระสำคัญของสัญญาดังนี้

ผู้ให้เช่า	ผู้ประกอบการธุรกิจซึ่งจำนวน 3 ราย
ผู้เช่าซื้อ	บริษัท
ความสัมพันธ์	ผู้ให้เช่าไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
ระยะเวลา	4-6 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในปี 2565
วัตถุประสงค์	เพื่อเช่าซื้อรถยนต์สำหรับใช้ในกิจการของบริษัท จำนวน 4 คัน
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ให้เช่ามีกรรมสิทธิ์เหนือทรัพย์สินที่เช่าตลอดระยะเวลาการเช่า - เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่ามีสิทธิซื้อทรัพย์สินที่เช่าได้ในราคาที่ผู้ให้เช่ากำหนด

5.2.10 สัญญาให้เช่าพื้นที่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่เพื่อประกอบธุรกิจแก่ผู้ประกอบการรายย่อย โดยมีสาระสำคัญของสัญญาดังนี้

ผู้เช่า	ผู้ประกอบการรายย่อยจำนวน 21 ราย
ผู้ให้เช่า	บริษัท
ความสัมพันธ์	ผู้เช่าไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ กับกลุ่มบริษัท
ระยะเวลา	1-3 ปี โดยสัญญาจะสิ้นสุดในปี 2563-2566
วัตถุประสงค์	เพื่อประกอบธุรกิจของผู้เช่า
ราคา	ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - การต่อสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือล่วงหน้าแก่ผู้ให้เช่าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า เพื่อพิจารณาคงกันในระยะเยื้องต่าง ๆ

5.2.11 สัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ 6 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สถาบันการเงินแห่งที่ 1	
ผู้กู้	บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด
ผู้กู้	บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด
วงเงินสินเชื่อ	1) เงินกู้ระยะยาว 1,167.9 ล้านบาท 2) หนังสือค้ำประกัน (LG) 5 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	663.1 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	13 พฤษภาคม 2559
ระยะเวลา	62 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการ Wyndham Garden Residence
เงื่อนไขสำคัญ	- ห้ามเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้นก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้น - เงินกู้ยืมจากกรรมการ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ให้ถือเป็นเงินกู้โดยสิทธิ
หลักประกัน	ที่ดินรวม 18 ไร่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนวน 1,207.21 ล้านบาท
ผู้ค้ำประกัน	นายชจรติษฐ์ สังสรรเจริญ

สถาบันการเงินแห่งที่ 2	
ผู้ให้กู้	บริษัท
ผู้กู้	บริษัท
วงเงินสินเชื่อ	เงินกู้ระยะยาว 1,314 ล้านบาท 1) เงินกู้ระยะยาว 1,314 ล้านบาท 2) หนังสือค้ำประกัน (LG) 5 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	572.8 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	1 กุมภาพันธ์ 2561
ระยะเวลา	48 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Ratchada
เงื่อนไขสำคัญ	<p>- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ และสัดส่วนการถือหุ้น รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของบริษัทก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <p>- ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท</p> <p>- ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น</p> <p>- ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น</p>
หลักประกัน	ที่ดิน 4 โฉนด เนื้อที่รวม 2-1-29.8 ไร่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ วงเงินจำนวน 1,678 ล้านบาท
ผู้ค้ำประกัน	นายจตุรศิษฐ์ สิงสรเสริญ
	<p>เพื่อนำไปชำระหนี้ของผู้ที่ถึงกำหนดชำระ</p> <p>- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ ครบคุณสมบัติส่วนการถือหุ้นไม่ให้เกิดต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ทำสัญญา รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของบริษัทก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้</p> <p>- ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็นว่าไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท</p> <p>- ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น</p> <p>- ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น</p> <p>บุคคตที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น</p> <p>ที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ 14-3-43.5 ไร่ และที่ดินโฉนดเลขที่ 10292 เนื้อที่ 2-1-13.4 ไร่ เขตวัฒนา แขวง กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน วงเงินจำนวน 160 ล้านบาท</p> <p>นายจตุรศิษฐ์ สิงสรเสริญ</p>

ผู้ให้กู้		สถาบันการเงินแห่งที่ 2 (ต่อ)	
ผู้ให้กู้	บริษัท	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	บริษัท ไชยมิตร คิววีเอส จำกัด
วงเงินสินเชื่อ	1) เงินกู้ระยะยาว 400 ล้านบาท 2) เงินกู้ระยะสั้นแบบไม่ผูกพัน 100 ล้านบาท	1) เงินอุดหนุน 211.5 ล้านบาท 2) เงินกู้ระยะยาว 470.0 ล้านบาท 3) เงินกู้ระยะยาว 211.5 ล้านบาท 4) หนี้ซื้อค้ำประกัน (LG) 5 ล้านบาท	เงินกู้ระยะยาว 800 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	1) 400 ล้านบาท 2) 100 ล้านบาท	1) 211.5 ล้านบาท 2) 361.6 ล้านบาท	162.3 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	11 ตุลาคม 2560	21 กุมภาพันธ์ 2561	29 มิถุนายน 2560
ระยะเวลา	42 เดือน	1) 36 เดือน 2) 48 เดือน 3) 24 เดือน	42 เดือน
วัตถุประสงค์	สำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นอนาคต	1) เพื่อชำระหนี้ที่ผู้ให้กู้มีอยู่กับผู้ให้กู้ 2) เพื่อชำระค่าพัฒนา ค่าก่อสร้างและค่าตกแต่งโครงการ	เพื่อชำระค่าที่ดินและพัฒนาโครงการ Wyndham Residence
เงื่อนไขสำคัญ	- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นไม่ให้แตกต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่สัญญา รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของบริษัทก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็น - ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น - กรณี IPO จะต้องนำเงินมาชำระหนี้ต้นเงินกู้ของวงเงินสินเชื่อทั้งหมดภายในระยะเวลา 7 วันทำการนับจากวันที่บริษัทได้รับเงินจาก IPO	- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นไม่ให้แตกต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่สัญญา รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของเอส สุขุมวิท ๘๗ ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็น - ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น	- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ ควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นไม่ให้แตกต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่สัญญา รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของ ไชยมิตร คิววีเอส ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ผู้ให้กู้เห็น - ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ให้กู้จะกำหนดเป็นอย่างอื่น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้ผู้ให้กู้เสร็จสิ้น
หลักประกัน	ที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่ 14-3-48 ไร่ เขตคันนายาว กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน วงเงินจำนวน 500 ล้านบาท	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 10617 เนื้อที่ 1-3-83 ไร่ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนวน 898 ล้านบาท	ที่ดิน 3 โฉนด เนื้อที่รวม 2-0-4-4 ไร่ เขตคลองเตย กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนวน 985 ล้านบาท
ผู้ค้ำประกัน	นายชวริศรุทธิ์ สังสรรเสริญ	นายชวริศรุทธิ์ สังสรรเสริญ และบริษัท	นายชวริศรุทธิ์ สังสรรเสริญ และบริษัท

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 2 (ต่อ)	สถาบันการเงินแห่งที่ 3
ผู้กู้	บริษัท ไทมิส แอสเสท จำกัด	บริษัท
วงเงินสินเชื่อ	1) เงินกู้ระยะยาว 510 ล้านบาท 2) เงินกู้ระยะยาว 200 ล้านบาท 3) ทนงสินเชื่อประกัน (LG) 5 ล้านบาท	เงินกู้แบบมีระยะเวลาหนี้หมุนเวียน 180 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	1) 509.5 ล้านบาท	107.4 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	27 สิงหาคม 2561	24 ธันวาคม 2562
ระยะเวลา	156 เดือน	36 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการคอมมิวนิตีเอ็ม Above Sukhumvit 39	เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินงาน
เงื่อนไขสำคัญ	- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการควบคุมสัดส่วนการถือหุ้นไม่ให้แตกต่างจากสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันทำสัญญา รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของ บริษัท ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้ความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่ กำหนดเป็นอย่างอื่น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่ กำหนดเป็นอย่างอื่น	- ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม และผู้ถือหุ้นใหญ่ รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อการผูกพันในหุ้นของบริษัท ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่ กำหนดเป็นอย่างอื่น
หลักประกัน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 4322 เนื้อที่รวม 1-0-66 ไร่ เขตพระโขนง กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนอง 715 ล้านบาท	- ที่ดินโฉนดเลขที่ 11099 เขตดินนาหวาย กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนอง 180 ล้านบาท - ห้องชุด 41 ห้อง โครงการ Siamese Exclusive 31 เขตวัฒนา กรุงเทพฯ
ผู้ค้ำประกัน	นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ และบริษัท	นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ

ผู้ถือหุ้น		สถาบันการเงินแห่งที่ 4	
ผู้ถือหุ้น	บริษัท	บริษัท ไทมิส ซูซูมิวิท จำกัด	
วงเงินสินเชื่อ	สินเชื่อหมุนเวียน 150.4 ล้านบาท	1) เงินกู้ระยะยาว 983.1 ล้านบาท 2) หนังสือค้ำประกัน (LG) 116.4 ล้านบาท 3) วงเงินอ่าวัด 81.4 ล้านบาท	
ยอดคงค้าง	130.3 ล้านบาท	575.8 ล้านบาท	
ณ 30 ก.ย. 63			
วันที่ลงนาม	27 เมษายน 2561	5 สิงหาคม 2558	
ระยะเวลา	42 เดือน	1) 72 เดือน 2) 55 - 96 เดือน 3) 55 เดือน	
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของบริษัท และเพื่อชำระคืนหุ้นที่ออกโดยผู้ถือหุ้น	เพื่อใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานในโครงการ และค้ำก่อสร้างอาคารชุดและทรัพย์สินส่วนกลาง โครงการ Ramada Plaza Residence	
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการ และสัดส่วนการถือหุ้น รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อภาวะผูกพันในหุ้นของบริษัท ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้น - ห้ามเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร และผู้บริหารหลัก - ดำรงสัดส่วนหนี้สินต่อทุนไว้ในอัตราไม่เกิน 3:1 เว้นแต่ผู้ถือหุ้นจะกำหนดเป็นอย่างอื่น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนให้ผู้ถือหุ้น - กรณีเงินกู้ยืมจากกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ผู้ต้องจัดให้มีการทำสัญญากับธนาคารเพื่อกำหนดให้เป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ 	<ul style="list-style-type: none"> - ตลอดระยะเวลาการกู้เงิน ต้องดำเนินการให้นายชจรศิษฐ์ สิงสรเจริญ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามและประทับตราเจ้าหน้าที่บริหารในผู้ถือหุ้น และถือหุ้นในบริษัทไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 นอกจากนั้น บริษัทต้องถือหุ้นในผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 - ห้ามเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้มีอำนาจ และสัดส่วนการถือหุ้น รวมทั้งห้ามผู้ถือหุ้น จ่าย โอน หรือก่อภาวะผูกพันในหุ้นของบริษัท ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้น - ห้ามเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กร ผู้บริหารหลัก วัตถุประสงค์ก่อนได้รับความยินยอมจากผู้ถือหุ้น - ห้ามจ่ายคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องก่อนที่บริษัทชำระคืนให้ผู้ถือหุ้น 	
หลักประกัน	ที่ดิน 4 ไร่ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร และห้องชุดจำนวน 15 หน่วย วงเงินจำนอง 150.4 ล้านบาท	ที่ดิน 2 ไร่ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างบนที่ดิน วงเงินจำนอง 1,180.8 ล้านบาท	
ผู้ค้ำประกัน	นายชจรศิษฐ์ สิงสรเจริญ	บริษัท	

		สถาบันการเงินแห่งที่ 5			
ผู้ให้กู้	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท
ผู้กู้	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท	บริษัท
วงเงินสินเชื่อ	หุ้นกู้ระยะยาว 400 ล้านบาท	หุ้นกู้ระยะยาว 100 ล้านบาท	หุ้นกู้ระยะยาว 550 ล้านบาท	หุ้นกู้ระยะยาว 100 ล้านบาท	หุ้นกู้ระยะยาว 100 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	398.3 ล้านบาท	99.9 ล้านบาท	544.0 ล้านบาท	544.0 ล้านบาท	97.6 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	30 พฤษภาคม 2562	29 เมษายน 2562	22 พฤศจิกายน 2562	26 มีนาคม 2563	26 มีนาคม 2563
ระยะเวลา	21 เดือน	18 เดือน	24 เดือน	24 เดือน	24 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทสามารถปลอดจ่ายดอกเบี้ยส่วนได้หลักประกันไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ และสามารถเปลี่ยนแปลงประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ เมื่อหุ้นกู้มีอายุครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ออกตราสารหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทสามารถเปลี่ยนแปลงประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ และสามารถเปลี่ยนแปลงประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ เมื่อหุ้นกู้มีอายุครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ออกตราสารหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทสามารถปลอดจ่ายดอกเบี้ยส่วนได้หลักประกันไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ และสามารถเปลี่ยนแปลงประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ เมื่อหุ้นกู้มีอายุครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ออกตราสารหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทสามารถปลอดจ่ายดอกเบี้ยส่วนได้หลักประกันไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วนได้ ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ และสามารถเปลี่ยนแปลงประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ บริษัทมีสิทธิไถถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ เมื่อหุ้นกู้มีอายุครบ 6 เดือนนับแต่วันที่ออกตราสารหนี้ 	
หลักประกัน	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat วงเงินจำนวนไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ ที่ดินเปล่าโฉนดเลขที่ 230911 เนื้อที่รวม 95 ตารางวา เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ ราคาประเมิน 3.8 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินโฉนดเลขที่ 9872 เขตพญาไท กรุงเทพฯ ที่ดินโฉนดเลขที่ 10525 เขตคันนายาว กรุงเทพฯ ห้องชุดโครงการบลดงสามัคคี แดง สาทร-เจริญราษฎร์ วงเงินจำนวนไม่ต่ำกว่า 2 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ 	<ul style="list-style-type: none"> ที่ดินพร้อมโครงการ Siamse Kin 44 ยูนิค ราคาประเมิน 337.5 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง 14 รายการ โฉนดเลขที่ 10507 เนื้อที่ 5-2-69.5 ไร่ ราคาประเมิน 356.4 ล้านบาท ที่ดินวางแปลนจำนวน 2 แปลง โฉนดเลขที่ 1642 และ 11099 ราคาประเมิน 135.4 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Siamse Exclusive 31 จำนวน 30 ยูนิค ราคาประเมิน 436.8 ล้านบาท 	
ผู้ค้ำประกัน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ผู้ให้ข้อมูล	สถาบันการเงินแห่งชาติ 5 (ต่อ)		สถาบันการเงินแห่งชาติ 6	
	บริษัท	หุ้นกู้ระยะสั้น 100 ล้านบาท	บริษัท	สินทรัพย์หมุนเวียน 20 ล้านบาท
วงเงินสินเชื่อ	100 ล้านบาท	100 ล้านบาท	100 ล้านบาท	20 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 30 ก.ย. 63	99.9 ล้านบาท	99.9 ล้านบาท	99.9 ล้านบาท	19.8 ล้านบาท
วันที่ลงนาม	23 มกราคม 2563	23 มกราคม 2563	23 มกราคม 2563	21 สิงหาคม 2563
ระยะเวลา	9 เดือน	9 เดือน	9 เดือน	24 เดือน
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและบริหารสภาพคล่อง	เพื่อนำไปใช้เป็นเงินทุนในการดำเนินงาน
เงื่อนไขสำคัญ	บริษัทสามารถเปลี่ยนแปลงหลักประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทสามารถเปลี่ยนแปลงหลักประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทสามารถเปลี่ยนแปลงหลักประกันได้ตามดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้	บริษัทจะต้องดำรงสถานะความเสี่ยงที่ไม่ให้ติดลบตลอดอายุสัญญา
หลักประกัน	ที่ดิน และ/หรือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด มูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ที่ออกและเสนอขายได้	ที่ดิน และ/หรือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด มูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ที่ออกและเสนอขายได้	ที่ดิน และ/หรือ กรรมสิทธิ์ห้องชุด มูลค่าไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของมูลค่าตราสารหนี้ที่ออกและเสนอขายได้	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 3 ยูนิต งบเงินจำนวน 20 ล้านบาท
ผู้ค้ำประกัน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ทั้งนี้ บริษัทได้รับความยินยอมจากสถาบันการเงินให้มีการเปลี่ยนแปลงหนังสือบริคณห์สนธิ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ การเปลี่ยนแปลงกรรมการและสัดส่วนการถือหุ้น รวมถึงการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเรียบร้อยแล้ว

5.3 เครื่องหมายการค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเครื่องหมายการค้าจำนวน 1 รายการ ดังนี้

ลำดับที่	เครื่องหมายการค้า	เลขที่คำขอ	เลขที่ทะเบียน	ประเภทรายการ	ระยะเวลาคุ้มครอง
1		180136503	201113021	ซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์	31 ตุลาคม 2561 – 30 ตุลาคม 2571

5.4 ทรัพย์สินประกันภัย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีกรรมกรรมประกันภัย รายละเอียดดังต่อไปนี้

1) อาคารชุด คอนโดมิเนียม

โครงการ	ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ผู้รับ ผลประโยชน์	จำนวนทุน ประกันภัย (ล้านบาท)
1. โครงการ Siamese Ratchakru	ห้องชุดรวม 15 ห้อง ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่งติดตั้งตริงตรา ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงอาคาร ▪ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ▪ งานระบบสาธารณูปโภค งานประปา ระบบโทรศัพท์ 	ผู้ให้กู้ของ บริษัท	158.0
2. โครงการ Siamese Ratchakru (สำนักงานใหญ่)	ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน	ผู้ให้กู้ของ บริษัท	50.0
3. โครงการ Siamese Exclusive 31	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งตริงตรา อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์ส่วนควบ และระบบสาธารณูปโภค ต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบท่อน้ำ ที่จอดรถอัตโนมัติ สวน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เป็นของผู้เอาประกันภัย ▪ ทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของห้องชุด และ/หรือ ผู้เช่าห้องชุด ครอบคลุมถึง เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่ง ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงห้องชุด และทรัพย์สินอื่นๆ ภายในห้องชุดที่เจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า หรือผู้อาศัย นำเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่งและของใช้ส่วนตัว 	ไม่มี	350.3

โครงการ	ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์	จำนวนทุนประกันภัย (ล้านบาท)
4. โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond	ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่งติดตั้งเครื่องครัว ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงอาคาร ▪ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ▪ งานระบบสาธารณูปโภค งานประปา ระบบโทรศัพท์ ทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของห้องชุด และ/หรือ ผู้เช่าห้องชุด ครอบคลุมถึง เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่ง ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงห้องชุด และทรัพย์สินอื่นๆ ภายในห้องชุดที่เจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า หรือผู้อาศัย นำเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่ง และของใช้ส่วนตัว	ไม่มี	330.8
5. โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งเครื่องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์ส่วนควบ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบท่อน้ำ ที่จอดรถอัตโนมัติ สวน และทรัพย์สินอื่นๆ ที่เป็นของผู้เอาประกันภัย	ไม่มี	261.7
6. โครงการ Wyndham Residence	<ul style="list-style-type: none"> ▪ สิ่งปลูกสร้าง (รวมรากฐาน) ส่วนปรับปรุงต่อเติมอาคาร เฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งเครื่องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้สำนักงาน อุปกรณ์ส่วนควบ และระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบปรับอากาศ ระบบดับเพลิง ระบบสื่อสาร ระบบท่อน้ำ ที่จอดรถอัตโนมัติ สวน และทรัพย์สินอื่นๆ ทั้งหมดที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง รวมทั้งทรัพย์สินหรือเครื่องตกแต่งก่อนการรับโอนห้องชุด (ไม่รวมทรัพย์สินของใช้และเครื่องใช้ส่วนตัวของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย) และทรัพย์สินอื่นที่เป็นของผู้เอาประกันภัย ▪ ทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของห้องชุด และ/หรือ ผู้เช่าห้องชุด ครอบคลุมถึง สิ่งตกแต่ง ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงห้องชุด และทรัพย์สินอื่นๆ ภายในห้องชุดที่เจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า หรือผู้อาศัย นำเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัย 	ผู้ให้กู้ของโครงการ	787.8

โครงการ	ทรัพย์สินที่เอาประกันภัย	ผู้รับผลประโยชน์	จำนวนทุนประกันภัย (ล้านบาท)
7. โครงการ Ramada Plaza Residence	ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่งติดตั้งตึกรังตรา ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงอาคาร ▪ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ▪ งานระบบสาธารณูปโภค งานประปา ระบบโทรศัพท์ ทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของห้องชุด และ/หรือผู้เช่าห้องชุด ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่ง ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงห้องชุด และทรัพย์สินอื่นๆ ภายในห้องชุดที่เจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า หรือผู้อาศัย นำเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่ง และของใช้ส่วนตัว 	ผู้ให้กู้ของโครงการ	821.9
8. โครงการ Wyndham Garden Residence	ห้องชุดรวมทรัพย์สินภายใน ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่งติดตั้งตึกรังตรา ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงอาคาร ▪ เครื่องใช้ไฟฟ้า เครื่องปรับอากาศ ▪ งานระบบสาธารณูปโภค งานประปา ระบบโทรศัพท์ ทรัพย์สินส่วนตัวของเจ้าของห้องชุด และ/หรือผู้เช่าห้องชุด ครอบคลุมถึง <ul style="list-style-type: none"> ▪ เฟอร์นิเจอร์สิ่งตกแต่ง ส่วนตกแต่งต่อเติมปรับปรุงห้องชุด และทรัพย์สินอื่นๆ ภายในห้องชุดที่เจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่า หรือผู้อาศัย นำเข้ามาเพิ่มเติมเพื่อประโยชน์แห่งการอยู่อาศัย เช่น เครื่องใช้ไฟฟ้า ของตกแต่ง และของใช้ส่วนตัว 	ผู้ให้กู้ของโครงการ	1,006.5

2) โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง

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

ทั้งนี้ บริษัทได้จัดทำประกันภัยโดยมีวงเงินเอาประกันภัยเป็นไปตามเงื่อนไขที่ผู้ให้กู้กำหนด

5.5 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า 10 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 589.3 ล้านบาท รายละเอียดดังนี้

รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 30 ก.ย. 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 ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.0	28.5
10. บริษัท ไชยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.0	-
รวม			589.3

หมายเหตุ: ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีค่าเผื่อการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 4.99 ล้านบาท

5.6 นโยบายการลงทุนและการกำกับดูแลการดำเนินงานในบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุน

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

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทกำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อม เพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วมมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่าง ๆ ตามนโยบายของบริษัท รวมถึงตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์เงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อย และบริษัทร่วมดังกล่าว โดยมีการดำเนินการดังนี้

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

ย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่ามีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

6. โครงการในอนาคต

ณ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทมีโครงการในอนาคต 3 แห่ง ดังนี้

1. โครงการ Above 39

บริษัทซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเดิมของโครงการ Above 39 โดยมีแผนที่จะพัฒนาและปรับปรุง (Renovate) อาคารเดิมเพื่อเปิดให้บริการเป็นโรงแรมหรือห้องชุดให้เช่าแบบมีบริการระดับโรงแรมในอนาคต

	
	
ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชมิส เวิลด์ จำกัด (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
ประเภทโครงการ	โรงแรมและห้องชุดแบบมีบริการเพื่อปล่อยเช่า
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีความคืบหน้าก่อสร้างไปแล้วประมาณ 15% ของงานก่อสร้างทั้งหมดซึ่งเป็นไปตามแผนที่วางไว้
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-0-66 ไร่ (466 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	8,883.7 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 1,900 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	จำนวนห้องชุดทั้งหมด 272 ห้อง ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ▶ โรงแรมชั้น 7 - 11 จำนวน 80 ยูนิต ▶ ห้องชุดแบบมีบริการเพื่อปล่อยเช่า ชั้น 12 - 25 จำนวน 192 ยูนิต
ประเภทห้อง	โรงแรม ขนาด 25-30 ตารางเมตร จำนวน 80 ยูนิต และห้องชุดแบบมีบริการเพื่อปล่อยเช่า ประกอบด้วยห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน ขนาด 25-30 ตารางเมตร จำนวน 168 ยูนิต และห้องชุดแบบ 2 ห้องนอน ขนาด 50-60 ตารางเมตร จำนวน 24 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	▶ โรงแรม ประมาณ 2,500 บาทต่อวัน ▶ ห้องชุดแบบมีบริการเพื่อปล่อยเช่า ประมาณ 56,000 บาทต่อเดือน

จุดเด่นของโครงการ	ตั้งอยู่ใจกลางของย่านสุขุมวิท รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติ
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2563 – ไตรมาส 1 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดบริการ	ไตรมาส 1 ของปี 2566
ความสมบูรณ์ของอาคาร	<p>บริษัทเข้าซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่มีอายุกว่า 27 ปี บริษัทจึงได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากภายนอกเพื่อประเมินสภาพโครงสร้างของงานอาคาร โดยทดสอบสภาพอาคารใน 2 ด้าน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ด้านการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร ตามหลักการขั้นตอนและข้อกำหนดของวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย โดยใช้ตุ้มน้ำหนัก 960 กก. วางบนพื้นที่ต้องการทดสอบเพื่อดูการแอ่นตัวของพื้นที่ ซึ่งจากผลการทดสอบดังกล่าวพบว่าค่าการแอ่นตัวไม่เกินเกณฑ์ที่กำหนด ความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีตและความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากผลการทดสอบพบว่ามียุคบกพร่อง 3 จุด อย่างไรก็ตาม วิศวกรโครงสร้างที่ดูแลงานออกแบบโครงสร้างเพื่อปรับปรุงโครงการ มีความเห็นว่าข้อบกพร่องดังกล่าวเป็นปัญหาเล็กน้อย และสามารถปรับปรุงแก้ไขโดยหลักวิศวกรรมโครงสร้างเพื่อให้ทั้ง 3 จุดสามารถรับแรงกดได้และโครงสร้างอาคารยังเป็นไปตามหลักวิศวกรรม ทั้งนี้ ตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี
ผู้ให้บริการโรงแรม	ในเบื้องต้นบริษัทได้รับข้อเสนอการบริหารโรงแรมในโครงการจากผู้ประกอบการแบรนด์ Hilton ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะลงนามในสัญญาว่าจ้างบริการโรงแรมอย่างเป็นทางการภายในไตรมาส 1/2564

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายอาคารให้กับนักลงทุนที่สนใจ เพื่อสร้างผลกำไร และเพิ่มสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ

2. โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3

บริษัทมีที่ดินบริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีในอนาคต) โดยมีแผนที่จะพัฒนาพื้นที่ดังกล่าวเป็นศูนย์รวมของสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในรูปแบบ Mixed-use Real Estate

ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา - รามอินทรา แขวงคันทันยาว เขตคันทันยาว กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท

ประเภทโครงการ	โครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use Real Estate) ซึ่งประกอบด้วย โรงแรม ห้องชุด ที่พักอาศัย ห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่า พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ห้องประชุม
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการออกแบบโครงการ
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 5-2-69.6 ไร่
มูลค่าโครงการ	ประมาณ 4,085.5 ล้านบาท
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะเปิดตัวโครงการ	ไตรมาส 1/2564
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ	ไตรมาส 1/2567
ผู้ให้บริการโรงแรม	ในเบื้องต้นบริษัทได้รับข้อเสนอการบริหารโรงแรมในโครงการจากผู้ประกอบการแบรนด์ Hilton ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะลงนามในสัญญาว่าจ้างบริการโรงแรมอย่างเป็นทางการภายในไตรมาส 1/2564

3. Blossom Condo @ TSH Station

บริษัทอยู่ระหว่างเจรจาเงื่อนไขการเข้าซื้อที่ดินเนื้อที่ 3-3-62 ไร่ บริเวณทุ่งสองห้อง ถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งอยู่ติดกับสถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง (สถานีในอนาคต) เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ มูลค่าโครงการประมาณ 2,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเปิดตัวโครงการในช่วงปี 2564

นอกจากโครงการข้างต้น บริษัทยังคงแสวงหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการในแนวราบและแนวสูงทั้งในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล รวมถึงการพิจารณาเข้าซื้อสินทรัพย์ เช่น ที่ดิน หรืออาคารที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการที่ยุद्धพัฒนา หรือทรัพย์สินรอการขายจากสถาบันการเงิน โดยกลุ่มบริษัทจะพิจารณานำมาพัฒนาต่อเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดและเพิ่มมูลค่าให้กับสินทรัพย์ หรืออาจพิจารณาจำหน่ายอาคารดังกล่าวให้แก่นักลงทุนที่สนใจ เพื่อสร้างผลกำไรในอนาคต และเพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ นอกจากนี้บริษัทยังหาโอกาสพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่ เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ พัทยา เป็นต้น เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย ห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่า โครงการบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม รวมถึงศึกษาโอกาสลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บังคลาเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ การพิจารณารูปแบบได้มาซึ่งสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการในอนาคตจะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น ความพร้อมด้านการดำเนินการและแหล่งเงินทุนของบริษัท ขั้นตอนในการขอใบอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง นโยบายภาครัฐ สภาพตลาดและเงื่อนไขทางเศรษฐกิจ เป็นต้น โดยบริษัทอาจจัดตั้งบริษัทย่อยเพื่อดำเนินการและขอใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อนึ่งการเปลี่ยนแปลงโดยตรงและโดยอ้อมของปัจจัยดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทน และการตัดสินใจลงทุนของบริษัท ดังนั้น บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการลงทุนในโครงการต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นของบริษัทได้รับผลตอบแทนสูงสุด

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่อาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อยเกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่ไม่ได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทหรือบริษัทย่อย

8. ข้อมูลสำคัญอื่น

8.1 ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

8.1.1 บริษัท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	:	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	:	Siamese Asset Public Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107562000432
ประเภทธุรกิจหลัก	:	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบเพื่อจำหน่าย

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการก่อสร้าง และรอการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ ดังนี้

โครงการแนวสูง

1. โครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat
2. โครงการ Siamese Exclusive 31
3. โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond
4. โครงการ Wyndham Garden Residence
5. โครงการ The Collection
6. โครงการ Siamese Exclusive Ratchada

โครงการแนวราบ

7. โครงการ Blossom Plot C
8. โครงการ Siamese Kin

ที่ตั้งสำนักงาน	:	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน 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 (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563)
ทุนจดทะเบียนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	:	961,547,300 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563)
ประเภทและจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว	:	หุ้นสามัญจำนวน 961,547,300 บาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563)

8.1.2 บริษัทย่อย ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2563

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย
(1) บริษัท ไซมิส คิวินส์ จำกัด Siamese Queens Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	217,000,000	2,170,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Wyndham Residence
(2) บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด Siamese Sukumvit Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	149,485,000	1,494,850	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน 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 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Residence
(4) บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด Siamese Rama 9 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	20,447,950	400,000	ร้อยละ 87	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Rama 9
(5) บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด Siamese Surawong Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญา ไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Surawong
(6) บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด Siamese Wealth Company Limited	โรงแรม	20,000,000	200,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Above 39 (โครงการในอนาคต)
(7) บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด Siamese Property Service	ให้บริการบริหาร จัดการนิติบุคคล อาคารชุด	5,000,000	50,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้ บริษัทย่อย
Siamese Propoerty Service Company Limited							
(8) บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจ้นซ์ จำกัด Siamese Intelligence Company Limited	สถานศึกษา ศูนย์ ฝึกอบรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
(9) บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด Siamese Taste Company Limited	ร้านอาหารและ เครื่องดื่มภายใน โครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

8.1.3 กิจกรรมร่วมค้า ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 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 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

8.2 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 โทมัส ลู ไชยยศ 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
ถนนวิทย์ 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

ส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

9.1 หลักทรัพย์

1) จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,281,547,300 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 961,547,300 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 961,547,300 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 จึงจะไม่มีการจัดสรรหุ้นส่วนเกินในคราวนี้

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

2) ข้อจำกัดการโอนหุ้น

ไม่มี

9.2 ผู้ถือหุ้น

1) รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563) และที่คาดว่าจะ เป็นหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	ก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน		หลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ⁴	
	จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1) นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ¹	397,901,200	41.38	397,901,200	35.80
2) นายอุทร ภูษิตกาญจนา ^{1/3}	172,291,400	17.92	172,291,400	15.50
3) นายธัญญา วงศ์พรพิญญา ³	124,500,000	12.95	124,500,000	11.20
4) นายกมล โภภาสกิตติ ^{1/3}	118,686,500	12.34	118,686,500	10.68
5) นายพัทธ์ชลิต กลิ่นหอม	47,400,200	4.93	47,400,200	4.26
6) นายอารักษ์ ศศิพงษ์ปรีชา ¹	41,013,900	4.27	41,013,900	3.69
7) นายพรอุดม โชติมนิธรรม	6,004,100	0.62	6,004,100	0.54
8) นายวันชัย อมรสวรรณ	5,295,300	0.55	5,295,300	0.48
9) นางจันทร์ทิพย์ วานิช	5,000,100	0.52	5,000,100	0.45
10) บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตทคอนซัลแทนซ์ จำกัด ²	4,538,600	0.47	4,538,600	0.41
รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก	922,631,300	95.95	922,631,300	83.00
ผู้ถือหุ้นอื่น 26 ราย	38,916,000	4.05	38,916,000	3.50
ประชาชนทั่วไป	-	-	150,000,000	13.50
รวมทั้งหมด	961,547,300	100.00	1,111,547,300	100.00

หมายเหตุ: จำนวนหุ้นที่ถือโดยบุคคลแต่ละราย นับรวมจำนวนหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องตามมาตรา 258 ซึ่งได้แก่ สามี/ภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของบุคคลดังกล่าว นอกจากนี้ การจัดกลุ่มผู้ถือหุ้นในตารางข้างต้น เป็นการเปิดเผยรายชื่อเพื่อให้ทราบถึงสัดส่วนการถือหุ้นรวมกันของผู้ถือหุ้นในแต่ละกลุ่มครอบครัว โดยไม่ได้เป็นการแสดงถึงการจัดกลุ่ม Acting in concert ตามนิยามของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 แต่อย่างใด

¹ ผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นตั้งแต่จัดตั้งบริษัทในปี 2553

² ผู้ถือหุ้นของ บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซ์ จำกัด ณ วันที่ 30 เมษายน 2562 ประกอบด้วย

- 1) นางสาวรณันท์ สังข์ทอง ถือหุ้นร้อยละ 25.50
- 2) นางสาวอรอุมา ปานมัน ถือหุ้นร้อยละ 25.50
- 3) นายจิ่ง หลี่ ถือหุ้นร้อยละ 16.33
- 4) นายเฉียวเทา ฟง ถือหุ้นร้อยละ 16.33
- 5) นายฮั่น หลัว ถือหุ้นร้อยละ 16.33

³ ผู้ถือหุ้นใหญ่ที่ยังคงมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดกลไกการบริหารจัดการและมาตรการแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติม ในส่วนที่ 2.2.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ หัวข้อ 1.4 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่)

⁴ จำนวนหุ้นและสัดส่วนอาจมีการเปลี่ยนแปลง เนื่องจากกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอุปการคุณของบริษัทอาจจองซื้อน้อยกว่าที่ได้รับการจัดสรร

2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีผลกระทบต่อ การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงาน ของบริษัท 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 ▪ นายธัญญา วงศ์พรพิชญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 5 ท่าน ประกอบด้วย กลุ่มที่ 1 นายธัญญา วงศ์พรพิชญภาพ นางรัชณี บุญเยี่ยม และนายพันธ์เทพ อาสนิททอง กลุ่มที่ 2 นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริฎ และนางสุนันทา สิงสรเสริฎ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อ ร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท
การบริหารจัดการ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้าง จัดทำประมาณการผลกำไร เพื่อขอความเห็นชอบร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย ▪ บริษัทต้องบริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำกว่า หรือไม่เกินกว่าประมาณการ ถ้าค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ตกลงร่วมกัน บริษัทต้องนำมาพิจารณาเห็นชอบร่วมกันก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้ ▪ การเพิ่มทุน-ลดทุน ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นเอกฉันท์ ▪ แบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการ Siamese Exclusive Queens ตามสัดส่วนการร่วมทุนเมื่อโครงการเสร็จสิ้นลง ▪ บริษัทเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนและสินเชื่อในการก่อสร้าง หากมีการค้าประกัน บริษัทเป็นผู้รับภาระและผู้ค้าประกันแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่นๆ	บริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของ บริษัทร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย

2. สัญญาร่วมทุนบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จัดตั้งขึ้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2558 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่าง นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี (รวมเรียกว่า “นายโจเซฟ”) ถือหุ้นร้อยละ 49 และนาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อปล่อยเช่าหรือดำเนินธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat โดยออคโต-เจ็ด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 408 ยูนิต ใน 2 อาคาร (อาคาร C และ D) จากห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจากวัตถุประสงค์ ในการจัดตั้งของออคโต-เจ็ดดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทซึ่ง ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตามในปี 2559 ออคโต-เจ็ด ได้เปลี่ยนนโยบายการ ดำเนินธุรกิจเป็นการจำหน่ายห้องชุดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นธุรกิจที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ดังนั้นในปี 2561 จึงได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากบริษัท สิงสรเสริญ จำกัด (นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ถือหุ้นร้อยละ 100) ตามราคาซื้อขายซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินของออคโต-เจ็ด ได้แก่ เงินมัดจำห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat 408 ยูนิต ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 และนายโจเซฟ ถือหุ้นร้อยละ 49 ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงเงื่อนไขการร่วมลงทุนตามสัญญาร่วมทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ทำสัญญา	16 พฤศจิกายน 2562
ผู้ร่วมทุน	นายโจเซฟ ลี บุน 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 บุน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน กลุ่มที่ 1 - นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ กลุ่มที่ 2 - นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อ ร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการ ทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม

การบริหารจัดการ	คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงินของบริษัทร่วมทุน
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำหน่ายได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น - 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 การควมรวบบริษัท 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

สำหรับสถานะการดำเนินธุรกิจของออกโต-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 30 กันยายน 2563 บริษัทยังคงมีห้องชุดรอการขายอีกจำนวน 70 ห้อง ซึ่งบริษัทไม่มีนโยบายเลือกปฏิบัติในการขายห้องใดก่อนหรือหลัง เนื่องจากลูกค้าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกซื้อห้องตามความพึงพอใจ โดยอาจพิจารณาจากพื้นที่ 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 ประกอบด้วย 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	ไชมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน กลุ่มที่ 1 – ตัวแทนจากไชมิส เวลท์ ประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนางสาวเพียงฟ้า ไสภาคศรภรณ์ กลุ่มที่ 2 – ตัวแทนจากKew Green Group Limited ประกอบด้วย นาย ยอง จู คิม และนาย หวัง ดงเหลียง กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายยอง จู คิม
การบริหารจัดการ	ไชมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจได้ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงชี้ขาด Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ <ul style="list-style-type: none"> - เจจ่า 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

	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมคณะกรรมการต้องประกอบด้วยตัวแทนจากไชมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่านในวาระการประชุมที่ต้องการมติที่ประชุม มติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งหมด
การประชุมผู้ถือหุ้น	ตัวแทนจากไชมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และการอนุมัติวาระต่างๆ ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมาก สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย
เงื่อนไขอื่น ๆ	ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความเห็นไม่ตรงกันและไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ (Deadlock Event) ไชมิส เวลท์ หรือ Kew Green Group มีสิทธิเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของอีกฝ่ายได้

4. สรุปบันทึกความเข้าใจในการจัดตั้งบริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2563
ผู้ร่วมทุน	บริษัท เทสท์ ออฟ ชัคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกู ร้อยละ 50 นายจอห์น เวน ชาน 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 ชัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้น 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายชจรชิตฐ์ สิ่งสรรเสริญ นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ และนายอายุษกร อารยางกู โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายชจรชิตฐ์ สิ่งสรรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกันนายอายุษกร อารยางกู 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

9.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ตุลาคม 2563 บริษัทมีภาระหนี้จากออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นจำนวน 1,744 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/25563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/25563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
ชื่อตราสาร	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ครั้งที่ 2/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ครั้งที่ 3/2562 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2564 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2563 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดได้ถอน
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 มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ถอน	หุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดได้ถอน
จำนวนหน่วยที่ขาย	ไม่เกิน 400,000 หน่วย	ไม่เกิน 550,000 หน่วย	ไม่เกิน 250,000 หน่วย สำหรับเพิ่มเติมไม่เกิน 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
มูลค่าที่เสนอขาย	ไม่เกิน 400 ล้านบาท	ไม่เกิน 550 ล้านบาท	ไม่เกิน 250 ล้านบาท สำหรับเพิ่มเติมไม่เกิน 40 ล้านบาท รวมไม่เกิน 290 ล้านบาท	ไม่เกิน 600 ล้านบาท	ไม่เกิน 135 ล้านบาท
มูลค่าที่ขายได้	400 ล้านบาท	550 ล้านบาท	100 ล้านบาท	559 ล้านบาท	135 ล้านบาท

หลักทรัพย์	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 1/25563)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 2/25563)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
หลักประกัน ณ วันที่ออกตราสาร	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าของบริษัท โดยมีมูลค่าประมาณ 1.5 เท่าของ</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat มูลค่า จำนวนรวมไม่ต่ำกว่า 1.5 เท่าของ มูลค่าตราสารหนี้ ณ วันที่ออกหุ้นกู้ จำนวนไม่เกิน 182 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 18 กุมภาพันธ์ 2562 เท่ากับ 601.35 ล้านบาท ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 230911 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตบางกะปิ เนื้อที่ 95 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 26 เมษายน 2562 เท่ากับ 3.8 ล้านบาท <p>รวมมูลค่าหลักประกัน 605.15 ล้านบาท โดยมีวงเงินจำนวนเป็นเงินต้น และดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 452.5 ล้านบาท</p> <p>บริษัท สามารถขอเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 หรือ Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat ที่มูลค่าประเมินไม่ต่ำ</p>	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและที่ดินเปล่า บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ณ 25 ตุลาคม 2562 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Siamese Kin มูลค่า 337.54 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ โฉนดเลขที่ 10507 เนื้อที่ 5-69.5 ไร่ (2,269.5 ตารางวา) มูลค่า 356.36 ล้านบาท ที่ดินเปล่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 1642 และ 11099 เนื้อที่รวม 8-1-84.0 ไร่ มูลค่า 135.36 ล้านบาท <p>รวมมูลค่าหลักประกัน 829.25 ล้านบาท โดยมีวงเงินจำนวนเป็นเงินต้น และดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 632.5 ล้านบาท</p> <p>บริษัทมีสิทธิปลอดค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้</p>	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 13 ยูนิต ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 153.1 ล้านบาท และมีวงเงินจำนวนเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 335.5 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทสามารถขอเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันทั้งหมดหรือบางส่วน ด้วยกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีลักษณะและมูลค่าใกล้เคียงกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเดิม การเปลี่ยนแปลงหลักประกันให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้น</p> <p>บริษัทมีสิทธิปลอดค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้</p>	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 235.5 ล้านบาท โครงการ Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat ไม่เกิน 41 ยูนิต มูลค่า 496.1 ล้านบาท โครงการ Siamese Surawong ไม่เกิน 13 ยูนิต มูลค่า 144.8 ล้านบาท 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>บริษัทมีสิทธิปลอดค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้</p>	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ ต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathom-Charoenrat ไม่เกิน 6 ยูนิต มูลค่า 221.4 ล้านบาท ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 9872 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 122.8 ตารางวา มูลค่า 5.9 ล้านบาท <p>บริษัทมีสิทธิปลอดค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้</p> <p>ผู้ได้แก่ในเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัท นำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของผู้สัญญา (Escrow Account) ก้อนดำเนินการจดทะเบียนปลดค่าของทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่ต่ำกว่าร้อยละ 67 ของราคาประเมินทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปลดจำนวนในแต่ละครั้ง</p>

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
<p>หลักประกัน ณ 31 ตุลาคม 2563</p>	<p>กล่าวหลักประกันเดิม โดยการเปลี่ยนหลักประกันให้เป็นดุลยพินิจของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้</p> <p>บริษัทมีสิทธิปิดลดจำนวนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนได้ก่อนครบกำหนดอายุหุ้นกู้ได้ไม่เกินเดือนละ 2 ครั้ง หากบริษัทนำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปิดลดจำนวนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของทรัพย์สินที่ประกันจะปิดลดจำนวนเงินในแต่ครั้ง</p>	<p>ผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปิดลดจำนวนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาปราศจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปิดลดจำนวนเงินในแต่ละครั้ง</p>	<p>หลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาปราศจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปิดลดจำนวนเงินในแต่ละครั้ง</p>	<p>นำเงินฝากเข้าบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Account) ก่อนดำเนินการจดทะเบียนปิดลดจำนวนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในจำนวนเงินไม่น้อยกว่าร้อยละ 67 ของราคาปราศจากทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันที่จะปิดลดจำนวนเงินในแต่ละครั้ง</p>	<p>ไม่มีการเปลี่ยนแปลง</p>
<p>หลักประกัน ณ 31 ตุลาคม 2563</p>	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 123 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 18 กุมภาพันธ์ 2562 เท่ากับ 510.6 ล้านบาท 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการ Siamese Kin บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตดินนาयर จำนวน 42 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 321.5 ล้านบาท และจำนวน 8 ยูนิต ราคาประเมิน 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 12 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 139.1 ล้านบาท • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 1338 เนื้อที่ 31 ตารางวา 	<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 35 ยูนิต มูลค่า 428.7 ล้านบาท 	<p>ไม่มีการเปลี่ยนแปลง</p>

บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 2/2562)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 3/2562)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 1/2563)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)	บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)
<ul style="list-style-type: none"> • ห้างชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 2 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 72.7 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 230911 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตบางกะปิ เนื้อที่ 95 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 26 เมษายน 2562 เท่ากับ 3.8 ล้านบาท • เงินฝากในบัญชี Escrow Account จำนวน 29.5 ล้านบาท รวมมูลค่าหลักประกัน 616.6 ล้านบาท โดยมีเงินจำนวนเป็นเงินต้น และดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 452.5 ล้านบาท 	<p>ณ วันที่ 25 มิถุนายน 2562 เท่ากับ 13.8 ล้านบาท รวม 50 ยูนิต ราคา 335.3 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> • ห้างชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 2 ยูนิต มูลค่าประเมิน ณ 17 มกราคม 2563 เท่ากับ 19.4 ล้านบาท • ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 14 รายการ โฉนดเลขที่ 10507 เนื้อที่ 5-2-69.5 ไร่ (2,269.5 ตารางวา) บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 356.4 ล้านบาท • ที่ดินว่างเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 1642 เนื้อที่ 7-2-52 ไร่ บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 25 ตุลาคม 2562 เท่ากับ 122.1 ล้านบาท 	<p>บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน ณ 20 กุมภาพันธ์ 2563 เท่า 0.6 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> • เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 8.9 ล้านบาท 	<ul style="list-style-type: none"> • ห้างชุดโครงการ Siamese Surawong ไม่เกิน 11 ยูนิต มูลค่า 125.7 ล้านบาท • ห้างชุดโครงการ Siamese Gioia ไม่เกิน 3 ยูนิต มูลค่า 19.4 ล้านบาท • ห้างชุดโครงการ Siamese Nanglinhee ไม่เกิน 1 ยูนิต มูลค่า 6.5 ล้านบาท • ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่ 21.5 ตารางวา มูลค่า 4.3 ล้านบาท • เงินฝากใน Escrow Account 15.5 ล้านบาท 	<p>บัญชีของบริษัท (ครั้งที่ 3/2563)</p>

^{1/} ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยบริษัท แอพพรอสซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับมอบหมายจากสำนักงาน ก.ล.ต.

นอกจากนี้ หุ้นกู้ของบริษัทครั้งที่ 1/2560 มูลค่ารวม 600 ล้านบาท ซึ่งครบกำหนดเมื่อ 22 พฤศจิกายน 2562 มีเงื่อนไขที่เกี่ยวข้องกับการจองซื้อหุ้น IPO ดังนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะได้รับสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชนทั่วไปในมูลค่า 1 ล้านบาท สำหรับการลงทุนในหุ้นกู้ทุก 10 ล้านบาท ทั้งนี้จะมีผู้ถือหุ้นกู้ที่ได้รับสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งสูงสุดมูลค่ารวมทั้งสิ้นไม่เกิน 60 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะจัดสรรหุ้นในส่วนผู้มีสิทธิออกการซื้อเพิ่มเต็มในส่วนที่ 3.1 รายละเอียดหลักทรัพย์ที่เสนอขาย)

9.4 นโยบายการจ่ายปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

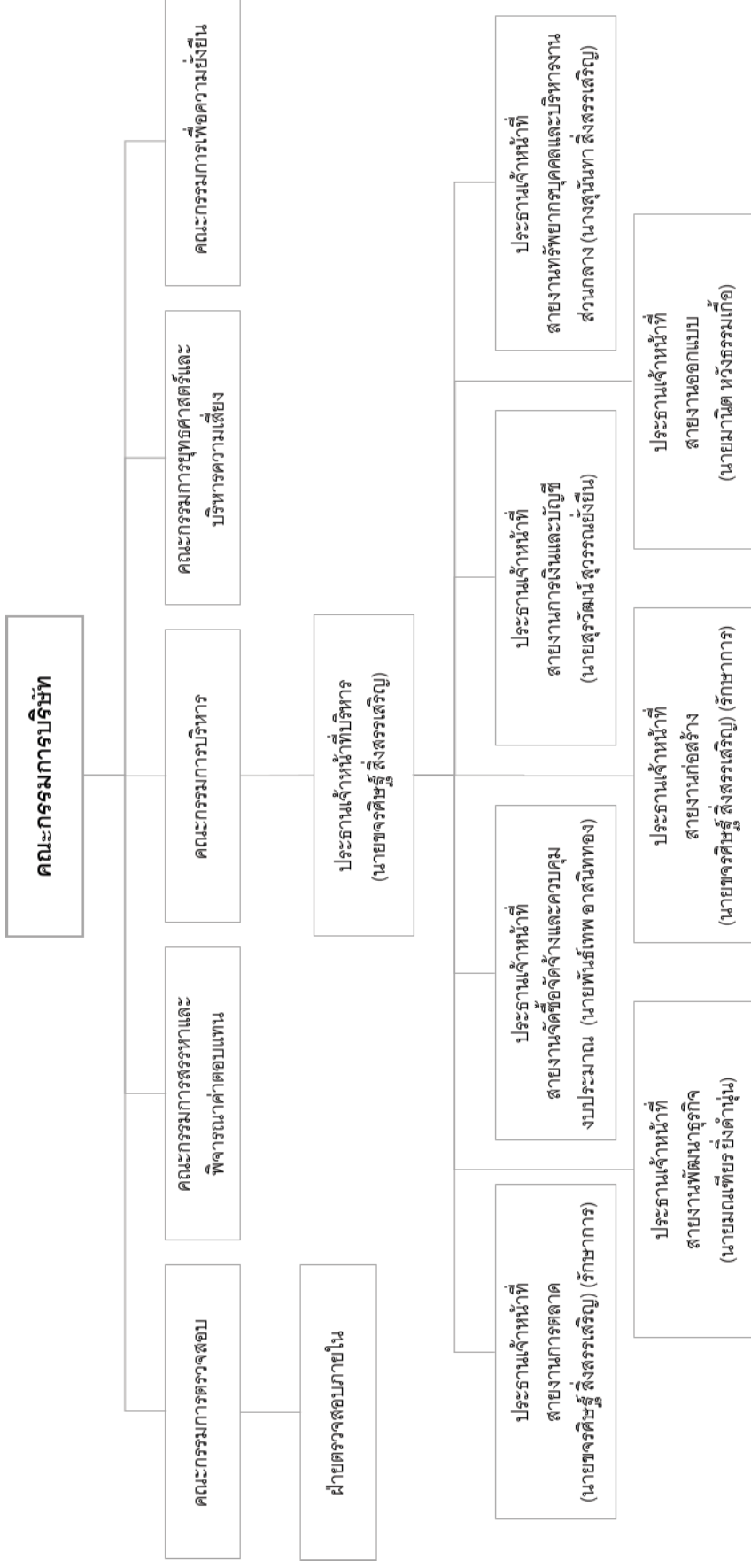
บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีภายใต้นโยบายดังกล่าวข้างต้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลภายใต้นโยบายดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยไม่ได้กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

10. โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 โครงสร้างการจัดการของบริษัท แสดงตามแผนภาพต่อไปนี้



10.1 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

1) คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการ
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	กรรมการ
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการ
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ
7. นางปรีศนา ประหารซ้ำศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นางสาวชมภูษ มีหวัง	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 ประธานกรรมการของบริษัทมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจคณะกรรมการในการออกเสียงเพื่อพิจารณาในวาระต่างๆ เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามข้อบังคับและหนังสือรับรองของบริษัท ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คือ นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพันธ์เทพ อาสนิททอง หรือ นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2562 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. ดร.วรพล ไสคดียานูรกิจ ¹	8/8	7/7
2. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	12/13	6/7
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	10/13	6/7
4. นายสุวิวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	13/13	7/7
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	12/13	6/7
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	12/13	7/7
7. นางปริศนา ประหารข้าศึก	12/13	7/7
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	11/13	6/7
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	13/13	7/7

¹ ดร.วรพล ไสคดียานูรกิจ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562

2) คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

ทั้งนี้ นางปริศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทได้ โดยนางปริศนา ประหารข้าศึก สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสาขาบริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยเกริก ระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Tarleton State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

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

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. นางปรีศนา ประหารข้าศึก	6/6	4/4
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	5/6	4/4
3. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	6/6	4/4

3) คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

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

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. นายชวรงค์ สิ่สงสรเสริญ	9/13	8/10
2. นางสุนันทา สิ่สงสรเสริญ	11/13	9/10
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	12/13	10/10
4. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	11/13	8/10
5. นายมัน ศรีเรือนทอง	9/13	10/10
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ ^{1/3}	13/13	10/10
7. นายมนัส จันระภู ¹	12/13	8/10

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
8. นายมณฑิธร ยิ่งคำนุ่น	13/13	10/10
9. นายโชติวุฒิ หันทิพย์	10/13	9/10
10. นายพนม หวันทา	13/13	10/10
11. นางสาวสุดถนอม พิณีอักษร ^{2/3}	1/1	7/10
12. นางสาวเพียงฟ้า ไสภอักษรภรณ์ ²	1/1	10/10
13. นางสาวสุวิชาติ สร้อยทอง ⁴	-	-

¹ นายมานิต หวังธรรมเกื้อ และนายมนัส จันระภู ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติคณะกรรมการบริหารเมื่อวันที่ 4 มกราคม 2562

² นางสาวสุดถนอม พิณีอักษร และนางสาวเพียงฟ้า ไสภอักษรภรณ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 (ภายหลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562

³ นายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2563 และนางสาวสุดถนอม พิณีอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กรกฎาคม 2563

⁴ นางสาวสุวิชาติ สร้อยทอง ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหาร ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท 8/2563 เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563

4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	-	1/1
2. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	-	1/1
3. นางสุนันทา สิงสรรเสริญ	-	1/1

5) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหาร จำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสคดียานุรักษ์	ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
2. นายชวศิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
3. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
4. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
5. นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นางสาวกัญจน์คัทธู ปิยะภาณุจันท์	เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. ดร.วรพล ไสคดียานุรักษ์	4/4	1/1
2. นายชวศิษฐ์ สิงสรเสริญ	3/4	0/1
3. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	4/4	1/1
4. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	4/4	1/1
5. นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน	4/4	1/1

¹¹ คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

6) คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรพล ไสคดียานุรักษ์	ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
4. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
5. นายพนม หวันทา	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นางสาวกัญจน์คัทธู ปิยะภาณุจันท์	เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ม.ค. -ก.ย. 2563
1. ดร.วรพล ไสค์คิยานุรักษ์	3/3	1/1
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	2/3	1/1
3. นางสุนันทา สิงสรรเสริญ	2/3	1/1
4. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	3/3	1/1
5. นายมนัส จันระภู ^{1/2}	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

10.2 ผู้บริหาร

ณ วันที่ 30 พฤศจิกายน 2563 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายชจรศิษฐ์ สิงสรรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
2. นางสุนันทา สิงสรรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
4. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ
5. นายมณฑิยา ยิงคำนุ่น	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

10.3 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

โดยเลขานุการบริษัทที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นเป็นผู้ที่คณะกรรมการมีความเห็นว่ามีเหมาะสม มีความรู้ความสามารถในการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งนี้ประวัติ หน้าที่ความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1

10.4 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

1) ค่าตอบแทนกรรมการ

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง 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/}	
1. ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์	1,600,000	-	-	80,000	1,740,000
2. นายชจรวิชญ์ สิงตรงเจริญ	102,500	-	-	-	102,500
3. นางสุนันทา สิงตรงเจริญ	60,000	-	-	-	60,000
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณรัมย์	90,000	-	-	-	90,000
5. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	80,000	-	-	-	80,000
6. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	120,000	-	-	-	120,000
7. นางปริศนา ประหารซำคึก	240,000	550,000	-	-	790,000
8. นายเกษมย์ พานิชพันธ์	220,000	260,000	-	40,000	540,000
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	260,000	280,000	-	40,000	580,000
รวม	2,772,500	1,090,000	-	160,000	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 ส่วนหนึ่งเป็นการจ่ายจากอัตราค่าตอบแทนอัตราเดิมก่อนที่ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 พิจารณานุมัติอัตรา

ค่าตอบแทนใหม่

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	มกราคม - กันยายน 2563 (บาท)					รวม
	กรรมการ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	กรรมการยทศศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง	กรรมการเพื่อความยั่งยืน	
1. ดร.พรพล ไชยดิยานุรักษ์	1,700,000	-	-	20,000	20,000	1,740,000
2. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
4. นายสุรวัดณ์ สุวรรณรัมย์	-	-	-	-	-	-
5. นายพันธ์เทพ อาสนาทอง	-	-	-	-	-	-
6. นายอนันต์ บุญมานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
7. นางปรีตนา ประหารข้าศึก	140,000	550,000	-	-	-	690,000
8. นายภฤชณ์ พานิชพันธ์	120,000	260,000	20,000	10,000	10,000	420,000
9. นายยิ่งยง วิฑูรย์สุภาเลิศ	140,000	260,000	10,000	10,000	-	420,000
รวม	2,100,000	1,070,000	30,000	40,000	30,000	3,270,000

ข) ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

2) ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2562		30 กันยายน 2563	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือนและโบนัส	7	34.0	7	18.8
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	7	2.8	7	0.8
อื่นๆ ¹⁾	7	0.1	7	8.1
รวม		36.9		27.7

¹⁾ ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

²⁾ นายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัท เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

ข) ค่าตอบแทนอื่น

-ไม่มี-

10.5 บุคลากร

1) จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 30 กันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

ฝ่าย / แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)			
	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2561	31 ธ.ค. 2562	30 ก.ย. 2563
1. สายงานพัฒนาธุรกิจ	7	14	19	15
2. สายงานออกแบบ	10	12	13	14
3. สายงานก่อสร้าง	122	141	155	118
4. สายงานจัดซื้อและควบคุมงบประมาณ	6	8	26	30
5. สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารงานส่วนกลาง	114	142	148	208
6. สายงานการเงินและบัญชี	17	30	31	33
7. สายงานการตลาด	31	57	67	51
รวม	307	404	459	469

2) ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงานอื่นๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท โดยในปี 2562- 30 กันยายน 2563 บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	ปี 2562	30 กันยายน 2563
เงินเดือนและโบนัส	276.8	162.1
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	12.7	5.4
อื่นๆ ^{1/}	3.8	5.5
รวม	293.3	172.9

^{1/} ค่าตอบแทนอื่นๆ ได้แก่ ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าครองชีพ ค่าเดินทาง และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

3) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

4) ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

-ไม่มี-

5) นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

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

- (1) บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้นๆ
- (2) บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่องให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
- (3) บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาบริษัทและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งที่ว่างได้
- (4) บริษัทจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

11. การกำกับดูแลกิจการ

11.1 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: ตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการมีความเข้าใจถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

- (1) การกำหนดวัตถุประสงค์ พันธกิจ และเป้าหมาย
- (2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ และ เป้าหมาย
- (3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 1.2

ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

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

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ยึดมั่นในจริยธรรม และประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดี ในฐานะผู้นำองค์กร
- (2) คณะกรรมการคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน

- (3) คณะกรรมการจัดให้มีการกำหนดแนวปฏิบัติ นโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดให้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ

หลักปฏิบัติที่ 1.3

คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ะมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร 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 และควรทบทวนบทบาทหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สอดคล้องต่อทิศทางการองค์กร
- (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 และสังคมควบคู่กันไป รวมถึงพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้
 - (2.1) ปัจจัยสภาพแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการของบริษัท มาใช้อย่างเหมาะสม
 - (2.2) ความต้องการของลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสีย
 - (2.3) ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท
- (3) ค่านิยมของบริษัท ควรสะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบต่อผลประโยชน์ของส่วนรวม ความโปร่งใส และความเอาใจใส่ เป็นต้น
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมการสื่อสารและเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท สะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคคลากรทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ที่เหมาะสมและปลอดภัย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อม ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ และควรมีการทบทวนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลางด้วย เพื่อให้มั่นใจว่าได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว และสามารถคาดการณ์ได้พอสมควร
- (2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการควรดูแลให้มีการพิจารณาปัจจัยแวดล้อมและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยควรมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
- (3) คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่ในพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- (4) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลและติดตามผลดำเนินการ
- (5) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วถึงทั้งบริษัท
- (6) เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน รวมทั้งตระหนักถึงความเสี่ยงต่างๆ ของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)

หลักปฏิบัติที่ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติที่ 3.1

คณะกรรมการได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาบริษัทสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำหนดให้โครงสร้างคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน
- (2) คณะกรรมการควรพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่ควรมากกว่า 12 คน ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับขนาด ประเภท และความซับซ้อนของธุรกิจ
- (3) มีการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ เช่น อายุ เพศ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการจะมีการเปิดเผยในรายงานประจำปีและบนเว็บไซต์ของบริษัท

หลักปฏิบัติที่ 3.2

คณะกรรมการเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบ และการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างมีอิสระ

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) คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้น ให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการควรพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
 - (5) เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบคณะกรรมการควรพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง ก่อร่างโครงสร้างข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณา ก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
 - (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 คณะกรรมการพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้องค์กรมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ โดยมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน โดยกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสิทธิภาพการหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (accountability and responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนเพิ่มเติมที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
- (3) กรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน โดยคณะกรรมการควรพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยควรเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทที่มีการสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน 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 คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการ และการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ 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 ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ทุกครั้ง เพื่อรับฟังการบรรยายสรุปโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ รวมถึงกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่างๆ และข้อมูลจำเป็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่นั้น
- (2) มีการจัดอบรมและพัฒนาความรู้ให้คณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- (3) บริษัทมีการแจ้งข่าวสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้กรรมการทราบอยู่เสมอ
- (4) มีการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขาธิการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทได้กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบ กำหนดการดังกล่าว 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 และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
- (6) คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศและข้อมูลที่สามารถเข้าถึงได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่เป็นคณะกรรมการอาจจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (7) คณะกรรมการควรถือเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- (8) เลขานุการบริษัทมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่คณะกรรมการควรทราบ และดูแลการจัดเอกสารการประชุม คณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการรวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และได้มีการเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
- (9) เลขานุการบริษัทต้องได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง เลขานุการบริษัทต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติที่ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการดูแลให้การสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) คณะกรรมการควรติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อยคณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง

- (3) คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร และให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการ เพื่อทราบเป็นระยะด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน
- (5) คณะกรรมการควรกำหนดให้มีประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุด และผู้บริหารไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทจดทะเบียนอื่นรวมแล้วไม่เกิน 2 บริษัทจดทะเบียน

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและบุคคลากรทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวซึ่งรวมถึง
 - (1.1) การพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ผลการดำเนินงานระยะสั้น เช่น โบนัส และผลการดำเนินงานระยะยาว เช่น Employee Stock Ownership Plan
 - (1.2) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนควรคำนึงถึงปัจจัย เช่น ระดับค่าตอบแทนสูงกว่าหรือเท่ากับระดับอุตสาหกรรมโดยประมาณ ผลการดำเนินงานของกิจการ
 - (1.3) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินผล และการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบ
- (2) คณะกรรมการที่ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหารควรมีบทบาทเกี่ยวกับค่าตอบแทนและการประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (2.1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวโดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบ เกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า
 - (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) คณะกรรมการต้องดูแลไม่ให้อข้อตกลงตามข้อ (1) เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
- (3) คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อความควบคุมกิจการ

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทที่มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร บุคลากรในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
- (2) บริษัทได้ทำการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง และบริษัทได้จัดให้มีนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

หลักปฏิบัติที่ 5: ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

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) ต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบต่อไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า
- (3) ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการ ให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้า เพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน
- (4) ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้า และความสำเร็จในระยะยาว

- (5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการ และดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือ ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม
- (6) การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างรายได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- (7) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยอาจเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
- (2) คณะกรรมการตระหนักว่ารูปแบบธุรกิจที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ จึงควรคำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของภารกิจริเริ่ม มีความรับผิดชอบต่อสังคมและสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน
- (3) คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารมีการทบทวน พัฒนาดูแลการใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมอยู่เสมอ

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจัดให้มีการทบทวนการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร 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 มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- (4) คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัท ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ถูกระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- (5) คณะกรรมการสามารถมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองข้อ (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) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น สามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
- (4) บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัทและการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีการจัดลำดับความสำคัญของข้อมูล เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรของบริษัทรวมทั้งบุคคลภายนอกผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้น ๆ เพื่อเป็นการป้องกันและรักษาข้อมูลความลับของบริษัท รวมทั้งมีขั้นตอนในการจัดการข้อมูลที่อาจส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์
- (2) คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ 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 โดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน 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 เพื่อให้ให้นักลงทุนได้ทราบถึงข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- (4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะกรรมการรายนั้น ควรดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความถูกต้องครบถ้วนด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรดูแลให้ฝ่ายบริหารมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการควรร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็ว หากเริ่มมีสัญญาณถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

- (2) ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่ากิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติ

- (1) ในกรณีที่บริษัท มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการต้องติดตามดูแลให้บริษัท ครอบคลุมธุรกิจด้วยความระมัดระวัง 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

คณะกรรมการควรดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องดูแลให้เรื่องสำคัญต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อภารกิจของ บริษัทประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) คณะกรรมการต้องสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
 - (2.1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องจากผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องจากผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ 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 และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
 - (6.3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
 - (6.3.1) วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ควรให้เหตุผลและข้อมูลประกอบเช่นกัน
 - (6.3.2) วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ 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 การนับและแจ้งผลคะแนนเสียงสิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัท เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะและแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการต้องดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเชื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก
- (2) คณะกรรมการควรดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร
- (3) คณะกรรมการควรส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็วและมีความถูกต้องแม่นยำ
- (4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้
- (5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุม และในฐานะผู้ถือหุ้นไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็นโดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- (6) กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องควรเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่างๆ 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

11.2 โครงสร้างคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

11.2.1 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 ภายใต้ งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ 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 โดยเปิดเผยความเสี่ยงพของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการเงินบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี 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) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำการให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมี

ความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

11.2.2 คณะกรรมการตรวจสอบ

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

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี รวมถึง เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด 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) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ 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) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - (8.8) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น
- (9.1) รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ 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 เหตุการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ซึ่งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับเหตุการณ์นั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- (12) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

11.2.3 คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศ คณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลับกรองข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่ได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราวๆ ไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอ นโยบาย 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 การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (6) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (7) พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - (7.1) เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกติอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย
 - (7.2) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
 - (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (9) มอบอำนาจและหน้าที่ซึ่งให้ประธานคณะกรรมการบริหาร 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)

11.2.4 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. และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (7) จัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง

ด้านการพิจารณาค่าตอบแทน

- (1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
- (2) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
- (3) พิจารณาให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

11.2.5 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 โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจในดำเนินการของของบริษัท

11.2.6 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 ยกกระตือรือร้นระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล

- (3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินกิจการของบริษัท
- (4) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

11.2.7 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 ซึ่งอาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือรายการที่ไม่อยู่ภายใต้การดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ซึ่งการอนุมัติรายการดังกล่าวต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณา

11.3 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 เจ้าหน้าที่บริหาร (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		✓		
3. การจ่ายเงินปันผลประจำปี	✓			
4. การเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคาร		✓		
5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี				✓
ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขายและการตลาด				
1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย				✓
2. การอนุมัติราคาขาย ภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการ ไม่ต่ำกว่าราคาที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ 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 / จ้างนายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว - จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป - จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท			✓	✓
จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์				
1. การแต่งตั้ง/ปรับเปลี่ยน/โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร		✓		

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ การบริหาร (BOD)	คณะกรรมการ การบริหาร (ExCom)	ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)
2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผลการปฏิบัติงาน ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
3. การพิจารณาอัตราการขึ้นเงินเดือน และ โบนัสรวม ของ พนักงานทั้งบริษัท		✓		
จ. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป				
1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญาประนีประนอม ยอมความหรือนิติกรรมอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อ พิพาท				
- เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ				✓
- นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ				
- วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป		✓		
- วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท			✓	
- วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท				✓

11.4 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

11.4.1 คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน แต่ไม่เกิน 12 ท่าน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน หรือตามจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึก รายงานการประชุม
- (3) ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงานและให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

- (1) กรรมการบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด และบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

- (2) กรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดีและที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ
- (3) กรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยกรรมการแต่ละท่านมีหน้าที่และมีความเป็นอิสระที่จะตั้งคำถามแสดงความคิดเห็น วิสัยทัศน์ หรือคัดค้านในกรณีที่มีความขัดแย้ง เพื่อบริหารงานของบริษัทให้เป็นธุรกิจที่ยั่งยืนและเป็นผู้นำทางธุรกิจอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย

คุณสมบัติของกรรมการที่เป็นอิสระ

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของของกรรมการ 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) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ¹ กับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย

¹ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้ผู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่ทำงานองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาของบริษัทมีหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมหนี้ที่เกิดขึ้นระหว่าง 1 ปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

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) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของบริษัท

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

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- (1) การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจนในการสรรหากรรมการ
- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
- (3) คณะกรรมการบริษัทมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี
- (4) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งแยกออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจากทะเบียนบริษัท

นั้น ให้จับสลาก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้

- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างลง

การพ้นจากตำแหน่ง

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

11.4.2 กรรมการตรวจสอบ

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการซึ่งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน และมีความรู้ ต่อเนื่องเกี่ยวกับเหตุที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของการรายงานทางการเงิน
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการ ตรวจสอบ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของ คณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสาร ประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ

- (1) เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และ ตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- (2) มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบตามภารกิจที่ได้รับ มอบหมาย และสามารถใช้ดุลยพินิจของตนเองได้อย่างอิสระ

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

11.4.3 คณะกรรมการบริหาร

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยสมาชิกคณะกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือก

กรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขานุการ คณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

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

11.4.4 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

11.4.5 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 5 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 2 ท่าน
- (2) ให้คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
- (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) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อคุณสมบัติของกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยจะต้องพิจารณาจากประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ
- (2) คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหาร (แล้วแต่กรณี) และอาจได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีกตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควร
- (3) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงว่างลง ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

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

11.4.6 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) เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริตและจรรยาบรรณ และสามารถใช้อุดมคติได้อย่างเป็นอิสระ
- (3) สามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การดำรงตำแหน่ง

- (1) วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัท

- (2) การพ้นจากตำแหน่ง

(2.1) พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

(2.2) ขาดคุณสมบัติด้านความสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

(2.3) ลาออก

(2.4) เสียชีวิต

(2.5) คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

11.4.7 ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดพิจารณาตอบแทนจะพิจารณาถึงคุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

11.5 การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

- (1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้อง

กับนโยบายของบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

- (2) หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่ามีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

11.6 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อเป็นการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จะเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอนาคต 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) บริษัทต้องมีการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (4) บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึง ผู้ร่วมงานที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายใน อันอาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจ บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (6) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหาประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว
- (7) กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง www.sec.or.th ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และนิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- (8) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย

- (9) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงาน เลขานุการบริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว ก่อนที่จะซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท รวมทั้งห้ามบุคคลดังกล่าวและผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย
- (10) บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

11.7 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กลุ่มบริษัท จ่ายค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2562-2563 ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2562	ปี 2563
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัท	3,880,000	3,970,000
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัทย่อยและบริษัทรวม	2,350,000	2,680,000
รวม	6,230,000	6,650,000

หมายเหตุ: ค่าสอบบัญชีปี 2563 เพิ่มขึ้น เนื่องจากมีบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 2 แห่งคือ บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด และ บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

11.8 การปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ

-ไม่มี-

12. ความรับผิดชอบต่อสังคม

12.1 นโยบายภาพรวม

ภายใต้วิสัยทัศน์ของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คือการก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในฐานะเป็นผู้รังสรรค์ "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 เพื่อมุ่งสู่ความเป็นองค์กรแห่งคุณค่าและการให้โอกาส
- 5) ใช้งบประมาณอย่างคุ้มค่า เน้นการมีส่วนร่วมและกระบวนการจิตอาสาภายใต้แนวคิด Share Value เป็นสำคัญ

12.2 การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในกระบวนการหลักของกิจการ โดยมีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจ เริ่มตั้งแต่การจัดหา การจัดซื้อที่ดิน การประมูลงาน และการดำเนินการต่าง ๆ ในขั้นตอนการผลิต ไปจนถึงการส่งมอบสินค้าและบริการให้แก่ลูกค้า โดยมีการเชื่อมโยงกิจกรรมต่าง ๆ ในกระบวนการดำเนินธุรกิจควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มที่เข้ามามีส่วนร่วมกับการดำเนินงานของบริษัทในมิติต่าง ๆ ดังนี้

1) ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพตอบสนองโจทย์ลูกค้ากลุ่มนักลงทุน ในขณะที่เดียวกันทำเลต้องตอบสนองโจทย์ลูกค้ากลุ่มอยู่อาศัยเพื่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วยเช่นกัน การคัดเลือกและจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพ ตลอดจนการก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานโดยการใช้นวัตกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทยังยึดมั่นในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตรงตามความเป็นจริงแก่ลูกค้า พร้อมการดูแลอำนวยความสะดวกหลังการขายรวมทั้งการมีช่องทางให้ลูกค้าติดต่อที่สะดวกและหลากหลาย

2) ผู้รับเหมาก่อสร้างและคู่ค้าอื่นๆ

บริษัทได้จัดให้มีการประกวดราคาประมูลงานและจัดซื้ออย่างโปร่งใสและเป็นธรรม โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน ผ่านระบบการประกวดราคาและประมูลงานที่โปร่งใสและเป็นธรรม ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่นเพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น รวมทั้งมีการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนแก่คู่ค้าและผู้ร่วมประมูล นอกจากนี้ยังมีการประเมินผลงานผู้รับเหมาเป็นประจำ

3) ผู้ถือหุ้น

บริษัทยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม และให้สิทธิผู้ถือหุ้นในความเป็นเจ้าของโดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตน และมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายในการดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้รับผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม และคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา

4) พนักงาน

บริษัทตระหนักถึงคุณค่าของพนักงานทุกคน จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะดูแลพนักงานทุกระดับเสมือนครอบครัวเดียวกันโดยไม่เลือกปฏิบัติ และเพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงานในขณะปฏิบัติงานบริษัทได้นำนวัตกรรมระบบ Air Ventilation มาใช้ในสำนักงาน มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงานและกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นระบบ มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานใหม่เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติตนให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรเพื่อช่วยให้สามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว และยังมีการจัดอบรมเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีการจัดให้มีกิจกรรมที่เสริมสร้างความสัมพันธ์เพื่อความราบรื่นในการดำเนินการโดยจัดให้มีกิจกรรม Team Building เป็นประจำทุกปี และมีกิจกรรมภายในอื่นๆ ที่ช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและผู้บริหาร อาทิเช่น งานปีใหม่ การแข่งขันกีฬาภายในและการทำบุญประจำปี เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่จะปลูกฝัง สนับสนุน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสาธารณะในการทำประโยชน์เพื่อสังคมโดยปราศจากการบังคับ เช่น กิจกรรมการทำนาปลูกข้าวออแกนิกเพื่อเป็นของขวัญให้แก่คู่ค้า เป็นต้น

5) ชุมชนและสังคม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องกับหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้มีการศึกษาและวิเคราะห์รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับภูมิทัศน์ทั้งภายในโครงการและโดยรอบโครงการ

6) การต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- 6.1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าระหว่างกัน และมีให้กระทำหรือยกเว้นกระทำใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่ค้า
- 6.2) บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายให้ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริตและอยู่ภายใต้กฎหมายเป็นหลัก ทั้งในระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- 6.3) มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและฝ่ายตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงานเพื่อป้องกันการทำความผิดโดยไม่เจตนา
- 6.4) บริษัทได้มีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

12.3 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 การเรียกรับ เสนอ หรือให้ทรัพย์สิน รวมถึงประโยชน์อื่นใดกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่ทำธุรกิจกับบริษัท เป็นต้น” นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ ดังนี้

- 1) ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 2) ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาทรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
- 3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใดๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
- 4) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ

- 5) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงานและในกระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน
- 6) ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- 7) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชัน โดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตรวจการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
- 8) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใดๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่งไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- 9) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำหรือละเว้นกระทำใดที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- 10) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- 11) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- 12) บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรฐานการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- 13) บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ ในการทำรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
- 14) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 15) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- 16) กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี

12.4 การแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัท สามารถแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกระทำความผิดทางกฎหมาย การทุจริตคอร์รัปชัน หรือความบกพร่องของระบบควบคุมภายใน ทั้งนี้ บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสถูกละเมิดสิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนานุเคราะห์ และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป ช่องทางร้องเรียน แจ้งเบาะแส และรับฟังความคิดเห็นของบริษัทมีดังนี้

- 1) การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) cg@siameseasset.co.th หรือ
- 2) การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุหน้าซองถึงผู้รับแจ้งเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง 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 และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ของผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนอย่างชัดเจน รวมถึงชื่อบุคคลผู้กระทำความผิดและเหตุการณ์กระทำความผิดที่เป็นข้อมูลที่เป็นความจริงและเชื่อถือได้และพยานหลักฐาน (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถรายงานความคืบหน้า ชี้แจงข้อเท็จจริงให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนทราบ หรือบรรเทาความเสียหายแก่ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

12.5 กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม (CSR-After-Process)

บริษัทส่งเสริมและสนับสนุนการทำกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างโครงการที่บริษัทได้ดำเนินการในช่วงที่ผ่านมา ได้แก่

1. โครงการมอบเงินสนับสนุนสภามูลนิธิและมูลนิธิศุภนิมิตแห่งประเทศไทย



โครงการมอบเงินสนับสนุนสภามูลนิธิและมูลนิธิศุภนิมิตแห่งประเทศไทย

ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	27 เมษายน 2556
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อคืนกำไรบางส่วนให้กับสังคมและเป็นการสนับสนุนการดำเนินงานและกิจกรรมของมูลนิธิ 2. เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัท และหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม 3. เพื่อสนับสนุนการสร้างสังคมเอื้ออาทรสำหรับเด็ก 4. เพื่อมีส่วนร่วมในการให้ความช่วยเหลือและคุ้มครองเด็กผู้ถูกละเมิดสิทธิตามอนุสัญญาว่าด้วยสิทธิเด็กแห่งสหประชาชาติ
สถานที่จัดกิจกรรม	Siamese Gioia
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท ลูกค้าโครงการ พันธมิตรทางธุรกิจ และตัวแทนจากมูลนิธิ
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทได้คืนกำไรบางส่วนให้กับสังคมและช่วยสนับสนุนการดำเนินงานและกิจกรรมของมูลนิธิ 2. บริษัทได้มีส่วนร่วมกับหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในด้านการให้ความช่วยเหลือและคุ้มครองเด็กผู้ถูกละเมิดสิทธิตามอนุสัญญาว่าด้วยสิทธิเด็กแห่งสหประชาชาติ 3. มูลนิธิสามารถนำเงินสนับสนุนดังกล่าวไปดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือและปกป้องและคุ้มครองสิทธิเด็กในประเทศไทย ให้เป็นไปตามอนุสัญญาว่าด้วยสิทธิเด็กแห่งสหประชาชาติ

2. โครงการประกวดหนังสั้น 120 วินาที เพื่อรณรงค์ให้คนไทยยูติความรุนแรงต่อเด็ก (บริษัทเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการตัดสิน)



โครงการประกวดหนังสั้น 120 วินาที รณรงค์ให้คนไทยยูติความรุนแรงต่อเด็ก	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	15 กันยายน – 20 พฤศจิกายน 2557
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อปลูกกระแสและกระตุ้นให้ทุกคนในสังคมตระหนักถึงปัญหาการใช้ความรุนแรงต่อเด็ก และรวมพลังกันยูติความรุนแรงต่อเด็กในทุกรูปแบบ 2. เพื่อสนับสนุนการนำเสนอให้เห็นถึงวิธีการดูแลและปฏิบัติต่อเด็กอย่างสร้างสรรค์ไม่ใช้ความรุนแรง ครอบคลุมทั้งทางกาย ทางวาจา ทางจิตใจ ทางเพศ ฯลฯ รวมทั้งความรุนแรงต่อเด็กที่เกิดขึ้นในครอบครัว ในโรงเรียน และในชุมชน 3. เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทและหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม
สถานที่จัดกิจกรรม	มูลนิธิศูนย์พิทักษ์สิทธิเด็ก
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท นักเรียน นักศึกษา และประชาชนทั่วไป อายุตั้งแต่ 15 ปีขึ้นไป
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. คนในสังคมได้ตระหนักถึงปัญหาการใช้ความรุนแรงต่อเด็ก และเกิดการรวมพลังในการยูติความรุนแรงต่อเด็กในทุกรูปแบบ 2. มูลนิธิได้มีสื่อการนำเสนอเพื่อรณรงค์ยูติความรุนแรงต่อเด็กที่สามารถใช้เป็นเครื่องมือในการกระตุ้นและให้ความรู้แก่คนในสังคมเพื่อดูแลและปฏิบัติต่อเด็กได้อย่างสร้างสรรค์ 3. บริษัทได้มีส่วนร่วมกับหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม

3. โครงการร่วมสนับสนุนการแข่งขันเทเบิลเทนนิส Yasaka Cup ครั้งที่ 1 ประจำปี 2557



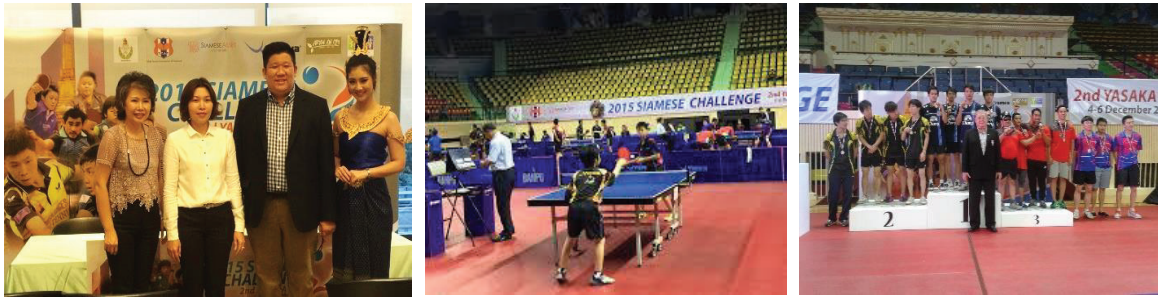
โครงการร่วมสนับสนุนการแข่งขันเทเบิลเทนนิส Yasaka Cup ครั้งที่ 1 ประจำปี 2557	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	5-7 ธันวาคม 2557
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างนักกีฬาจากประเทศต่างๆ รวมถึงเป็นการเปิดพื้นที่ในการแข่งขันและฝึกฝนให้กับนักกีฬาเพื่อเพิ่มพูนทักษะและประสบการณ์มากขึ้น 2. เพื่อส่งเสริมให้เยาวชนและบุคคลทั่วไปได้ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ 3. เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาทักษะกีฬาป้องกันให้กับเยาวชนและประชาชน 4. เพื่อส่งเสริมให้เยาวชนและประชาชนทั่วไปได้มีสมรรถภาพทางด้านร่างกาย จิตใจ อารมณ์ที่ดีและเหมาะสม
สถานที่จัดกิจกรรม	ชั้น 2 อาคารนิมิตบุตร สนามกีฬาแห่งชาติ
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท นักกีฬาระดับเยาวชนจากประเทศเกาหลี ญี่ปุ่น และ อาเซียน
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. นักกีฬาจากประเทศต่างๆ ได้สร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกัน และได้รับการฝึกฝนทักษะและประสบการณ์จากการแข่งขัน 2. สมาชิกในสังคมได้ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์และได้รับการพัฒนาทักษะกีฬาป้องกัน 3. สมาชิกในสังคมมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง แจ่มใส และอารมณ์ดี

4. โครงการมอบทุนการศึกษาและพัฒนาสนามเด็กเล่น โรงเรียนบ้านโป่งกะพ้อ จังหวัดปราจีนบุรี



โครงการมอบทุนการศึกษาและพัฒนาสนามเด็กเล่นโรงเรียนบ้านโป่งกะพ้อ จังหวัดปราจีนบุรี	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	20-21 ธันวาคม 2557
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> ส่งเสริมสุขภาพของเยาวชนในชุมชนให้ดีขึ้น เพื่อสนับสนุนงบประมาณให้แก่โรงเรียนในการใช้พัฒนาและต่อยอดทางการศึกษาให้กับเยาวชนในชุมชน เสริมสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทและชุมชนในพื้นที่จัดกิจกรรม ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของพนักงานในบริษัทและครอบครัว
สถานที่จัดกิจกรรม	โรงเรียนบ้านโป่งกะพ้อ จังหวัดปราจีนบุรี
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท และครอบครัว
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> เยาวชนในชุมชนมีสุขภาพดีขึ้น โรงเรียนสามารถจัดซื้ออุปกรณ์และสื่อการเรียนการสอนเพื่อใช้ในการพัฒนาเยาวชนในชุมชน บริษัทได้มีส่วนร่วมกับชุมชนในพื้นที่จัดกิจกรรม พนักงานบริษัทและครอบครัวได้ทำกิจกรรมร่วมกัน เยาวชนในชุมชนได้รับการพัฒนาเพื่อเป็นผู้มีความพร้อมทั้งในด้านทักษะ ความรู้ ร่างกายและจิตใจ

5. โครงการร่วมสนับสนุนการแข่งขันเทเบิลเทนนิส Yasaka Cup ครั้งที่ 2 ประจำปี 2558



โครงการร่วมสนับสนุนการแข่งขันเทเบิลเทนนิส Yasaka Cup ครั้งที่ 2 ประจำปี 2558	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	4-6 ธันวาคม 2558
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างนักกีฬาจากประเทศต่าง ๆ รวมถึงเป็นการเปิดพื้นที่ในการแข่งขันและฝึกฝนให้กับนักกีฬาเพื่อเพิ่มพูนทักษะและประสบการณ์มากขึ้น 2. เพื่อส่งเสริมให้เยาวชนและบุคคลทั่วไปได้ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์ 3. เพื่อส่งเสริมให้มีการพัฒนาทักษะกีฬาป้องกันให้กับเยาวชนและประชาชน 4. เพื่อส่งเสริมให้เยาวชนและประชาชนทั่วไปได้มีสมรรถภาพทางด้านร่างกาย จิตใจ อารมณ์ที่ดีและเหมาะสม
สถานที่จัดกิจกรรม	ชั้น 2 อาคารนิมิตบุตร สนามกีฬาแห่งชาติ
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท นักกีฬาระดับเยาวชนจากประเทศเกาหลี ญี่ปุ่น และ อาเซียน
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. นักกีฬาจากประเทศต่าง ๆ ได้สร้างความสัมพันธ์อันดีต่อกัน และได้รับการฝึกฝนทักษะและประสบการณ์จากการแข่งขัน 2. สมาชิกในสังคมได้ใช้เวลาว่างให้เกิดประโยชน์และได้รับการพัฒนาทักษะกีฬาป้องกัน 3. สมาชิกในสังคมมีสุขภาพร่างกายแข็งแรง แจ่มใส และอารมณ์ดี

6. โครงการทอดผ้าป่าสามัคคี ณ วัดหวลการณ จังหวัดเชียงใหม่



โครงการทอดผ้าป่าสามัคคี ณ วัดหวลการณ จังหวัดเชียงใหม่	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	4-6 ธันวาคม 2558
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	1. เพื่อเป็นการทำนุบำรุงและสืบทอดพระพุทธศาสนา 2. เพื่อปลูกฝังความมีจิตสาธารณะและการแบ่งปัน ให้แก่พนักงานของบริษัท
สถานที่จัดกิจกรรม	วัดหวลการณ จังหวัดเชียงใหม่
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท และครอบครัว
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	1. พระพุทธศาสนาได้รับการทำนุบำรุงและสืบทอด 2. พนักงานได้ตระหนักถึงความมีจิตสาธารณะและการแบ่งปัน อันเป็นพื้นฐานที่ดีของการทำกิจกรรมด้านจิตอาสา

7. โครงการร่วมเป็นเจ้าภาพเทศน์มหาชาติเวสสันดรชาดก เพื่อสมทบทุนช่วยเหลือเด็กที่ถูกทารุณกรรม มูลนิธิศูนย์พิทักษ์สิทธิเด็ก



โครงการร่วมเป็นเจ้าภาพเทศน์มหาชาติเวสสันดรชาดก เพื่อสมทบทุนช่วยเหลือเด็กที่ถูกทารุณกรรม มูลนิธิศูนย์พิทักษ์สิทธิเด็ก

ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	28 สิงหาคม 2559
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อสมทบทุนช่วยเหลือเด็กที่ถูกทารุณกรรม 2. เพื่อสนับสนุนกิจกรรมของมูลนิธิศูนย์พิทักษ์สิทธิเด็กในการให้การช่วยเหลือ ปกป้องและคุ้มครองสิทธิเด็กในประเทศไทยให้เป็นไปตามอนุสัญญาว่าด้วยสิทธิเด็กแห่งสหประชาชาติ 3. เพื่อเป็นการทำบุญบำรุงและสืบทอดพระพุทธศาสนา 4. เพื่อเสริมสร้างการมีส่วนร่วมระหว่างบริษัทและหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม
สถานที่จัดกิจกรรม	ธรรมสภา สถาบันบันลือธรรม กรุงเทพฯ
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท บุคคลทั่วไป
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. มูลนิธิศูนย์พิทักษ์สิทธิเด็กสามารถนำเงินสนับสนุนไปดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือและปกป้องและคุ้มครองสิทธิเด็กในประเทศไทย ให้เป็นไปตามอนุสัญญาว่าด้วยสิทธิเด็กแห่งสหประชาชาติ 2. ผู้บริหารและพนักงานได้ร่วมกันส่งเสริมและทำบุญบำรุงพุทธศาสนา 3. บริษัทได้มีส่วนร่วมกับหน่วยงานด้านการพัฒนาสังคม

8. โครงการปลูกป่าชายหาด ณ วนอุทยานปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์



โครงการปลูกป่าชายหาด ณ วนอุทยานปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	17-18 ธันวาคม 2559
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเพิ่มพื้นที่ป่าชายหาด ซึ่งเป็นป่าที่ช่วยรักษาความสมดุลระหว่างนิเวศวิทยาชายฝั่งกับนิเวศวิทยานบก รวมถึงป้องกันการกัดเซาะชายหาดและการทับถมกันของตะกอนชายหาดซึ่งเกิดจากการหมุนเวียนตามสภาพของฤดูกาล 2. เพื่อเสริมสร้างจิตสำนึกให้แก่ผู้บริหารและพนักงานบริษัท ให้รู้จักอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และรักษาสิ่งแวดล้อม และช่วยกันดูแลรักษาป่าไม้ให้คงความอุดมสมบูรณ์ต่อไป 3. เพื่อสร้างความสามัคคีให้กับพนักงานบริษัทที่เข้าร่วมกิจกรรม
สถานที่จัดกิจกรรม	วนอุทยานปราณบุรี จังหวัดประจวบคีรีขันธ์
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท และครอบครัว
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. พื้นที่ป่าชายหาดบริเวณวนอุทยานปราณบุรีมีจำนวนเพิ่มขึ้น ส่งผลต่อการรักษาสมดุลระบบนิเวศวิทยา 2. ผู้บริหารและพนักงานบริษัท ได้มีส่วนในการอนุรักษ์ทรัพยากรป่าไม้และรักษาสิ่งแวดล้อม และได้รับการปลูกจิตสำนึกให้ช่วยกันดูแลรักษาป่าไม้ให้คงความอุดมสมบูรณ์ต่อไป 3. พนักงานในบริษัทมีความสามัคคีกันมากขึ้น

9. โครงการทอดผ้าป่าสามัคคี ณ วัดหนองไผ่เจริญธรรม และมอบทุนการศึกษาแก่โรงเรียนบ้านหนองไผ่



โครงการทอดผ้าป่าสามัคคี ณ วัดหนองไผ่เจริญธรรม และมอบทุนการศึกษาแก่โรงเรียนบ้านหนองไผ่	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	15 -17 ธันวาคม 2560
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อเป็นการทำนุบำรุงและสืบทอดพระพุทธศาสนา 2. เพื่อเปิดโอกาสทางการศึกษาให้กับเยาวชนในพื้นที่จัดกิจกรรม 3. เพื่อสนับสนุนงบประมาณให้แก่โรงเรียนในการใช้พัฒนาและต่อยอดทางการศึกษาให้กับเยาวชนในชุมชน 4. เพื่อปลูกฝังความมีจิตสาธารณะให้แก่พนักงาน
สถานที่จัดกิจกรรม	วัดหนองไผ่เจริญธรรม และโรงเรียนบ้านหนองไผ่ จังหวัดเพชรบุรี
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท และครอบครัว
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. พระพุทธศาสนาได้รับการทำนุบำรุงและสืบทอด 2. เยาวชนในพื้นที่จัดกิจกรรมได้รับโอกาสทางการศึกษาเพิ่มมากขึ้น 3. โรงเรียนสามารถจัดซื้ออุปกรณ์และสื่อการเรียนการสอนเพื่อใช้ในการพัฒนาเยาวชนในชุมชน 4. พนักงานตระหนักถึงความมีจิตสาธารณะ พื้นฐานการทำกิจกรรมจิตอาสา

10. โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉน-เดิน-เข้า-นา” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา



โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉน-เดิน-เข้า-นา” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	16 สิงหาคม 2561
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้เกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. เพื่อเป็นแบบอย่างของชุมชนในการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. เพื่อนำผลผลิตที่ได้มาเป็นของขวัญปีใหม่ของบริษัท และนำไปแจกให้กับลูกค้า รวมถึงหน่วยงานต่างๆ
สถานที่จัดกิจกรรม	แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้บริหาร/พนักงานได้เกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. ชุมชนได้เรียนรู้กระบวนการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. ลูกค้าของบริษัทได้รับบริโภคข้าวที่มีคุณภาพและปลอดสารเคมี

11. การเข้าร่วมโครงการจิตอาสา “เราทำความดีด้วยหัวใจ”



การเข้าร่วมโครงการจิตอาสา “เราทำความดีด้วยหัวใจ”	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	6 กันยายน 2561
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้ปลูกจิตสำนึกต่อการทำประโยชน์เพื่อส่วนรวม 2. เพื่อให้พนักงานได้ปฏิบัติตามแนวพระราชดำริในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว 3. เพื่อเป็นการแสดงออกถึงการเทิดทูนสถาบันพระมหากษัตริย์อันเป็นศูนย์รวมจิตใจของปวงชนชาวไทย
สถานที่จัดกิจกรรม	ลานพระราชวังดุสิต
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานได้รับการปลูกจิตสำนึกต่อการทำประโยชน์เพื่อส่วนรวม 2. พนักงานได้ปฏิบัติตามแนวพระราชดำริในพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว 3. พนักงานได้แสดงออกถึงการเทิดทูนสถาบันพระมหากษัตริย์อันเป็นศูนย์รวมจิตใจของปวงชนชาวไทย

12. โครงการ Siamese Fun Run 2018



โครงการ Siamese Fun Run 2018	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	17 พฤศจิกายน 2561
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้ลูกค้า คู่ค้า และผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้ออกกำลังกายและตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพ 2. เพื่อเป็นการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับกลุ่มลูกค้า คู่ค้าและประชาชนทั่วไป 3. เพื่อเป็นการประชาสัมพันธ์บริษัทให้เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากยิ่งขึ้น
สถานที่จัดกิจกรรม	Siamese Blossom@Fashion
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท ลูกค้า คู่ค้า ผู้บริหารและประชาชนทั่วไป
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ลูกค้า คู่ค้า และผู้เข้าร่วมกิจกรรมได้ออกกำลังกายและตระหนักถึงความสำคัญของสุขภาพ 2. เกิดความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับกลุ่มลูกค้า คู่ค้าและประชาชนทั่วไป 3. บริษัทได้เป็นที่รู้จักในวงกว้างมากยิ่งขึ้น

13. โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉัณ-เดิน-เข้า-นา-ปี 2” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา

บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปีพ.ศ 2562 นี้ บริษัทได้ดำเนินโครงการ “วัน-นึ่ง-ฉัณ-เดิน-เข้า-นา” เป็นปีที่ 2 เนื่องจากกิจกรรมดังกล่าวเป็นกิจกรรมที่ก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งแก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท ชุมชน คู่ค้าและสังคมโดยรวม ซึ่งในปีที่ผ่านมาผู้ได้รับผลิตภัณฑ์ “ข้าวไซมิส” ต่างล้วนชื่นชม ดีใจ รวมถึงให้กำลังใจและสนับสนุนให้เกิดกิจกรรมเช่นนี้ขึ้นอีก ทางบริษัท ได้นำเสียงตอบรับต่าง ๆ มาพิจารณาร่วมกับผลการประเมินการเข้าร่วมกิจกรรมของพนักงาน จึงจัดกิจกรรมดังกล่าวขึ้นอีกเป็นปีที่ 2 โดยในปีเน้นให้ความรู้แก่พนักงานที่เข้าร่วมเกี่ยวกับกระบวนการเพาะปลูก รวมถึงวิธีการในการดูแลต้นกล้าข้าวให้แข็งแรง โดยเกษตรกรผู้เชี่ยวชาญในพื้นที่ในขณะทำกิจกรรม



โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉัณ-เดิน-เข้า-นา-ปี 2” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	17 สิงหาคม 2562
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้เกิดการ ทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. เพื่อเป็นแบบอย่างของชุมชนในการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. เพื่อนำผลผลิตที่ได้มาเป็นของขวัญปีใหม่ของบริษัท และนำไปแจกให้กับคู่ค้า รวมถึงหน่วยงานต่างๆ
สถานที่จัดกิจกรรม	แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้บริหาร/พนักงานได้เกิดการ ทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. ชุมชนได้เรียนรู้กระบวนการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. คู่ค้าของบริษัทได้บริโภคข้าวที่มีคุณภาพและปลอดสารเคมี

14. โครงการ “ปลูกปะการัง” ณ หาดนางรอง ท่าเรือจุกเสม็ด ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี



โครงการ “ปลูกปะการัง” ณ หาดนางรอง ท่าเรือจุกเสม็ด ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	20 ธันวาคม 2562
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้กระบวนการปลูก ดูแล และอนุรักษ์ปะการัง 2. เพื่อปลูกจิตสำนึกในการอนุรักษ์ธรรมชาติทางทะเล 3. เพื่อให้พนักงานได้เกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 4. เพื่อส่งเสริมพันธกิจหลักด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สถานที่จัดกิจกรรม	หาดนางรอง ท่าเรือจุกเสม็ด ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร พนักงานบริษัทและครอบครัว
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานได้เรียนรู้กระบวนการปลูก ดูแล และอนุรักษ์ปะการัง 2. จิตสำนึกในการอนุรักษ์ธรรมชาติทางทะเลของผู้เข้าร่วมกิจกรรมเพิ่มมากขึ้น 3. พนักงานเกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 4. พันธกิจหลักด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับการส่งเสริม

15. โครงการ “เสริมสร้างการทำงานร่วมกันเป็นทีม” ณ หาดนางรอง ทำเรือจุกเสมีต ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี



โครงการ “เสริมสร้างการทำงานร่วมกันเป็นทีม” ณ หาดนางรอง ทำเรือจุกเสมีต ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	20 ธันวาคม 2562
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้และส่งเสริมทักษะทางการสื่อสาร 2. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้การทำงานร่วมกันเป็นทีม 3. เพื่อให้เกิดความรักและความสามัคคีทั้งต่อเพื่อนร่วมงานและองค์กร
สถานที่จัดกิจกรรม	หาดนางรอง ทำเรือจุกเสมีต ฐานทัพเรือสัตหีบ จังหวัดชลบุรี
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหารและพนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. พนักงานได้เรียนรู้และส่งเสริมทักษะทางการสื่อสาร 2. พนักงานได้เรียนรู้และเกิดการการทำงานร่วมกันเป็นทีมมากขึ้น 3. บุคลากรในองค์กรมีความรักและสามัคคีเพิ่มมากขึ้น

16. โครงการสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กปี 2563 ชุมชนคลองน้ำแก้ว



โครงการสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กปี 2563 ชุมชนคลองน้ำแก้ว	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	11 มกราคม 2563
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	1. เพื่อเข้าไปมีส่วนร่วมและเพิ่มโอกาสในกิจกรรมวันเด็กของเยาวชนในชุมชน 2. เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมและความสัมพันธ์อันดีระหว่างบริษัทกับชุมชนรอบข้างโครงการ
สถานที่จัดกิจกรรม	ชุมชนคลองน้ำแก้ว ถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหารและพนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	1. มีส่วนร่วมและเพิ่มโอกาสในกิจกรรมวันเด็กของเยาวชนในชุมชน 2. บริษัทกับชุมชนรอบข้างโครงการมีส่วนร่วมและความสัมพันธ์อันดีต่อกัน

17. โครงการร่วมสนับสนุนการทำงานเจ้าหน้าที่กรมอุทยานแห่งชาติ ปราจินบุรี จากไฟไหม้ป่าเขาใหญ่

บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการทำงานเจ้าหน้าที่กรมอุทยานแห่งชาติ ปราจินบุรี จากไฟไหม้ป่าเขาใหญ่ โดยมอบน้ำดื่มจำนวน 8,400 ขวดแก่เจ้าหน้าที่



โครงการร่วมสนับสนุนการทำงานเจ้าหน้าที่กรมอุทยานแห่งชาติ ปราจินบุรี จากไฟไหม้ป่าเขาใหญ่	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	21 กุมภาพันธ์ 2563
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	1. เพื่อร่วมสนับสนุนการทำงานของเจ้าหน้าที่ในการป้องกันไฟป่า 2. เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจในการทำงานแก่เจ้าหน้าที่ 3. เพื่อส่งเสริมพันธกิจหลักด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
สถานที่จัดกิจกรรม	ตำบลเนินหอม อำเภอเมือง จังหวัดปราจินบุรี
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหารและพนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	1. ได้ร่วมสนับสนุนการทำงานของเจ้าหน้าที่ในการป้องกันไฟป่า 2. ขวัญและกำลังใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่เพิ่มมากขึ้น 3. พันธกิจหลักด้านความรับผิดชอบต่อสังคมขององค์กรด้านทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมได้รับการส่งเสริม

18. โครงการร่วมสนับสนุนการทำงานและเพิ่มความปลอดภัยแก่บุคลากรทางการแพทย์โรงพยาบาลราชวิถี

บริษัทได้ร่วมสนับสนุนการทำงานและเพิ่มความปลอดภัยแก่บุคลากรทางการแพทย์ของโรงพยาบาลราชวิถี โดยมอบหน้ากากอนามัยจำนวน 10,000 ชิ้น ในครั้งนี้ นายแพทย์สมเกียรติ ลลิตวงศา ผู้อำนวยการโรงพยาบาลราชวิถีเป็นผู้รับมอบ



โครงการร่วมสนับสนุนการทำงานและเพิ่มความปลอดภัยแก่บุคลากรทางการแพทย์โรงพยาบาลราชวิถี	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	13 มีนาคม 2563
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อร่วมสนับสนุนและเพิ่มความปลอดภัยในการทำงานของบุคลากรทางการแพทย์ เพื่อป้องกันเชื้อโควิด-19 2. เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจในการทำงานแก่เจ้าหน้าที่
สถานที่จัดกิจกรรม	โรงพยาบาลราชวิถี กรุงเทพมหานคร
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหารและพนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ได้ร่วมสนับสนุนและเพิ่มความปลอดภัยในการทำงานของบุคลากรทางการแพทย์ เพื่อป้องกันเชื้อโควิด-19 2. ขวัญและกำลังใจในการทำงานของเจ้าหน้าที่เพิ่มมากขึ้น

19. โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉน-เดิน-เข้า-นา-ปี 3” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา

บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี โดยในปีพ.ศ 2563 นี้ บริษัทได้ดำเนินโครงการ “วัน-นึ่ง-ฉน-เดิน-เข้า-นา-ปี 3” เป็นปีที่ 3 โดย 2 ปีที่ผ่านมากิจกรรมดังกล่าวได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากพนักงาน รวมถึงผลิตภัณฑ์ “ข้าวไซมิส” ต่างสร้างความสุขและความประหลาดใจให้แก่ผู้รับทุกราย ในปีนั้นนอกจากการร่วมปลูกข้าวหอมปทุมฯ แล้ว พนักงานจิตอาสาที่เข้าร่วมกิจกรรมได้ร่วมเรียนรู้และลงมือทำน้ำหมักธรรมชาติ โดยใช้การหมักสับปะรด ปลายสดและกากน้ำตาล นำมาใช้เป็นปุ๋ยธรรมชาติ เพื่อให้ต้นข้าวเจริญงอกและเป็นแปลงนาสาธิตตัวอย่างในการปลูกข้าวโดยวิถีธรรมชาติ โดยเกษตรกรดีเด่นประจำจังหวัด



โครงการ “วัน-นึ่ง-ฉน-เดิน-เข้า-นา-ปี 3” ณ แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา	
ระยะเวลา/วันที่จัดกิจกรรม	26 กันยายน 2563
วัตถุประสงค์ในการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. เพื่อให้พนักงานได้เกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. เพื่อให้พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. เพื่อเป็นแบบอย่างของชุมชนในการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. เพื่อนำผลผลิตที่ได้มาเป็นของขวัญปีใหม่ของบริษัท และนำไปแจกให้กับลูกค้า รวมถึงหน่วยงานต่างๆ
สถานที่จัดกิจกรรม	แปลงนา อำเภอบ้านโพธิ์ จังหวัดฉะเชิงเทรา
กลุ่มบุคคลที่เข้าร่วมกิจกรรม	ผู้บริหาร/พนักงานบริษัท
ประโยชน์จากการจัดกิจกรรม	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้บริหาร/พนักงานได้เกิดการทำงานและเรียนรู้ซึ่งกันและกัน 2. พนักงานได้เรียนรู้วิธีการปลูกข้าวปลอดสารพิษ 3. ชุมชนได้เรียนรู้กระบวนการปลูกข้าวโดยไม่ใช้สารเคมี 4. ลูกค้าของบริษัทได้บริโภคข้าวที่มีคุณภาพและปลอดสารเคมี

13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

13.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดีซึ่งเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่างๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีกลไกการถ่วงดุลอำนาจซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่ดี ตลอดจนสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการดำเนินธุรกิจที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2562 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2562 โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย ได้ประเมินและพิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้แนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) โดยการสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารในด้านต่างๆ 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 โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายในและติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนำไปใช้โดยมิชอบ หรือโดยไม่มีอำนาจ ทั้งนี้ บริษัทได้แสดงรายละเอียดการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไว้ในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท ตามเอกสารแนบ 4

13.2 หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด (“พีแอนด์แอล”) ซึ่งมี นางสาววรรณวิมล จงสุริยภาส ทำหน้าที่หัวหน้าโครงการตรวจสอบภายใน เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ร่วมกับส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยการตรวจสอบเอกสาร การสัมภาษณ์และสอบถามจากผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และร่วมกันจัดทำรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท และนำเสนอรายงานให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขและพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจะนำไปสู่การเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ให้แก่บริษัทในระยะยาว

บริษัท ได้มอบหมายให้ นางสาวพรวิมล พรสวรรค์วงศ์ ซึ่งดำรงตำแหน่ง Senior Internal Audit ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ทำงานร่วมกับพีแอนด์แอล ในการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอล และของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทั้งนี้ จากการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท พบว่ามีความเหมาะสมในการทำหน้าที่ เนื่องจากพีแอนด์แอล มีความเป็นอิสระและเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอล สำหรับปี 2563 แล้ว

สำหรับกำหนดการตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอล ในปี 2563 พีแอนด์แอล ได้เข้าตรวจรายไตรมาส ประกอบด้วย กระบวนการรายจ่ายในเดือนมีนาคม กระบวนการบริหารจัดการงานโครงการและกระบวนการบริหารต้นทุนในเดือนเมษายน กระบวนการรายได้ในเดือนกรกฎาคม และเข้าตรวจสอบกระบวนการรายได้และรายจ่ายของธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรกในเดือนกันยายน

13.3 การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท ได้ว่าจ้าง พีแอนด์แอล เพื่อทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท ในระดับองค์กรและระดับกระบวนการต่างๆ ที่ครอบคลุมกระบวนการธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง และติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขปรับปรุงระบบการควบคุมภายในเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพีแอนด์แอล ได้เริ่มเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ตั้งแต่ปี 2560 และติดตามผลการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน รวมถึงได้รายงานผลการตรวจสอบและติดตามต่อคณะกรรมการตรวจสอบจนถึงเดือนพฤศจิกายน 2563 ซึ่งขอบเขตการตรวจสอบมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1) การตรวจสอบการควบคุมภายในกระบวนการรายได้ มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- นโยบาย/ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	- การรับชำระเงิน (รายได้อื่น)
- อำนาจดำเนินการ/อำนาจอนุมัติ ตัวอย่างลายเซ็น	- การออกใบสำคัญรับและใบเสร็จรับเงิน
- การจัดทำประมาณการรายได้ หรือ Business Plan	- การควบคุมการพิสูจน์ยอดเงินฝากธนาคาร
- การกำหนดราคาขาย	- ภาษีขาย
- กระบวนการจอง	- ภาษีลูกหัก ณ ที่จ่าย
- กระบวนการขึ้นทะเบียนลูกค้า	- การวิเคราะห์อายุลูกหนี้ การตั้งค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ
- การทำสัญญาซื้อขาย	- การประเมินความพึงพอใจของลูกค้า
- การรับชำระหนี้ค้างงวด	- การบริการหลังการขาย
- การโอนกรรมสิทธิ์	- การกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล

2) การตรวจสอบการควบคุมภายในกระบวนการรายจ่าย มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- นโยบาย/ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	- การบันทึกรายการเจ้าหนี้
- อำนาจดำเนินการ/อำนาจอนุมัติ ตัวอย่างลายเซ็น	- การจ่ายชำระหนี้
- การบริหารงบประมาณรายจ่าย	- การควบคุมเช็คจ่าย
- กระบวนการคัดเลือกและขึ้นทะเบียนผู้ขายรายใหม่และ การประเมินผู้ขายรายเดิมประจำปี	- การวิเคราะห์อายุเจ้าหนี้ - การควบคุมเงินสดย่อย
- กระบวนการขอซื้อ	- การควบคุมเงินทดรองจ่าย
- กระบวนการจัดซื้อ/จัดจ้าง	- การพิสูจน์ยอดเงินฝากธนาคาร
- กระบวนการทำสัญญาจัดจ้าง	- ภาษีซื้อ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย
- กระบวนการรับของ	- การกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล

3) การตรวจสอบการควบคุมภายในกระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- นโยบาย/ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	- การตรวจนับสินทรัพย์ถาวร
- แผนผังโครงสร้างองค์กร โครงสร้างหน่วยงาน ขอบเขต อำนาจหน้าที่ ความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน	- การจำหน่าย การเลิกใช้ การบริจาคสินทรัพย์ถาวร และ การตัดออกจากบัญชีคุมสินทรัพย์ถาวร
- อำนาจดำเนินการ/อำนาจอนุมัติ และตัวอย่างลายเซ็น	- การนำสินทรัพย์ออกนอกบริษัท
- งบประมาณรายจ่ายลงทุนสำหรับการซื้อสินทรัพย์	- การโอนย้ายสินทรัพย์ระหว่างบุคคลหรือแผนก
- กระบวนการจัดซื้อสินทรัพย์ถาวร	- การควบคุมการซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์
- ทะเบียนสินทรัพย์ถาวร	- การควบคุมสินทรัพย์ถาวร – ประเภทถยนต์ของบริษัท
- การคำนวณค่าเสื่อมราคา	- การทำประกันภัยสำหรับสินทรัพย์ถาวร
- การควบคุมสินทรัพย์เช่า	- การกำหนดสิทธิในการเข้าถึงข้อมูล

4) การตรวจสอบการควบคุมภายในกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- นโยบาย/ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	- การควบคุมสวัสดิการ
- โครงสร้างองค์กร โครงสร้างหน่วยงาน ขอบเขตอำนาจหน้าที่ ความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน และการวางแผนกำลังพล	- การควบคุมเงินเดือน
	- การควบคุมการปฏิบัติงาน
	- การประเมินผล
- อำนาจดำเนินการ/อำนาจอนุมัติ และตัวอย่างลายเซ็น	- การพัฒนาบุคลากร
- งบประมาณด้านการบริหารทรัพยากรบุคคล	- การเลิกจ้างและลาออก
- การสรรหา และว่าจ้าง	- การกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูล
- การควบคุมค่าตอบแทน	- การจัดทำสัญญาะหว่างกัน

5) การตรวจสอบการควบคุมทั่วไปด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- การวางแผน นโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ	- การควบคุมความสอดคล้อง
- การควบคุมการบริหารจัดการทรัพย์สิน	- การควบคุมความมั่นคงปลอดภัยสำหรับทรัพยากรบุคคล
- การควบคุมความมั่นคงปลอดภัยทางกายภาพ	- การควบคุมการเข้าถึง
- การควบคุมความมั่นคงปลอดภัยของการสื่อสารข้อมูล	- การควบคุมความมั่นคงปลอดภัยสำหรับการดำเนินงาน
- การควบคุมความสัมพันธ์กับผู้ให้บริการภายนอก	- การควบคุม จัดหา พัฒนา และบำรุงรักษาระบบ
- การควบคุมประเด็นด้านความมั่นคงปลอดภัยและความต่อเนื่องของธุรกิจ	- การควบคุม บริหารจัดการเหตุการณ์ความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ

6) การควบคุมการบริหารจัดการงานโครงการ มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- นโยบาย/ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน	- สัญญางานก่อสร้างที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาช่วง
- โครงสร้างองค์กร โครงสร้างหน่วยงาน ขอบเขตอำนาจหน้าที่ ความรู้ความเข้าใจในการปฏิบัติงาน	- การปฏิบัติงาน การควบคุมงานตามแผน การติดตามความก้าวหน้าของงานโครงการ
	- การจัดจ้างที่ปรึกษา ผู้เชี่ยวชาญ และผู้รับเหมา
- อำนาจดำเนินการ/อำนาจอนุมัติ และตัวอย่างลายเซ็น	- การกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูลระบบสารสนเทศ
- การวางแผนงานและงบประมาณ และการประมาณการต้นทุนโครงการ	- การประเมินความสำเร็จของงาน การจัดทำรายงาน และการส่งมอบงาน

7) การควบคุมการบริหารต้นทุน มีกระบวนการย่อยที่ตรวจสอบดังนี้

- การสอบทานหลักเกณฑ์ที่ใช้และวิธีการคำนวณต้นทุนของบริษัท	- การสอบทานการรายงานข้อมูลต้นทุนไปยังหน่วยงาน / ผู้ที่เกี่ยวข้องเพื่อใช้ในการวิเคราะห์ข้อมูล
- การตรวจสอบการคำนวณต้นทุนโครงการ	- การกำหนดสิทธิ์ในการเข้าถึงข้อมูลระบบสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับการคำนวณต้นทุนสินค้า
- การตรวจสอบเอกสารประกอบการบันทึกบัญชีเกี่ยวกับต้นทุนสินค้า (ต้นทุนขายและบริการ)	- การควบคุมผลต่างระหว่างต้นทุนจริงกับงบประมาณ

8) การตรวจติดตามประเด็นค้าง

จากการเข้าตรวจสอบ 2 ครั้งที่ผ่านมา โดยครั้งที่ 1 เข้าตรวจสอบระหว่างวันที่ 30 ตุลาคม 2560 – 20 กรกฎาคม 2561 ครอบคลุมกระบวนการรายได้ กระบวนการรายจ่าย กระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร กระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล และการควบคุมทั่วไปด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ครั้งที่ 2 เข้าตรวจสอบระหว่างวันที่ 8 มกราคม 2562 – 8 กุมภาพันธ์ 2562 ครอบคลุมกระบวนการรายได้ กระบวนการรายจ่าย กระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร และกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล รวมถึงการตรวจรายไตรมาสปี 2562 ครอบคลุมกระบวนการรายได้ กระบวนการรายจ่าย กระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร และกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล และการตรวจรายไตรมาสปี 2563 ครอบคลุมกระบวนการรายจ่าย กระบวนการบริหารจัดการงานโครงการ การควบคุมการบริหารต้นทุน กระบวนการรายได้ พบว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในในส่วนที่เป็นสาระสำคัญที่เพียงพอ โดยบริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบตามรายงานและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในครบถ้วน

นอกจากนี้ เมื่อเดือนกันยายน 2563 ผู้ตรวจสอบภายในได้เริ่มเข้าตรวจสอบกระบวนการรายได้และรายจ่ายของธุรกิจโรงแรมเป็นครั้งแรก ซึ่งบริษัทได้ปรับปรุงแก้ไขประเด็นที่ตรวจพบตามรายงานและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในครบถ้วน

ทั้งนี้ ตัวอย่างข้อตรวจพบที่มีความเสี่ยงระดับปานกลางและสูงจากการเข้าตรวจสอบ และแนวทางการแก้ไขปรับปรุงซึ่งปรากฏในรายงาน มีดังนี้

ชื่อ	ประเด็นที่ตรวจพบ	ข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายใน	ความคืบหน้าในการแก้ไข
1.	กระบวนการรายได้		
1.1	<p>การทำสัญญาจะซื้อจะขาย (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- ระบบไม่มีการแจ้งเตือน ในกรณีที่ลูกค้ายังไม่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย ส่งผลให้โอกาสมีการจัดทำสัญญาไม่ครบถ้วนและทันกาล</p> <p>- ไม่พบสัญญาจะซื้อจะขายห้อยชุด และการทำสัญญาจะซื้อจะขายไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด</p>	<p>- บริษัทควรปรับปรุงระบบเพื่อออกแบบให้ระบบแจ้งเตือนได้</p> <p>- บริษัทควรให้ตัวแทนขายเร่งติดตามเอกสารสัญญากลับมาส่งบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้ายังมีความประสงค์ในการซื้อห้อยชุด</p>	<p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยระบบจะแจ้งเตือนเมื่อถึงกำหนดแต่ลูกค้ายังไม่มาทำสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>- บริษัทได้ติดตามลูกค้าให้มาทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว สำหรับกรณีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ไม่เป็นไปตามเวลาที่กำหนด พบว่ายังไม่เกิน 30 วัน ซึ่งกำหนดให้ต้องยกเลิกการจองและรับเงิน</p>
2.	กระบวนการรายจ่าย		
2.1	<p>นโยบาย ระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- นโยบาย ระเบียบ ขั้นตอนการปฏิบัติงานไม่ครอบคลุมกระบวนการปฏิบัติงานที่สำคัญ เช่น ระเบียบการจ่ายเช็ค ไม่ครอบคลุมกรณีเช็คค้างจ่ายที่มีอายุเกิน 6 เดือน</p> <p>- ไม่มีหลักฐานการทบทวนระเบียบการจัดทำงานประมาณ แต่ในทางปฏิบัติมีการทบทวนทุก 1 ปี</p>	<p>- บริษัทควรทบทวนระเบียบปฏิบัติงานให้ครอบคลุมทุกกระบวนการที่สำคัญ และจัดทำหลักฐานการทบทวนตามรอบระยะเวลาอย่างชัดเจน และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอนุมัติ</p>	<p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยเพิ่มขั้นตอนการปฏิบัติงานให้ครอบคลุมกระบวนการที่สำคัญ</p> <p>- บริษัทได้ทบทวนระเบียบปฏิบัติงานจัดทำงบประมาณ และนำเสนอให้ผู้มีอำนาจอนุมัติแล้ว อีกทั้งได้กำหนดรอบระยะเวลาพิจารณาทบทวนระเบียบอย่างน้อยทุก 1 ปี</p>
2.2	<p>การจัดทำรายงานภาษีหัก ณ ที่จ่าย (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- รายละเอียดการหักภาษี ณ ที่จ่ายในเอกสารหนังสือรับรอง และใบแนบ ภ.ง.ด. 3/53 ไม่ตรงกัน</p>	<p>- บริษัทควรมีกระบวนการสอบทานความถูกต้องของข้อมูลอย่างเคร่งครัด</p>	<p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยเจ้าหน้าที่ได้ทราบดีแจ้งแก้ไขข้อมูลกับทางกรมสรรพากรเรียบร้อยแล้ว</p>
3.	กระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร		
3.1	<p>กระบวนการจัดทำเอกสารใบขอซื้อและใบส่งชื่อ (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- พบการระบุข้อมูลไม่ถูกต้อง เช่น เลขที่ใบเสนอราคา หรือมีกรณีนามและวันที่เอกสารใบส่งสินค้าไม่ครบถ้วน</p> <p>- บริษัทบันทึกทรัพย์สินลงในระบบ Compu ล้าช้า</p>	<p>- บริษัทควรกำกับพนักงานให้สอบทานความครบถ้วนของข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง</p>	<p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าวทันที</p>

ข้อ	ประเด็นที่ตรวจพบ	ข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสภาพภายใน	ความเป็นไปในការแก้ไข
3.2	<p>การโอนย้ายสินทรัพย์ระหว่างบุคคลหรือแผนก (ระดับ : ปานกลาง)</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทระบุข้อมูลการเบิกและการคืนทรัพย์สินในชุดเอกสารประกอบการเบิกและการคืนทรัพย์สินไม่ครบถ้วน - บริษัทระบุผู้รับผิดชอบเดิมในเอกสารใบแจ้งเปลี่ยนผู้รับผิดชอบทรัพย์สิน ไม่ครบถ้วน 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทควรกำกับให้เจ้าหน้าที่ระบุข้อมูลให้ครบถ้วนตามที่ระเบียบบริษัทกำหนด พร้อมส่งมอบงานการบันทึกข้อมูลให้ครบถ้วน 	<ul style="list-style-type: none"> - การบันทึกทรัพย์สินล่าช้าเกิดจากการปรับปรุงรายการทรัพย์สินตามความเห็นของผู้สอบบัญชี - บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยบริษัทได้ระบุข้อมูลการเบิกและการคืนทรัพย์สินครบถ้วนแล้ว - บริษัทได้แก้ไขเอกสารใบแจ้งเปลี่ยนผู้รับผิดชอบทรัพย์สินให้ถูกต้องเรียบร้อยแล้ว
4.	<p>กระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล</p>		
4.1	<p>การควบคุมการปฏิบัติงาน (ระดับ : ปานกลาง)</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทอนุมัติแจ้งสัมผัสนิวและปฏิบัติงานนอกสถานที่ข้ามเดือน - พบบันทึกแจ้งลาพัก ลาป่วย ลาพักร้อน ไม่เป็นไปตามที่ระเบียบกำหนด และล่าช้า 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทควรกำหนดระยะเวลาการตรวจความถูกต้องของข้อมูลบันทึกเวลาปฏิบัติงาน และระยะเวลาที่สามารถแก้ไขได้ให้ชัดเจน และกำกับพนักงานให้ปฏิบัติตามระเบียบ - หัวหน้างานควรอนุมัติก่อนวันพนักงานหยุดจริง 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยมีหลักฐานเป็นกรปฏิบัติงานและการลาของพนักงานอย่างครบถ้วน - บริษัทได้ติดตามการปฏิบัติงานนอกสถานที่ของพนักงานโดยกำหนดให้บันทึกเวลาเข้า - ออก และให้ผู้บังคับบัญชาอนุมัติผ่านระบบ Leave Online - การแจ้งลามีการเตือนไปยังผู้บังคับบัญชาอย่างเหมาะสม
4.2	<p>การยกเลิกสิทธิ์ การเลิกจ้างและลาออก (ระดับ : ปานกลาง)</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทไม่ได้จัดทำแบบฟอร์มยืนยันการยกเลิกสิทธิ์สแกนลายนิ้วมือ - บริษัทไม่ได้จัดทำสรุปสาเหตุการลาออกของพนักงาน เพื่อนำข้อมูลมาวิเคราะห์ปรับปรุงแก้ไขการปฏิบัติงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทควรจัดทำแบบฟอร์มยืนยันการยกเลิกสิทธิ์ของพนักงานลาออกให้ชัดเจน - บริษัทควรนำสรุปผลการลาออกมาปรับปรุงการบริหารงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยได้กำหนดให้มีการตรวจสอบผลการยกเลิกลายนิ้วมือไว้ในแบบฟอร์มลาออก - บริษัทได้สรุปสาเหตุการลาออกของพนักงานเรียบร้อยแล้ว
5.	<p>การควบคุมทั่วไปด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ</p> <p>ไม่มีประเด็นความเสี่ยงปานกลาง-สูง</p>		

ชื่อ	ประเด็นที่ตรวจพบ	ข้อเสนอแนะของผู้ตรวจสอบภายใน	ความคืบหน้าในการแก้ไข
6.	กระบวนการรายได้และรายจ่ายของธุรกิจโรงแรม		
6.1	<p>การกำหนดราคาสินค้าและบริการ (ระดับ : สูง)</p> <p>- บริษัทไม่ได้กำหนดผู้รับผิดชอบในการบันทึกราคา และตรวจสอบความถูกต้องของราคาขายในส่วนของร้านอาหาร โดยปัจจุบันผู้จัดการร้านอาหารมีหน้าที่บันทึก อนุมัติ และตรวจสอบราคาขาย ซึ่งไม่เหมาะสม</p> <p>- พนักงานสามารถให้ส่วนลดการขายในส่วนของร้านอาหารในโปรแกรมได้อย่างไม่จำกัดครั้ง และวงเงิน โดยไม่มีการตรวจสอบความถูกต้องในการให้ส่วนลดแต่จะประเภทการขายทุกรายการ</p>	<p>- บริษัทควรกำหนดผู้รับผิดชอบในการบันทึกและตรวจสอบราคาขายในส่วนของร้านอาหาร พร้อมทั้งกำหนดกระบวนการในระเบียบบันทึกการขาย และขั้นตอนการตรวจสอบราคาในระเบียบปฏิบัติงาน</p> <p>- บริษัทควรเพิ่มกระบวนการตรวจสอบการให้ส่วนลดการขาย และจัดเก็บเอกสารประกอบการให้ส่วนลดทุกครั้งที่มีการให้ส่วนลดกับลูกค้า</p>	<p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยได้กำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่บันทึกและอนุมัติราคาขาย และ MD เป็นผู้ตรวจสอบเรียบร้อยแล้ว</p> <p>- บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว โดยจัดทำทะเบียนคุมการให้ส่วนลด และกำหนดให้มีการตรวจสอบโดยผู้จัดการทุกสิ้นวันเรียบร้อยแล้ว</p>
6.2	<p>กระบวนการขอซื้อ จัดซื้อ จัดจ้าง (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- บริษัทยังไม่มีการวางแผนในการสั่งซื้อวัสดุสิ้นเปลืองในห้องพักที่เป็นลายลักษณ์อักษร</p>	<p>- บริษัทควรกำกับพนักงานให้ปฏิบัติงานตามระเบียบ และดำเนินการสั่งซื้อวัสดุสิ้นเปลืองตามแผนการสั่งซื้อ เพื่อให้การจัดสรรการใช้วัสดุสิ้นเปลืองในห้องพักเป็นไปตามแผนที่กำหนด</p>	<p>- บริษัทได้ส่งการให้พนักงานวางแผนการสั่งซื้อวัสดุสิ้นเปลืองในห้องพัก โดยปฏิบัติตามระเบียบ และขั้นตอนการปฏิบัติงาน ตามที่บริษัทกำหนดไว้เรียบร้อยแล้ว</p>
6.3	<p>การควบคุมเงินสดย่อย (ระดับ : ปานกลาง)</p> <p>- การเบิกใช้เงินสดย่อยของโรงแรมและวงเงินสดย่อยร้านอาหารไม่สอดคล้องกับวงเงินที่ถือ</p>	<p>- บริษัทควรเก็บข้อมูลสำหรับใช้สอบทานข้อมูลการใช้เงินสดย่อยอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ไม่มีการถือครองเงินสดย่อยมากกว่าความจำเป็นที่จะต้องใช้ ซึ่งอาจเป็นภาระที่ต้องรับผิดชอบสำหรับผู้รักษาเงินสดย่อย</p>	<p>- บริษัทได้ปรับลดวงเงินสดย่อยแต่ละวงให้สอดคล้องกับการใช้งานจริงเรียบร้อยแล้ว</p>

13.4 ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่อระบบการควบคุมภายใน

บริษัท ดิเดอยท์ ฟู้ด โทมัส กรุ๊ป จำกัด (“ดิเดอยท์”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ของบริษัท และได้ให้ข้อสังเกตด้านบัญชีสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และรายงานข้อสังเกตดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ผู้สอบบัญชีไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ แต่ได้ออกรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน (Management Letter) เพื่อให้บริษัทดำเนินการปรับปรุงเพิ่มเติม สรุปได้ดังนี้

ประเด็นที่ตรวจพบ	ข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี	ความคืบหน้าในการแก้ไข
<p>การรับรู้รายได้และต้นทุนจากการให้บริการบางรายการไม่สอดคล้องกันตามมาตรฐานบัญชี ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อออกไปแจ้งหนี้ให้กับลูกค้า และรับรู้ต้นทุนค่าบริการเมื่อได้รับแจ้งหนี้จากผู้รับเหมาก่อสร้าง - บริษัทรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อออกไปแจ้งหนี้ให้กับลูกค้า และรับรู้ต้นทุนค่าบริการเมื่อเกิดขึ้นจริง - บริษัทรับรู้รายได้ค่าบริการ แต่ไม่ได้รับรู้ต้นทุนที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจส่งผลให้การแสดงรายการในงบการเงินขัดต่อข้อเท็จจริง และไม่ <p>เป็นไปตามที่มาตรฐานการบัญชีกำหนด</p>	<p>บริษัทควรรับรู้รายได้และต้นทุนค่าบริการให้เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนด รวมทั้งจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการอย่างเหมาะสม</p>	<p>บริษัทได้ปรับปรุงข้อสังเกตดังกล่าวแล้ว และได้จัดทำระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานด้านบริการ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานอย่างเหมาะสม</p>

ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีไม่พบข้อสังเกตจากการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินสำหรับรอบปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

14. รายการระหว่างกัน

14.1 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 41.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
นางรัชกร ธนเดชะวัฒน์	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์ และกรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นายนิกร เมทธนัง	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์
นางภัทรรร คำสอน	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	พี่น้องของนางสุนันทา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรสของนายขจรศิษฐ์
นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการบริษัท
นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการบริษัท
นางสาวปริสลา ประหารข้าศึก	บุตรของนางปริศนา ประหารข้าศึก กรรมการของบริษัท
นายมณฑิร ยิ่งดำเนิน	ผู้บริหารของบริษัท
นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	ผู้บริหารของบริษัท
นางสาวอังสนา ไฉแน่น	คู่สมรสของนายมนัส จันระภู ผู้บริหารของบริษัท
นางประนอม กุลชะไมรินทร์	พี่น้องของนายมนัส จันระภู ผู้บริหารของบริษัท
นายพนม หวันทา	กรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นายอุทร ภูษิตกาญจนา	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 17.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นายกมล โอภาสกิตติ	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.3 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นางสาวชิน จุติยาน่า เอส พี	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)
บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอรี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส อีควิเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอรี จำกัด”) (“สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์”) ลักษณะธุรกิจ: บริการให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดทำร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ถือหุ้นโดยพฤธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <ul style="list-style-type: none"> ▪ นายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 17.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท พฤธา โฮลดิ้งส์ จำกัด (“พฤธา”) ร้อยละ 26.39 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ▪ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 12.3 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นทางอ้อมในพฤธา ร้อยละ 26.39 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ▪ นายขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 41.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ถือหุ้นทางอ้อมในพฤธา ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท สแตนดีโพล์ จำกัด (“สแตนดีโพล์”) ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท <ul style="list-style-type: none"> ▪ นายขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 41.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดเป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล์ ร้อยละ 6.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 17.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ▪ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 12.3 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท แมคทริค จำกัด (มหาชน) (“แมคทริค”) ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท <ul style="list-style-type: none">▪ นายธัญญะ วงศ์พรพิชญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร้อยละ 13.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในแมคทริค ร้อยละ 27.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และ นายโกมล (บิดาของนายธัญญะ) เป็นกรรมการในแมคทริค

14.2 รายละเอียดรายการระหว่างกัน

14.2.1 การขายห้องชุดของบริษัท

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

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

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

อย่างไรก็ตาม ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้กำหนดนโยบายการขายซื้อห้องชุดของกลุ่มพนักงานและผู้บริหาร ให้สามารถซื้อห้องในราคาสำหรับลูกค้า VIP ได้เพียง 1 ห้องต่อโครงการเท่านั้น และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้พนักงานมีทรัพย์สินเป็นของตนเอง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถกำหนดส่วนลดที่ให้แก่ พนักงานไม่เกิน 5% ของราคาห้องชุด สำหรับห้องที่พนักงานต้องเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและผลกระทบของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
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 30 กันยายน 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.2	0.2	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายการสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้ว หักงักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้ ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งหมดไม่เกิน 5% ของราคาห้องชุดที่กำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
2. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	<p>ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.65 ตรม. ราคา 87,556 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 2.3 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p>	0.2	0.2	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งหมดทั้งหมดเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>
3. นายมนเฑียร ยิงดำเนิน	<p>บริษัทขายห้องชุดใน 3 โครงการ จำนวน 4 ยูนิต</p> <ul style="list-style-type: none"> - โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.5 ตรม. ราคา 84,906 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 2.2 ล้านบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ - โครงการ Siamse Exclusive Ratchada จำนวน 2 ยูนิต <ul style="list-style-type: none"> พื้นที่ ราคาต่อตรม. มูลค่ารวม ยูนิต 1 : 36 ตรม. 108,000 บาท 3.9 ล้านบาท ยูนิต 2 : 50 ตรม. 91,740 บาท 4.6 ล้านบาท <p>- ไซมิสพระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamse Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40 ตรม. ราคา 120,750 บาทต่อตรม. มูลค่า 4.4 ล้านบาท</p> <p>ปัจจุบัน โครงการ Siamse Exclusive Ratchada อยู่ระหว่างยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ใน ปี 2564 ส่วนโครงการ Siamse Rama 9 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p>	0.5	0.8	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p>สำหรับโครงการ Siamse Exclusive Ratchada และ Siamse Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งหมดทั้งหมดเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
4. นายสุวัฒน์ สุวรรณังยืน	<p>ลักษณะรายการ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ไชมิส ควีนส์ (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 58.1 ตรม. ราคา 181,400 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 10.5 ล้านบาท ทั้งนี้ ห้องชุดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยในไตรมาส 4/2562 - บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 36 ตรม. ราคา 117,861 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.2 ล้านบาท - ไชมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40 ตรม. ราคา 118,300 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท <p>ปัจจุบันโครงการ Siamese Exclusive Ratchada อยู่ระหว่างยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ใน ปี 2564 ส่วนโครงการ Siamese Rama 9 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p>	9.9	-	<p>ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ</p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีสัดส่วนประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งหมดเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานนั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>
5. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	<p>ลักษณะรายการ</p> <p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive (Sukhumvit 31) จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 86.2 ตรม. ราคา 190,674 บาทต่อตรม. มูลค่า 16.4 ล้านบาท ทั้งนี้ ห้องชุดดังกล่าวมีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยในไตรมาส 2 ปี 2562</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p>	15.8	-	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท รายการขายห้องชุดดังกล่าวเกิดก่อนที่นายยิ่งยงจะดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการของบริษัท โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเช่นเดียวกับที่ทำรายการกับบุคคลภายนอก</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่ติดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุผล</p>

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
6. นางสาวปริสรา ประหารชาติ	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 36.0 ตรม. ราคา 129,861 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ในขั้นตอนยื่นขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้อง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างได้ในปี 2564 เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	0.4	0.6	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีช่วงลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดสำหรับผู้จองซื้อในวัน VIP
7. นายชจรสิษฐ์ สิงสรรเสริญ	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 183.6 ตรม. ราคา 198,000 บาทต่อตรม. มูลค่ารวม 37.0 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์คาดว่า จะดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในต้นวาคม 2563 เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	-	20.0	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการขายเป็นไปตาม Standard Price List <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการขายจะราคา เป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความ สมเหมาะสมผล
8. ออคโต-เจ็ด	ในปี 2558 ออคโต-เจ็ด ซึ่งถือหุ้นโดยนายชจรสิษฐ์ และนัก ลงทุนอสังหาริมทรัพย์ชาวสิงคโปร์ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ได้ซื้อห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Chaoenrat จำนวน 408 ยูนิต มูลค่ารวม 1,098 ล้านบาท และชำระเงินส่วนแรกตามสัญญาจะซื้อจะขายรวม 269 ล้านบาท ต่อมา บริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายชจรสิษฐ์ และลงนามในสัญญาร่วมลงทุน ส่งผลให้ออคโต-เจ็ด มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้า และบริษัทให้บริการแก่ออคโต-เจ็ด ในการเป็น นายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดให้แก่ลูกค้าภายนอก สำหรับห้องชุดที่ออคโต-เจ็ด มีสัญญาจะซื้อจะขายอยู่กับบริษัท			การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยราคาขายเป็น ราคาที่มีส่วนลดจากราคาขายทั่วไป ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของฝ่ายบริหาร สำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่าขนานหน้า สำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการจำหน่ายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่ง เป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมี กระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ จึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
	สำหรับรายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดต่อจาก ออคโต-เจ็ด ข้าระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทต้องชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ออคโต-เจ็ด ในฐานะผู้ขาย และรายการลูกหนี้การค้า ในปี 2562 เกิดจากออคโต-เจ็ด ต้องชำระค่าห้องส่วนที่เหลือให้แก่บริษัท ตามสัญญาจะซื้อขาย เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในขณะปี 2563 เป็นลูกหนี้ค่านายหน้าจากการขายห้องชุด			สำหรับเงินปันผลและอัตราค่านายหน้าในการให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ดแต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไปสามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าของบริษัทฯ เจ้าตัวแทนขายรายอื่น ๆ
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย	182.9	254.4	หมายเหตุ รายการที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายชยศิริชัย ในปี 2561 ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยราคาซื้ออ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลัก ได้แก่ เงินมัดจำค่าห้องชุด ซึ่งประเมินโดยบริษัท แอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแตนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ลต. (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับกาปรับโครงสร้าง แสดงในส่วนที่ 2.3.9 ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น)
	เจ้าหนี้การค้า	48.6	28.3	
	ลูกหนี้การค้า	4.8	6.5	
	รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด	331.2	47.4	
	รายได้ค่านายหน้า	2.6	1.6	

14.2.2 รายการเงินให้กู้ยืม

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ประกอบด้วย ไซมิส สุรวงศ์ ไซมิส เบลท์ และ ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้			บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนใน กิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของ บริษัท ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินให้กู้ต้นงวด	459.5	467.2	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	411.2	75.0	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	<u>(403.5)</u>	<u>(23.8)</u>	
	เงินให้กู้ปลายงวด	<u>467.2</u>	<u>518.4</u>	
2. เอส สุภูมิวิท ๘๗ บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ดอกเบี้ยรับ	32.0	25.7	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนใน กิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของ บริษัท ทั้งนี้ ณ 31 ธันวาคม 2562 และ 30 กันยายน 2563 บริษัทให้กู้ยืมแก่เอส สุภูมิวิท ๘๗ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 76 และ 86 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับเงินกู้ยืม จากผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งต่ำกว่าสัดส่วนการถือหุ้นที่ร้อยละ 94 นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้รับประกันเงินกู้ยืมที่เอส สุภูมิวิท ๘๗ มีอยู่กับธนาคารทั้ง จำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการรวมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการ
	ดอกเบี้ยค้างรับ	16.6	-	
	ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	-	0.5	
	เงินต้น			
	เงินให้กู้ต้นงวด	44.0	159.0	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	134.0	178.4	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	<u>(19.0)</u>	<u>(35.0)</u>	
	เงินให้กู้ปลายงวด	<u>159.0</u>	<u>302.4</u>	
	ดอกเบี้ยรับ	7.9	12.6	

ผู้ ผู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	0.2	-	<p>ดำเนินการเพียงผู้เดียว</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติ โดยบริษัทให้กู้ยืมแก่เอส สุภูมิวิท ๘๗ ในสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนการถือหุ้น จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของกิจการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของเอส สุภูมิวิท ๘๗ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
3. ไซมิส พระรามเก้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	<p>เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินให้กู้ต้นงวด</p> <p>ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด</p> <p>จ่ายคืนระหว่างงวด</p> <p>เงินให้กู้ปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ยรับ</p> <p>ดอกเบี้ยค้างรับ</p>	<p>125.0</p> <p>136.0</p> <p>(136.0)</p> <p><u>125.0</u></p> <p>12.6</p> <p>10.3</p>	<p>125.0</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>125.0</u></p> <p>3.7</p> <p>14.1</p>	<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินให้กู้ยืม (สัดส่วนเงินกู้ยืมร้อยละ 45 ของเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น) น้อยกว่าสัดส่วนการถือหุ้นในไซมิส พระรามเก้า (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมที่ไซมิส พระรามเก้า มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารกิจการดำเนินงานของไซมิส พระรามเก้า และจัดหาเงินทุนในส่วนของกิจการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว</p> <p>นอกจากนี้ภายใต้สัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของไซมิส พระรามเก้า เป็นเงินกู้โดยสิทธิ โดยไซมิส พระรามเก้า จะไม่ชำระและบริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้ที่บริษัทจนกว่าบริษัทจะชำระหนี้ทั้งหมดกับธนาคาร</p>

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
4. ออดิโอ-เจ็ด กิจการร่วมค้า บริษัททีโอทีหุ้นร้อยละ 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>	46.0 33.9 - <u>79.9</u>	<p>ความจำเป็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติ โดย ณ 31 ธันวาคม 2562 และ 30 กันยายน 2563 บริษัทให้กู้ยืมแก่ไซมิส พระรามเก้า ในสัดส่วนร้อยละ 45 จากเงินกู้ยืมผู้ถือหุ้นทั้งหมด ซึ่งน้อยกว่าสัดส่วนการถือหุ้น จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้ถือหุ้นส่วนเงินกู้ยืมอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของไซมิส พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p> <p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมด้วยเงินของ บริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
		3.4 2.2	3.9 -	

14.2.3 รายการเงินกู้ยืม

บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบริษัทย่อย ดังนี้

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลการ บริษัทกู้ยืมเงินจากนายภมรด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงิน กู้ยืมระยะยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย โดยผู้กู้ยินยอมให้ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจากบริษัทชำระหนี้ ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว ความเหมาะสมของกรรมการตรวจสอบ การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าว จึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. นายภมรด โอบาคิตติ	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายภมรด ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นใน บริษัทร้อยละ 12.3 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย และผู้กู้ยินยอมให้ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจาก จากบริษัทชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว โดยมี รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้	86.0	86.0	
	เงินต้น	-	-	
	เงินกู้ต้นงวด	-	-	
	ผู้เพิ่มระหว่างงวด	-	-	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	
	เงินกู้ปลายงวด	<u>86.0</u>	<u>86.0</u>	
	ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นใน บริษัทร้อยละ 17.9 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย และผู้กู้ยินยอมให้ เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจาก จากบริษัทชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว โดยมี รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้			
	เงินต้น			
	เงินกู้ต้นงวด			
	ผู้เพิ่มระหว่างงวด			
	จ่ายคืนระหว่างงวด			
	เงินกู้ปลายงวด			
	ดอกเบี้ยจ่าย			
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย			

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
	<p>เงินต้น</p> <p>เงินกู้ต้นงวด</p> <p>ผู้เพิ่มระหว่างงวด</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>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
3. นางสาวทศิน จูเดียนา เดส พี	<p>โทมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)</p> <p>กู้ยืมเงินจากนางสาวจตุรดา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 10 ใน</p> <p>'โทมิส พระรามเก้า อัตราก่อตั้งร้อยละ 1.1 ต่อปี โดยมี</p> <p>รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินกู้ระยะยาวต้นงวด</p> <p>ผู้เพิ่มระหว่างงวด</p> <p>จ่ายคืนระหว่างงวด</p> <p>เงินกู้ระยะยาวปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย</p> <p>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p>	<p>118.5</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>118.5</u></p> <p>1.3</p> <p>2.2</p>	<p>118.5</p> <p>-</p> <p>-</p> <p><u>118.5</u></p> <p>1.0</p> <p>3.2</p>	<p>โทมิส พระรามเก้า กู้ยืมจากนางสาวจตุรดาเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการซื้อที่ดินโครงการโทมิส พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือนเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่ชำระหนี้ภายหลังจากโทมิส พระรามเก้าชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว ทั้งนี้ภายใต้สัญญาร่วมทุนระหว่างเรามีการจ่ายดอกเบี้ย และต่อมาในภายหลังโทมิส พระรามเก้ามีการจ่ายเงินเป็นผลตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นได้รับดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับหักออกจากเงินปันผล</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
4. ไซมิส ครีนิส บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ครีนิส โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลือบหนี้ใหม่เงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด ผู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	135.0 115.0 (150.0) <u>100.0</u>	100.0 75.0 (120.0) <u>55.0</u>	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ครีนิส เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตรา ดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็น อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนิน ธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็น ประโยชน์ต่อบริษัท
5. ไซมิส สุขุมวิท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท โดยมีอัตราดอกเบี้ย เท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท โดยมีรายการ เคลือบหนี้ใหม่เงินกู้ยืม ดังนี้ เงินต้น เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด ผู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	10.1 1.1	2.6 -	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท เพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการโดยอัตรา ดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนิน ธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อ บริษัท

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
6. ไซมิส พระรามเก้า บริษัทที่ถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้			บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส พระรามเก้า เพื่อบริหารสภาพคล่องและใช้เป็นเงินทุน หมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมเงินเฉลี่ยของ บริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย
	เงินต้น			ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
	เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด	-	-	การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการค้าเป็น
	กู้เพิ่มระหว่างงวด	130.0	255.0	ธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส
	จ่ายคืนระหว่างงวด	(130.0)	(53.0)	พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็น
	เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด	=	<u>202.0</u>	ประโยชน์ต่อบริษัท
	ดอกเบี้ยจ่าย	1.2	6.6	
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	

14.2.4 ค่าบริหารจัดการและค่าบริการอื่น

บริษัทให้บริการกับบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค. - ก.ย. 2563	
1. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า รวมทั้งสิ้น 11 บริษัท	<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้บริการตามสัญญาจ้างบริหารงาน ครอบคลุมงานบริหารจัดการทั่วไป เช่น บัญชีและการเงิน การบริหารทรัพยากรบุคคล เป็นต้นระยะเวลาการให้บริการตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราค่าจ้างอ้างอิงประมาณการค่าบริการโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p> <p>รายได้ค่าบริการจัดการ ดูหน้าการค่า</p>	<p>48.2</p> <p>5.2</p>	<p>28.3</p> <p>3.0</p>	<p>เนื่องจากบริษัทย่อยทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะโครงการเท่านั้น (Project Company) บริษัทย่อยจึงจำเป็นต้องจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อให้บริการบริหารงานระหว่างก่อสร้าง งานด้านบัญชีการเงิน และทรัพยากรบุคคล โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการค่าบริการจัดการทั้งโครงการ โดยเป็นส่วนเรียกเก็บในแต่ละงวดตามสัดส่วนงานที่ส่งมอบ รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจของบริษัทย่อย รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
2. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	<p>บริษัทให้บริการผลิต/ประกอบห้องนำสำรับรูปแก่ ไชยมิตร สุขุมวิท เพื่อให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท โดยเรียกเก็บค่าบริการตามปริมาณงานที่เกิดขึ้นจริง ในราคาต้นทุนมาตรฐานบวกกำไร ร้อยละ 10</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทมีรายได้อื่น ได้แก่ ค่าโฆษณา และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ที่บริษัทได้สำรองจ่ายแทนบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า และเรียกเก็บตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง</p> <p>รายได้ค่าบริการผลิต/ประกอบห้องนำสำรับรูป รายได้อื่น ๆ - ค่าโฆษณาและสาธารณูปโภค</p>	<p>3.1</p> <p>0.4</p>	<p>-</p> <p>0.4</p>	<p>ไชยมิตร สุขุมวิท เป็นผู้พัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 48 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างก่อสร้าง บริษัทได้ผลิตห้องนำสำรับรูปในพื้นที่ของ บริษัทเพื่อนำไปติดตั้งในโครงการ ทั้งนี้เพื่อลดระยะเวลาการทำงาน และลดต้นทุนการก่อสร้าง เพื่อให้ได้คุณภาพตามมาตรฐานของบริษัท ส่วนรายการอื่น เป็นเพียงการสำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>

ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
3. ไซมิส เพลท บริษัทที่ถือหุ้นร้อยละ 100 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทว่าจ้างไซมิส เพลทที่ผ่านทางสัญญาการบริหารโครงการ เพื่อบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom โดยมี ระยะเวลาการให้บริการ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2563 โดยมีอัตราค่าบริการตามรายจ่ายของ พนักงานที่ปฏิบัติงานจริง พร้อมค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของ ค่าบริการ ค่าบริการโรงแรม ต้นทุนค่าบริการโรงแรม เจ้าหนี้การค้า	4.3 0.9	1.6 0.2	บริษัทว่าจ้างไซมิส เพลทซึ่งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ใน การบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งเป็นการเริ่มต้น ธุรกิจโรงแรมในโครงการของบริษัท โดยมีอัตราค่าจ้างคิดจากค่าใช้จ่ายจริง บวกค่าบริการจัดการ เพื่อให้สอดคล้องตามเกณฑ์ด้านภาษีที่เกี่ยวข้อง ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การรับบริการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท รายการ ดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการ ชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท

14.2.5 ค่าแนะนำลูกค้า

ผู้แนะนำลูกค้า	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสะดวกของผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	<p>นายสุรวัฒน์ แนะนำลูกค้าในการซื้อห้องชุดโครงการของบริษัท มูลค่าห้องชุดรวม 47.3 ล้านบาท โดยบริษัทกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด</p> <p>ต้นทุนจัดจำหน่าย - ค่านายหน้า</p> <p>ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า</p>	0.1	0.3	<p>การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการดำเนินงานปกติ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขที่ชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขการชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนด เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
2. นายพนม หวันทา	<p>นายพนม แนะนำลูกค้าในการซื้อห้องชุดโครงการของบริษัทย่อย มูลค่าห้องชุดรวม 9.3 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ในอัตราร้อยละ 1.5 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด</p> <p>ต้นทุนจัดจำหน่าย - ค่านายหน้า</p>	0.1	-	<p>การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการดำเนินงานปกติ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขที่ชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขการชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนด เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>

14.2.6 ค่าที่ปรึกษา

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	บริษัทได้จ้างนายอนันต์เพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์และนิติบุคคล โดยมีขอบเขตงานเป็นตัวแทนในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อคัดเลือกกรรมการนิติบุคคล ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดยมีระยะเวลาบริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม โดยมีอัตราค่าตอบแทนเดือนละ 60,000 บาท ในปี 2562 และ 100,000 บาท ในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	0.8	0.9	ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็นต่ออายุบุคคลที่มีทักษะและประสบการณ์ในการบริหารบุคคลากร เนื่องจากกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ทำหน้าที่ประสานงานรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้อาศัยในโครงการ ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยคุณอนันต์ได้รับมอบหมายจากกลุ่มบริษัทให้เป็นตัวแทนเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอาคารชุด 2 โครงการ และในปี 2563 คุณอนันต์ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนเข้าเป็นกรรมการนิติบุคคลเพิ่มขึ้นอีก 3 โครงการ ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการ เป็นคนกลางรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผู้อาศัย เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย
2. นายนิกร เมทตัญญู	บริษัทได้จ้างนายนิกร เพื่อให้คำแนะนำการออกแบบปรับปรุงทัศนียภาพสภาพแวดล้อมในสวนในทุกโครงการของกลุ่มบริษัท ครอบคลุมการทำสวนตกแต่งโดยรอบสำหรับโครงการใหม่ เช่น โครงการ Siamse Exclusive Ratchada การปรับปรุงทัศนียภาพของโครงการที่อยู่ในระหว่างการส่งมอบ ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดยมีระยะเวลาบริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม โดยมีอัตราค่าตอบแทนในปี 2562 และ 2563 เดือนละ 101,500 บาท ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	1.30	0.9	ผู้ให้บริการเป็นบุคลากรที่มีทักษะความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถนำเสนอรูปแบบทัศนียภาพของโครงการให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอย รวมถึงให้บริการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในโครงการ เพื่อให้ภาพลักษณ์ของโครงการสวยงาม ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษา ดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมที่สุดของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
3. นางภัทรกร คำสอน	<p>บริษัทได้ว่าจ้างนางภัทรกร คำสอน เพื่อการดูแลแปลงนาสาธิตที่เพาะปลูกแบบเกษตรอินทรีย์ ไม่ใช้สารเคมี ซึ่งได้จัดทำไว้เพื่อใช้ในภารกิจของของบริษัทในโอกาสต่าง ๆ ของบริษัทการว่าจ้างครอบคลุมถึงการดูแลและเก็บเกี่ยวพืชผลให้อยู่ในสภาพดี 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>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องทำการทำกิจกรรมเพื่อสังคมสัมพันธ์ภายในองค์กร รวมถึงกิจกรรมเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมควรแสดงผลโดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>

14.2.7 การรับเหมาก่อสร้าง

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมที่สุดของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิตี้ แมชชีนเนอรี จำกัด	<p>บริษัทสั่งซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Siamese Exclusive (Sukhumvit 31) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat และโครงการ Siamese Sukhumvit 48</p> <p>ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา</p> <p>เจ้าหน้าที่</p>	0.8	1.0	<p>การสั่งซื้อและเช่าอุปกรณ์ดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการปฏิบัติตามระเบียบการสั่งซื้อ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมควรที่สุดผล โดยเมื่ออัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>
2. บริษัท สแตนดีโพล จำกัด	<p>บริษัทว่าจ้างสแตนดีโพล เพื่อรับบริการงานเสาะหามาตรังซึ่งเป็นการว่าจ้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Siamese Rama 9, Siamese Exclusive Queens และ Siamese Sukhumvit 48</p>	0.1	0.2	<p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านขั้นตอนกระบวนการจัดจ้างและมีระเบียบปฏิบัติตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมที่สุดของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
3. นางประนอม กุศลชนินทร์	<p>ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เงินประกันผลงานคงค้าง รายได้จากการรับประกันผลงาน เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา</p> <p>บริษัทจ้างนางประนอม เพื่อทำงานก่อสร้างทั่วไปขนาดใหญ่ในโครงการ Siamese Exclusive Queens โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เพื่อให้งานก่อสร้างสมบูรณ์แบบ</p> <p>ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เงินประกันผลงานคงค้าง</p>	1.3	3.3	<p>การวางผังดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมที่สุดแล้ว โดยมีอัตราค่าจ้างที่เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
		4.1	0.9	<p>การวางผังดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านการเปรียบเทียบราคากับราคากลางของบริษัทประเมิน ซึ่งอัตราค่าจ้างที่ตกลงไม่เกินราคากลางของบริษัทกำหนดไว้ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นซ่อมแซมห้องตัวอย่าง เป็นงานรับเหมาขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการรายที่ผู้รับเหมางานก่อสร้างขนาดเล็กที่เคยรับจ้างงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาที่มีทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ อีกทั้งสามารถกำหนดการส่งมอบงานได้ตามกรอบเวลาที่บริษัทกำหนด</p>
4. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกศลุม	<p>บริษัทจ้างนางสาวสุจินดา เพื่อทำงานตกแต่งภายในห้องตัวอย่าง และห้องดูลูกค้ากรณีเร่งด่วนในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Siamese Sukhumvit 48 และโครงการ Siamese Surawong</p>	0.2	-	<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเป็นธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมที่สุดแล้ว โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
		0.1	0.1	

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
	ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา เงินประกันผลงานคนต่าง	0.5 0.1	0.1 0.1	<p>จำเป็นต้องพิจารณาตัดสินเลือกผู้ให้บริการจากรายการรายชื่อผู้รับเหมางานก่อสร้างขนาดเล็กที่เคยรับจ้างงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ อีกทั้งสามารถกำหนดการส่งมอบงานได้ตามกำหนดเวลาที่บริษัทกำหนด</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
5. บริษัท แมคทริค จำกัด	ไชยมิตร คิวินส์ ว่าจ้าง แมคทริค เพื่อวางท่อระบบอาคารในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีภารกิจเงินประกันดังกล่าว ระเบียบริษัท เงินประกันผลงานคนต่าง		0.0	<p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราเงินประกันผลงานและระยะเวลาสั้นเช่นเดียวกับผู้ว่าจ้างรายอื่น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการค้าเงินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างประกันผลงานและระยะเวลาประกันผลงานเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่น</p>
6. นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	ค่าตอบแทนให้แก่ยามานิต ซึ่งเป็นผู้ลงนามในฐานะสถาปนิก ผู้รับผิดชอบการออกแบบและการควบคุมงานก่อสร้างอาคาร ในการขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเพื่อใช้เป็นศูนย์อบรมของพนักงาน ต้นทุนอาคารระหว่างก่อสร้าง		0.1	<p>รายการดังกล่าวเป็นการชำระค่าตอบแทนให้แก่ยามานิตซึ่งเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมาย ในฐานะสถาปนิกผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานก่อสร้าง ในการลงนามเพื่อขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารมีกรอบ ซึ่งมีอัตราค่าธรรมเนียมเทียบเท่ากับการว่าจ้างวิศวกรผู้ออกแบบและผู้ควบคุมงานโครงสร้างในอาคาร เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารขนาดเล็กและเร่งด่วนบริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาสถาปนิกที่พร้อมทำงานให้กับบริษัทได้อย่างทันที</p>

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่ารายการ (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมที่สุดของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
				<p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการพัฒนาทักษะบุคลากรของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมที่สุด ผลโดยมีอัตราค่าจ้างเทียบเท่ากับกว่าจ้างบุคคลภายนอก</p>

14.2.8 รายการค้าประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ผู้ค้าประกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความเหมาะสมที่สุดของรายการ
		ปี 2562	ม.ค.- ก.ย. 2563	
1. นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	<p>นายชจรศิษฐ์ ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ได้นำหลักทรัพย์ส่วนตัว มาเป็นหลักประกันการใช้วงเงินสินเชื่อจำนวน 57 ล้านบาท รวมถึงการค้าประกันส่วนบุคคลสำหรับวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย</p>	11,999.9	12,358.3	<p>บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ และเงินทุนหมุนเวียนในการค้าเงินธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวมีการใช้หลักประกันของนายชจรศิษฐ์ สำหรับวงเงินสินเชื่อ 57 ล้านบาท และการค้าประกันโดยนายชจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ โดยบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการค้าประกันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการขอถอนค่าประกันดังกล่าวทั้งจำนวน ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จหลังจกที่ บริษัทได้ดำเนินการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นที่เรียบร้อยแล้ว</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการค้าประกันแต่อย่างใด</p>

14.3 ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทได้พิจารณารายการระหว่างกันดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่ารายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลตลอดจนเป็นประโยชน์ต่อบริษัท (รายละเอียดของแต่ละรายการกล่าวไว้ในส่วนที่ 14.2)

14.4 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) ตามหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทั้งนี้ กรรมการหรือผู้บริหารผู้ที่มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการ
- (3) ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท และจริยธรรมธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทเป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลความเข้าใจในการถือปฏิบัติของพนักงานทั่วทั้งบริษัท

ขั้นตอนในการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

- (1) บริษัทจะใช้เกณฑ์ราคาและข้อตกลงทางการค้าและเงื่อนไข เช่นเดียวกับที่ใช้กับลูกค้าทั่วไป ส่วนรายการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินจะต้องเป็นไปด้วยความจำเป็นสมเหตุสมผลและต้องมีข้อตกลงและเงื่อนไขที่เป็นธรรมก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท
- (2) กรณีที่ไม่มีเกณฑ์ราคาดังกล่าวเพื่อใช้อ้างอิง บริษัทจะพิจารณาเปรียบเทียบราคาสินค้าหรือบริการกับราคาภายนอกภายใต้เงื่อนไขที่เหมือนหรือคล้ายคลึงกัน ทั้งนี้บริษัทอาจใช้ประโยชน์จากรายงานของผู้ประเมินอิสระมาทำการเปรียบเทียบราคาสำหรับรายการระหว่างกันที่สำคัญ

- (3) คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการ ความจำเป็น ความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมด้านราคาของรายการดังกล่าว โดยจะนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี เพื่อใช้เป็นข้อมูลประกอบในการพิจารณาเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะจัดให้มีบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษที่เป็นอิสระจากบริษัทและบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เช่น ผู้สอบบัญชีหรือผู้ประเมินราคาอิสระ หรือสำนักงานกฎหมาย เป็นต้น เป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว ความเห็นของบุคคลที่มีความรู้ความชำนาญพิเศษจะถูกนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น แล้วแต่กรณี เพื่อให้มีความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวจะไม่เป็นการยกย่ำ 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 โดยให้ฝ่ายบริหารสามารถอนุมัติเข้าทำรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทและ/หรือบริษัทย่อยกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องได้ (ไม่ว่ารายการดังกล่าว เป็นรายการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันและจะต้องดำเนินต่อไปรวมทั้งรายการที่จะมีขึ้นในอนาคต) โดยไม่ต้องขออนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ในกรณีที่รายการดังกล่าวเป็นข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง โดยฝ่ายบริหารจะต้องจัดทำรายงานสรุปการทำรายการระหว่างกันกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องเพื่อรายงานในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัททุกไตรมาสหรือตามความประสงค์ของคณะกรรมการตรวจสอบ

14.5 นโยบายและแนวโน้มนโยบายการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

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

ส่วนที่ 2.4
ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ผู้ลงทุนควรพิจารณางบการเงินรวมของบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบ 5 ของเอกสารฉบับนี้ และผู้ลงทุนควรอ่านหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท และผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ทั้งนี้ ผลการดำเนินงานในอดีตมิได้เป็นสิ่งยืนยันถึงผลการดำเนินงานในอนาคต

15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีต่องบการเงินรวมของบริษัทประจำปี 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 ดังนี้

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นางสาววิมล กฤตยาเกียรติ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 2982 จากบริษัท สอบบัญชี ดี โอ เอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ▪ ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลลอปท์ หูซ โธมัทสு ไฮยัค สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ▪ ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลลอปท์ หูซ โธมัทสு ไฮยัค สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ▪ ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงิน	สรุปรายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินรวมระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563	<ul style="list-style-type: none"> ผู้สอบบัญชี ได้แก่ นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797 จากบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีว่า ไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าว ไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทาน

15.2 สรุปงบการเงินรวมของบริษัท

15.2.1 งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 ในตารางต่อไป นี้ จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (IFRS) โดยอ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ตามรายงานลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ซึ่งได้มีการแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนสำนักงานขาย (Sale Gallery) จากเดิมที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และทยอยตัดค่าเสื่อมราคาเป็นระยะเวลา 1 – 3 ปี โดยได้มีการปรับปรุงงบแสดงฐานะการเงิน ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 ย้อนหลัง เพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเดียวกัน

สำหรับงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (IFRS) ไม่ได้ได้รับการตรวจสอบแต่ได้รับการสอบทานโดยบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซุ โธมัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		30 กันยายน 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์								
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	356.2	4.5	266.4	2.1	371.9	2.9	191.6	1.4
เงินลงทุนชั่วคราว	0.0	0.0	3.1	0.0	3.2	0.0	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	30.7	0.4	32.5	0.3	39.4	0.3	39.4	0.3
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ	203.7	2.6	264.9	2.1	250.3	1.9	323.2	2.4
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	426.9	5.3	807.6	6.5	830.2	6.4	791.6	5.9
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78.1	1.0	60.8	0.5	46.0	0.4	79.9	0.6
สินค้าคงเหลือ	6,019.0	75.6	9,227.1	74.2	9,033.2	69.2	8,782.7	65.1
เงินมัดจำค่าซื้อที่ดิน	92.3	1.2	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	3.4	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	7,206.9	90.6	10,662.4	85.7	10,574.2	81.1	10,211.8	75.7
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	23.0	0.3	15.8	0.1	12.0	0.1	62.2	0.5
เงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	51.4	0.4	66.7	0.5	69.8	0.5
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	319.9	4.0	264.4	2.1	253.0	1.9	252.6	1.9
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29.1	0.3	106.8	0.9	186.8	1.4	460.8	3.4

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		30 กันยายน 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	347.8	4.4	1,288.8	10.4	1,891.9	14.5	2,369.4	17.5
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	-	-	-	1.3	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5.3	0.1	5.9	0.1	5.6	0.0	5.0	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20.4	0.2	30.2	0.2	48.6	0.4	53.4	0.4
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.0	0.1	5.7	0.1	8.1	0.1	10.0	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	750.5	9.4	1,769.0	14.3	2,472.7	18.9	3,284.5	24.3
รวมสินทรัพย์	7,957.4	100.0	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	13,496.3	100.0
หนี้สิน								
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	131.8	1.0	99.9	0.7
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	99.9	0.7
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	331.3	4.2	593.8	4.8	684.0	5.2	521.0	3.9
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	1,946.9	24.5	2,931.8	23.5	2,795.1	21.5	2,862.2	21.2
หนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี								
หุ้นกู้ระยะยาว	160.0	2.0	593.1	4.8	89.2	0.7	491.3	3.6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	876.3	11.0	1,239.0	10.0	1,189.5	9.1	1,407.5	10.5
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	1.6	0.0	1.9	0.0	1.3	0.0	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	0.7	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	118.5	0.9	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	24.0	0.3	86.8	0.7	50.0	0.4	50.0	0.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	10.4	0.1	21.4	0.2	54.9	0.4	54.6	0.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,350.5	42.1	5,586.3	44.9	4,995.8	38.3	5,587.1	41.4
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	64.4	0.8	81.6	0.7	138.7	1.1	241.5	1.8
หุ้นกู้ระยะยาว	585.0	7.3	-	-	944.7	7.2	648.5	4.8
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,490.0	31.3	4,838.6	38.9	4,128.6	31.6	3,904.1	28.9
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3.2	0.0	2.1	0.0	0.8	0.0	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	-	-	0.3	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	-	-	36.7	0.3	36.8	0.3
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107.5	1.4	107.5	0.8	226.0	1.7	226.0	1.7
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	27.9	0.4	35.4	0.3	49.4	0.4	44.0	0.3
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4.9	0.1	8.0	0.1	10.7	0.1	8.6	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,282.9	41.3	5,073.2	40.8	5,535.6	42.4	5,109.8	37.9
รวมหนี้สิน	6,633.4	83.4	10,659.5	85.7	10,531.4	80.7	10,696.9	79.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น								
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	898.9	11.3	942.6	7.6	961.5	7.4	961.5	7.1
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	374.7	4.7	626.3	5.0	732.5	5.6	732.5	5.4

ฐานะการเงินรวม	31 ธันวาคม 2560		31 ธันวาคม 2561		31 ธันวาคม 2562		30 กันยายน 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5.7)	(0.1)	(5.7)	(0.0)	(5.7)	(0.0)	(5.7)	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	0.0	0.2	-
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	22.3	0.2	22.3	0.2
กำไร(ขาดทุน)สะสม	(20.8)	(0.3)	141.1	1.1	621.4	4.7	816.0	6.0
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	-	-	-	-	-	-	-	-
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,247.3	15.6	1,704.5	13.7	2,332.3	17.9	2,526.8	18.7
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	76.7	1.0	67.4	0.6	183.2	1.4	272.5	2.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,324.0	16.6	1,771.9	14.3	2,515.5	19.3	2,799.3	20.7
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,957.4	100.0	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	13,496.3	100.0

15.2.2 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 – 2563

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) โดยงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 – 2562 อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินตามที่ปรากฏในงบการเงินฉบับตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ตามรายงานลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 ซึ่งได้มีการแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนสำนักงานขาย (Sale Gallery) จากเดิมที่บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของสินค้าคงเหลือ ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และทยอยตัดค่าเสื่อมราคาเป็นระยะเวลา 1 – 3 ปี ขณะที่งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 อ้างอิงจากข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายจัดการของบริษัท ซึ่งได้มีการปรับปรุงข้อมูลทางการเงินย้อนหลัง เพื่อให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติทางบัญชีเดียวกัน

สำหรับงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 – 2563 จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย (TFRS) ไม่ได้รับการตรวจสอบแต่ได้รับการสอบทานโดยบริษัท ดีลรอยท์ ฟูซ โรแมนติก ไฮเยศ สอบบัญชี จำกัด

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ	ลบ.	ร้อยละ
รายได้										
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,349.6	91.2	1,993.7	95.7	3,430.1	97.3	2,491.7	98.1	1,949.4	94.6
รายได้จากการให้บริการ	86.7	5.8	41.1	2.0	39.5	1.1	27.7	1.1	34.6	1.7
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น	43.8	3.0	49.5	2.3	55.6	1.6	21.4	0.8	76.6	3.7
รวมรายได้	1,480.1	100.0	2,084.3	100.0	3,525.2	100.0	2,540.8	100.0	2,060.6	100.0
ค่าใช้จ่าย										
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	924.0	62.4	1,317.4	63.2	1,997.9	56.7	1,589.4	62.5	1,087.3	52.8
ต้นทุนการให้บริการ	58.1	3.9	34.7	1.7	44.3	1.2	24.3	1.0	42.2	2.1
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	157.1	10.6	297.3	14.3	383.6	10.9	279.4	11.0	276.4	13.4
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.5	15.1	236.8	11.3	256.8	7.3	179.0	7.0	186.4	9.0
รวมค่าใช้จ่าย	1,362.7	92.1	1,886.2	90.5	2,682.6	76.1	2,072.1	81.5	1,592.3	77.3
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการ ร่วมค้า ต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	117.4	7.9	198.1	9.5	842.6	23.9	468.7	18.5	468.3	22.7
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	22.9	1.1	15.4	0.4	10.5	0.4	1.2	0.1
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	117.4	7.9	221.0	10.6	858.0	24.3	479.2	18.9	469.5	22.8
ต้นทุนทางการเงิน	(27.2)	(1.8)	(26.6)	(1.3)	(74.3)	(2.1)	(50.2)	(2.0)	(95.6)	(4.6)
กำไรก่อนภาษีเงินได้	90.2	6.1	194.4	9.3	783.7	22.2	429.0	16.9	373.9	18.2
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(24.5)	(1.7)	(42.1)	(2.0)	(165.4)	(4.7)	(93.9)	(3.7)	(90.0)	(4.4)
กำไรสุทธิสำหรับงวด	65.7	4.4	152.3	7.3	618.3	17.5	335.1	13.2	283.9	13.8
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:										
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ พนักงานที่กำหนดไว้	(1.9)	(0.1)	(1.8)	(0.1)	-	-	-	-	-	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	0.4	0.0	0.3	0.0	-	-	-	-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	64.2	4.3	150.8	7.2	618.3	17.5	335.1	13.2	283.9	13.8
การแบ่งปันกำไร:										
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	51.5	3.5	163.4	7.8	502.6	14.2	344.9	13.6	194.6	9.5
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.2	0.9	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	(9.8)	(0.4)	89.3	4.3
กำไรสุทธิสำหรับงวด	65.7	4.4	152.3	7.3	618.3	17.5	335.1	13.2	283.9	13.8
การแบ่งปันกำไรเบ็ดเสร็จรวม:										
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	50.0	3.4	161.9	7.7	502.6	14.2	344.9	13.6	194.6	9.5
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.2	0.9	(11.1)	(0.5)	115.7	3.3	(9.8)	(0.4)	89.3	4.3
กำไรเบ็ดเสร็จรวม	64.2	4.3	150.8	7.2	618.3	17.5	335.1	13.2	283.9	13.8
การแบ่งปันกำไรต่อหุ้นพื้นฐาน										
กำไรส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ (บาทต่อหุ้น)	0.06		0.18		0.53				0.37 ²	
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ล้านหุ้น) ¹	867.2		920.0		957.1		958.7		961.5	

¹ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ได้มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ จาก 100.00 บาท เป็น 1.00 บาท ซึ่งมีผลทำให้จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ใช้ในการคำนวณกำไรต่อหุ้นเปลี่ยนแปลง ดังนั้น เพื่อการเปรียบเทียบอย่างเหมาะสม บริษัทจึงแสดงกำไรต่อหุ้นข้างต้นโดยถือเสมือนว่าการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นดังกล่าวเกิดขึ้นตั้งแต่นั้น

² ค่าความเป็นยอดเต็มปี โดยใช้กำไรสุทธิ-ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 12 เดือนย้อนหลัง

15.2.3 งบกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือนแรก ปี 2562	9 เดือนแรก ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสุทธิสำหรับงวด	65.7	152.3	618.3	335.1	283.9
รายการปรับปรุง					
หนี้สงสัยจะสูญ	7.4	2.5	-	-	-
(กลับรายการ) ค่าเมื่อมูลค่าสินค้าลดลง	10.2	(7.3)	5.7	7.2	(8.6)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(11.9)	0.1	(0.3)	(0.2)	(12.1)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	41.9	51.4	59.9	40.6	54.5
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	3.3	3.8	3.2	2.9	(1.2)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	5.0	4.2	10.1	8.3	3.6
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายตัดจำหน่าย	4.7	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(9.4)	(7.6)	(4.8)	(3.3)	(4.2)
ขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	1.0	-	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(22.9)	(15.4)	(10.5)	(1.1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24.5	42.1	165.4	93.9	90.0
ต้นทุนทางการเงิน	27.2	26.6	74.3	50.2	95.6
	169.6	245.2	916.4	524.2	500.4
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)					
ลูกหนี้การค้า ลูกหนี้อื่น และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้า/บริการ	(132.0)	(74.9)	9.6	19.7	(75.5)
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	(267.3)	(380.7)	(22.6)	19.1	38.6
สินค้าคงเหลือ	(1,369.5)	(2,971.2)	(89.2)	(84.1)	(276.7)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	87.7	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	-	-	-	(1.1)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(0.2)	0.8	0.0	(0.7)	(1.9)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)					
เจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาฯ	863.0	1,090.0	28.2	(156.5)	(166.1)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	19.6	85.8	61.4	42.2	170.9
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(0.2)	-	-	-	(10.7)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(2.7)	(0.8)	(0.5)	(0.2)	(0.9)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	0.1	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(632.0)	(2,005.8)	903.3	362.7	178.1
จ่ายภาษีเงินได้	(23.2)	(42.1)	(152.6)	(141.6)	(95.2)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(655.2)	(2,047.9)	750.7	221.1	82.9
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
ดอกเบี้ยรับ	1.5	15.7	2.8	2.1	6.8
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	-	(3.1)	(0.1)	-	(0.2)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(228.0)	(251.3)	(6.0)	(4.0)	(33.9)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่	154.2	268.6	20.8	16.8	-

งบกระแสเงินสดรวม	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือนแรก ปี 2562	9 เดือนแรก ปี 2563
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาวะผูกพันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(22.7)	7.2	3.8	(51.7)	(50.2)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(13.4)	-	-	-	-
เงินสดรับสุทธิได้มาจากการลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	0.3	0.3	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(28.4)	-	-	(2.0)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(1.0)	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	0.5	0.1
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(18.9)	(868.1)	(162.5)	(57.0)	(105.7)
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอพัฒนา	-	-	-	-	1.0
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอพัฒนา	-	-	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14.8	0.1	0.8	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	29.8
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(2.6)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	0.0	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(0.5)	(1.4)	(0.5)	(0.5)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) ในกิจกรรมลงทุน	(114.0)	(860.7)	(140.6)	(93.5)	(156.9)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
ดอกเบี้ยจ่าย	(190.9)	(282.2)	(332.6)	(249.2)	(253.1)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	100.0
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	380.0	-	132.0	100.0	100.0
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,070.0)	-	-	-	(132.0)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,025.6	118.5	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(1,033.1)	-	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	54.0	82.8	110.0	110.0	-
เงินสดรับจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(154.0)	(20.0)	(110.0)	(110.0)	-
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	600.0	-	500.0	500.0	100.0
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(160.0)	(50.0)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	2,225.0	4,106.1	1,473.1	1,152.1	1,249.7
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสถาบันการเงิน	(1,014.0)	(1,382.1)	(2,242.3)	(1,713.1)	(1,259.3)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.7)	(1.6)	(1.9)	(1.4)	(1.1)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมนเงินกู้	(21.0)	(20.8)	(27.1)	(14.6)	(10.5)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	230.8	295.2	44.2	44.2	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	0.9	1.9	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล	(32.5)	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	-	81.0	-	-	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	999.1	2,818.8	(504.6)	(182.0)	(106.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) – สุทธิ	229.9	(89.8)	105.5	(54.4)	(180.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	126.3	356.2	266.4	266.4	371.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	356.2	266.4	371.9	212.0	191.6

15.2.4 อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือนแรก ปี 2563
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.2	1.9	2.1	1.8
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า) ^{/1}	0.3	0.1	0.2	0.1
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า) ^{/2}	(0.5)	(1.0)	0.3	0.1
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	112.1	137.9	292.9	251.2
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	3.2	2.6	1.2	1.4
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า) ^{/3/11}	1.4	1.9	1.5	0.7
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	261.9	185.6	240.0	509.0
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	5.0	4.9	5.9	5.3
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย (วัน)	71.3	73.3	60.7	67.5
วงจรกิจจ (วัน) ^{/4}	193.8	114.9	180.5	442.9
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	31.5	33.9	41.8	44.2
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ) ^{/5}	5.1	8.4	23.1	19.8
อัตรากำไรอื่น (ร้อยละ) ^{/6}	3.0	2.4	1.6	3.7
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.4	7.3	17.5	13.8
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) ^{/7/11}	4.1	11.1	24.9	14.7
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (ร้อยละ) ^{/8/11}	0.8	1.5	4.9	4.2
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ) ^{/9/11}	28.3	22.9	39.0	22.6
อัตรากำไรหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า) ^{/10/11}	0.2	0.2	0.3	0.2
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	5.0	6.0	4.2	3.8
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/12}	2.8	3.2	2.3	2.1
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย-สุทธิ ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) ^{/13}	2.6	3.1	2.2	2.1
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า) ^{/14}	0.9	0.9	2.6	1.9
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า) ^{/15}	(0.2)	(0.8)	0.3	(0.2)
อัตรากำไรจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	-	-	-	-

หมายเหตุ:

- (1) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ผลรวมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและตัวเงินรับ หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียน (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (2) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน หากรด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (ไม่รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย)
- (3) อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ คำนวณโดยใช้ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ หากรด้วยสินค้าคงเหลือ
- (4) วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย บวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะชำระหนี้เฉลี่ย
- (5) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้ (ไม่รวมรายได้ทางการเงินและรายได้อื่น) หากรด้วยผลรวมของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการให้บริการ
- (6) อัตรากำไรอื่น คำนวณโดยใช้รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น หากรด้วยรายได้รวม
- (7) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ หากรด้วยส่วนของผู้ถือ (ส่วนของบริษัทใหญ่)
- (8) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิ หากรด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย
- (9) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้กำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคา หากรด้วยผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์
- (10) อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวม หากรด้วยสินทรัพย์รวม
- (11) อัตราส่วนทางการเงิน คำนวณจากค่าเฉลี่ยของรายการจากงบแสดงฐานะทางการเงินของบริษัท ณ วันต้นงวด และวันสิ้นงวดของงวดนั้นๆ ยกเว้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และสำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 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)
- (16) จำนวนเป็นยอดเต็มปี โดยการใช้อัตราส่วนทางการเงินในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบกระแสเงินสดย้อนหลัง 12 เดือน นับจากวันที่ 30 กันยายน 2563

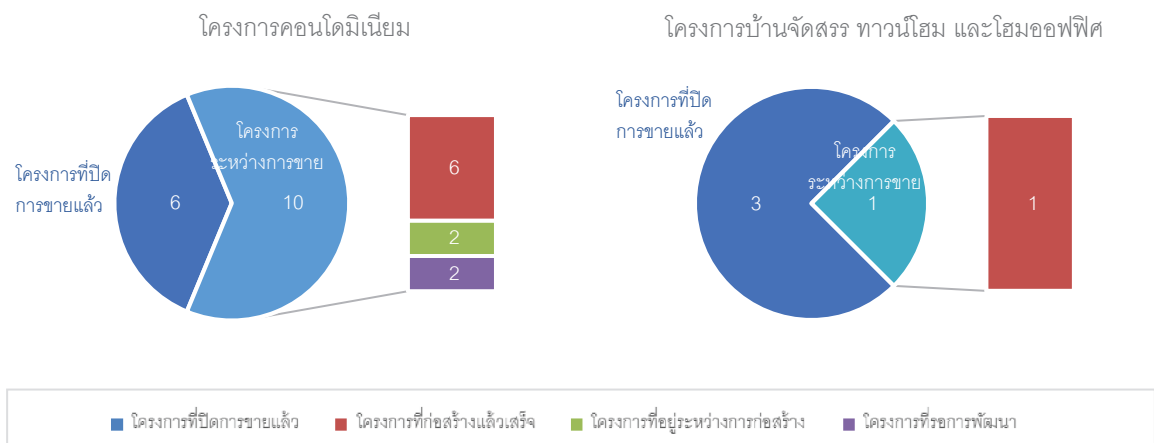
16. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

16.1 ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน

บริษัทเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรก คือ โครงการ Siamese Gioia ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท Low Rise สูง 7 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต ตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าบีทีเอสพร้อมพงษ์ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2555 ทำให้บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 2555 เป็นต้นมา ภายหลังจากที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี บริษัทได้เปิดตัวโครงการ Siamese Thirty Nine และได้เริ่มพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise แห่งแรก ภายใต้อชื้อโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งเป็นอาคารชุดพักอาศัยสูง 15 ชั้น และ 27 ชั้น พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า และได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งได้แก่ โครงการทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ ภายใต้อชื้อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนนราธิวาสนอก นอกจากนี้ บริษัทยังเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมอีกหลายโครงการในระหว่างปี 2556 – 2562 และเริ่มทยอยส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า ทำให้มีบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ การให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียม และการให้บริการเป็นตัวกลางในการจัดหาผู้เช่าห้องชุดให้แก่ลูกบ้านในโครงการคอนโดมิเนียมแบบครบวงจร

ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทเปิดตัวและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยมาแล้ว 20 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 16 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ 4 โครงการ โดยมีสถานะโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้



ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมที่เปิดการขายแล้ว 6 โครงการ และอยู่ระหว่างการขายรวม 10 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ 6 โครงการ โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ และโครงการที่รอการพัฒนา 2 โครงการ โดยห้องชุดที่รอโอนกรรมสิทธิ์ส่วนใหญ่เป็นห้องชุดจากโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเปิดตัวเมื่อเดือนพฤษภาคม 2562

กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

โครงการระหว่างการขาย	ประเภทโครงการ	มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	วันเปิดขาย	ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
1. Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	Low Rise	2,651.6	786	Q1 2558	79.0%
2. Siamese Exclusive 31	High Rise	2,375.7	171	Q2 2558	74.3%
3. Blossom Condo @ Fashion Beyond	High Rise	757.4	296	Q1 2560	78.7%
4. Wyndham Residence ¹	High Rise	3,338.1	244	Q4 2560	44.7%
5. Ramada Plaza Residence	High Rise	2,450.5	339	Q2 2559	23.3%
6. Wyndham Garden Residence	High Rise	2,887.8	383	Q1 2560	23.0%
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง					
7. Ramada Residence ²	High Rise	1,856.3	289	Q1 2561	-
8. Siamese Rama 9 ³	High Rise	8,574.0	1,673	Q2 2562	-
โครงการที่รอการพัฒนา					
9. The Collection	High Rise	5,172.4	443	Q4 2561	-
10. Siamese Exclusive Ratchada	High Rise	3,462.0	560	Q1 2562	-

¹ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.0

² Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.0

³ Siamese Rama 9 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 86.9

นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ ที่อยู่ระหว่างการขาย 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรร ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ (แบบแบ่งเฟส) และได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ปลายปี 2560

กลุ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบระหว่างการขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

โครงการระหว่างการขาย	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	วันเปิดขาย	ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม
โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ					
1. Siamese Kin	บ้านจัดสรร	1,091.4	107	Q4 2560	29.0%

บริษัทวางเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ทั้งแบบ High Rise และ Low Rise ในทำเลที่มีศักยภาพและมีแนวโน้มการเติบโตของความต้องการที่อยู่อาศัยทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล พร้อมกับการขยายสู่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use มากขึ้น ซึ่งจะมีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ในพื้นที่บริเวณเดียวกัน เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนและการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

16.2 ภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2560 – 2561 ตามที่แสดงในตารางต่อไปนี้ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายจัดการของบริษัท โดยหลักเพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับข้อมูลทางการเงินสำหรับปี 2562 โดยถือเสมือนว่าบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (IFRS15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มาถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2560 โดยรายการสำคัญที่ได้มีการจัดประเภทใหม่ ได้แก่

- (1) การแสดงรายการค่าใช้จ่าย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งเดิมบันทึกเป็นต้นทุนการจัดจำหน่าย ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- (2) การแสดงรายการส่งเสริมการขายโดยการให้สินค้าโดยไม่คิดมูลค่า ซึ่งเดิมบันทึกเป็นต้นทุนการจัดจำหน่าย เช่น (ก) การแถมเฟอร์นิเจอร์ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ และ (ข) ค่าใช้จ่ายที่ยกเว้นให้กับลูกค้า เช่น ค่าส่วนกลางและเงินกองทุนที่นิติบุคคลเรียกเก็บ ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้ปรับปรุงรายการเพิ่มเติมสำหรับปี 2560 – 2562 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2562-2563 ดังนี้

- (3) การแสดงรายการรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเดิมบันทึกเป็นรายได้อื่น ได้รับการจัดประเภทใหม่เป็นรายได้จากการให้บริการ

ทั้งนี้ การจัดประเภทรายการดังกล่าว ไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิของบริษัทตามที่ได้รายงานไว้ในงบการเงินที่ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานแล้วจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยการปรับปรุงรายการทั้งหมดข้างต้น จะมีผลกระทบต่อรายการสำคัญ 5 รายการ ดังต่อไปนี้

รายการในงบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	งวด 9 เดือน	
				ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ – เดิม	1,349.6	1,993.7	3,430.1	2,491.7	1,949.4
รายการปรับปรุง (1)	(45.4)	(77.5)	-	-	-
รายการปรับปรุง (2)	-	(0.2)	-	-	-
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ – ใหม่	1,304.2	1,916.0	3,430.1	2,491.7	1,949.4

รายได้จากการให้บริการ – เดิม	86.7	41.1	39.5	27.7	34.6
รายการปรับปรุง (3)	1.6	2.5	6.9	4.7	11.6

รายการในงบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	งวด 9 เดือน	
				ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการให้บริการ – ใหม่	88.3	43.6	46.4	32.4	46.2

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น – เดิม	43.8	49.5	55.6	21.4	76.6
รายการปรับปรุง (3)	(1.6)	(2.5)	(6.9)	(4.7)	(11.6)
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น – ใหม่	42.2	47.0	48.7	16.7	65.0

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า – เดิม	924.0	1,317.4	1,997.9	1,589.4	1,087.3
รายการปรับปรุง (1)	-	-	-	-	-
รายการปรับปรุง (2)	3.1	2.2	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า – ใหม่	927.1	1,319.6	1,997.9	1,589.4	1,087.3

ต้นทุนการจัดจำหน่าย – เดิม	157.1	297.3	383.6	279.4	276.4
รายการปรับปรุง (1)	(45.4)	(77.5)	-	-	-
รายการปรับปรุง (2)	(3.1)	(2.4)	-	-	-
ต้นทุนการจัดจำหน่าย – ใหม่	108.6	217.4	383.6	279.4	276.4

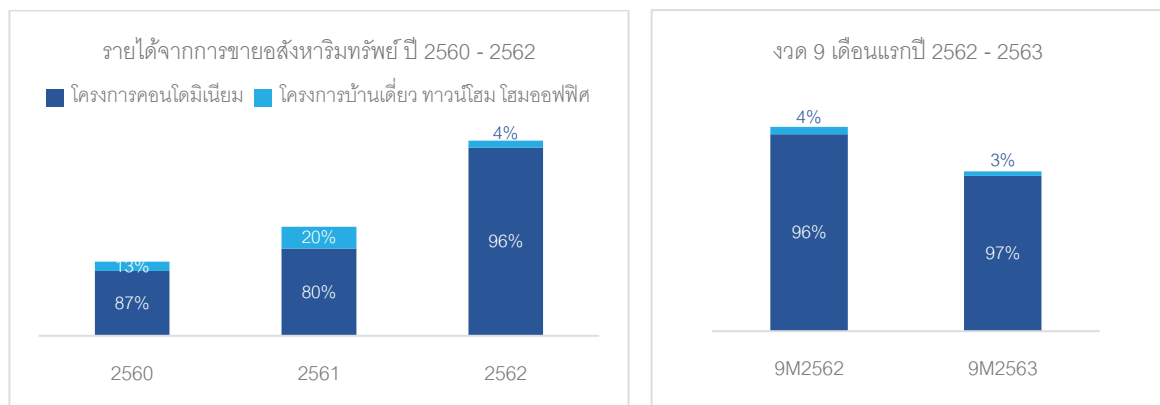
งบกำไรขาดทุนหลังจัดประเภทรายการใหม่ แสดงได้ดังนี้

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	งวด 9 เดือน	
				ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	1,916.0	3,430.1	2,491.7	1,949.4
รายได้จากการให้บริการ	88.3	43.6	46.4	32.4	46.2
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น	42.2	47.0	48.7	16.7	65.0
รวมรายได้	1,434.7	2,006.6	3,525.2	2,540.8	2,060.6
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	(927.1)	(1,319.6)	(1,997.9)	(1,589.4)	(1,087.3)
ต้นทุนการให้บริการ	(58.1)	(34.7)	(44.3)	(24.3)	(42.2)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(108.6)	(217.4)	(383.6)	(279.4)	(276.4)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(223.5)	(236.8)	(256.8)	(179.0)	(186.4)
ส่วนแบ่งกำไรจากการร่วมค้า	-	22.9	15.4	10.5	1.2
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	117.4	221.0	858.0	479.2	469.5
ต้นทุนทางการเงิน	(27.2)	(26.6)	(74.3)	(50.2)	(95.6)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(24.5)	(42.1)	(165.4)	(93.9)	(90.0)
กำไรสุทธิ	65.7	152.3	618.3	335.1	283.9
▪ กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	51.5	163.4	502.6	344.9	194.6
▪ กำไรของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14.2	(11.1)	115.7	(9.7)	89.3
อัตรากำไรขั้นต้นจากการขาย (ร้อยละ)	28.9	31.1	41.8	36.2	44.2
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	4.6	7.6	17.5	13.2	13.8

รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2560 – 2562 จำนวน 1,434.7 ล้านบาท 2,006.6 ล้านบาท และ 3,525.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ย (Compound annual growth rate: CAGR) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาเท่ากับร้อยละ 44.5 ต่อปี และสำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,060.6 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 2,540.8 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปี 2562

รายได้ส่วนใหญ่ของบริษัทเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้ของบริษัทเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าประกอบกับขนาดของโครงการที่ใหญ่ขึ้น โดยในปี 2560 – 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แต่ละประเภท ดังนี้



ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,304.2 ล้านบาท ซึ่งกว่าร้อยละ 44 เป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude ซึ่งเริ่มก่อสร้างในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 และเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาส 2 ปี 2560 จึงทำให้ ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีจำนวนโครงการที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ นอกจากนี้ ในปี 2560 บริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท และมีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างทาวน์โฮมในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ภายหลังจากการขายที่ดินในโครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้า (รายได้จากการขายที่ดินบันทึกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์) ทั้งนี้ รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างดังกล่าว โดยแท้จริงแล้วเป็นรายการขายอสังหาริมทรัพย์ตามปกติ แต่เนื่องจากบริษัทแบ่งสัญญาจะซื้อจะขายออกเป็น 2 ฉบับ คือ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญาบริการรับเหมาก่อสร้างบ้าน จึงทำให้บริษัทบันทึกรายได้แยกออกจากกัน ทั้งนี้ สำหรับโครงการแนวราบอื่นๆ รวมถึงโครงการอื่นๆ ทั้งหมดของบริษัท เป็นการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาจะซื้อจะขายเพียงฉบับเดียว และรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ต่อมาในปี 2561 บริษัทได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ส่งผลให้ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,916.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน

611.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9 อย่างไรก็ดี ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการที่ลดลง เนื่องจากบริษัทจำหน่ายทาวนโฮมในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ให้แก่ลูกค้าได้ในจำนวนที่ลดลงจากปีก่อน จึงทำให้บริษัทบันทึกรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างลดลง อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงมีรายได้บริการหลักจากการบริหารงานนิติบุคคลจำนวน 20.8 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทได้รับจ้างบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจำนวน 5 โครงการ ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีจำนวน 6 โครงการ จากการสิ้นสุดสัญญาจ้างบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการ Siamese Surawong

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,430.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.3 ของรายได้ทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 1,514.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.0 จากการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ระดับพรีเมียมขนาดใหญ่ มูลค่าขายโครงการประมาณ 2,400 ล้านบาท และ 3,300 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ต่อเนื่องจากปีก่อน ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่ปิดแล้ว) เมื่อเทียบกับ 11 โครงการ ในปี 2561 ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ขนาดเล็ก มูลค่าโครงการอยู่ในช่วงประมาณ 300 – 1,600 ล้านบาท และเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการเดิม โดยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เพียงเล็กน้อย เนื่องจากเป็นการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี สำหรับรายได้จากการให้บริการในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเล็กน้อย โดยถึงแม้บริษัทจะไม่มีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทได้ก่อสร้างโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A แล้วเสร็จทั้งหมด เมื่อมีการขายจึงรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน แต่บริษัทมีรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้น โดยบริษัทรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3 โครงการ ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงปลายปี 2561 – 2562 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้เพิ่มเติมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 157 ห้อง เริ่มเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ไตรมาส 2/2562 เป็นต้นมา

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,949.4 ล้านบาท ลดลง 542.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 21.8 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการหลัก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Siamese Exclusive 31 ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อตรวจรับห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่

ผู้บริโภคนในประเทศที่ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสเรสซิเดนซ์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ นอกจากนี้ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence จำนวน 12 ยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่ลูกค้าได้จองซื้อไว้ตั้งแต่ปี 2562 โดยที่ผ่านมา บริษัทได้ใช้เวลาและพยายามเจรจาให้ลูกค้าเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ก่อนที่บริษัทจะออกจดหมายแจ้งการนัดโอน และแจ้งยกเลิกสัญญากับลูกค้าเป็นการล่วงหน้าตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท ก่อนดำเนินการรับเงินและรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญา

กำไรขั้นต้น

กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทสำหรับปี 2560 – 2562 มีจำนวน 377.1 ล้านบาท 596.4 ล้านบาท และ 1,432.2 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 28.9 ร้อยละ 31.1 และร้อยละ 41.8 ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่การเพิ่มขึ้นของอัตรากำไรขั้นต้นเป็นผลจากความสามารถในการทำกำไรของโครงการใหม่ๆ เนื่องจากบริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากความสามารถในการจัดหาที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม และการออกแบบโครงการโดยใช้พื้นที่ให้เกิดประโยชน์สูงสุด โดยบริษัทสามารถขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรสูงได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence นอกจากนี้ ในปี 2562 สัดส่วนรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท คิดเป็นร้อยละ 96.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ขณะที่รายได้จากการขายโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบมีสัดส่วนลดลง ซึ่งโดยทั่วไปโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงกว่าโครงการบ้านพักอาศัย โดยอัตรากำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2562 เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับสูง ซึ่งเป็นผลมาจากการได้มาซึ่งที่ดินในราคาที่เหมาะสม และการตั้งราคาขายห้องชุดที่สูงขึ้นตามแผนพัฒนาผังเมืองในพื้นที่บริเวณดังกล่าว

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจำนวน 902.3 ล้านบาท และ 862.1 ล้านบาท ตามลำดับ กำไรขั้นต้นของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามการลดลงของยอดขายอสังหาริมทรัพย์ ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 44.2 เพิ่มขึ้นจากอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 41.8 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence

(Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 40

กำไรสุทธิ

จากผลการดำเนินงานข้างต้น ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 65.7 ล้านบาท 152.3 ล้านบาท และ 618.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 4.6 ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 17.5 ตามลำดับ กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ในปี 2560 ถึงแม้บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูง แต่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทยังเพิ่มขึ้นไม่มากนัก เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายพนักงานจากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ

ในปี 2561 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 152.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 131.8 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.6 จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทยังรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในกิจการร่วมค้าจำนวน 22.9 ล้านบาท ขณะที่ในปี 2560 บริษัทยังไม่ได้เข้าลงทุนในกิจการดังกล่าว

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 618.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 466.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 306.0 จากปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 17.5 เพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญจากปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 7.6 จากการที่บริษัทสามารถขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมที่มีอัตรากำไรสูงได้เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทยังมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ที่ลดลง ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น และประสิทธิภาพในการควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารซึ่งส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวมของบริษัทในปี 2562 คิดเป็นเพียงร้อยละ 7.3 เมื่อเทียบกับร้อยละ 11.8 ในปี 2561

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 283.9 ล้านบาท ลดลง 51.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 13.8 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.5 การลดลงของกำไรสุทธิ มีสาเหตุหลักมาจากรายได้และยอดโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดที่ลดลงในช่วงเวลาดังกล่าวอันเนื่องมาจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 สำหรับอัตรากำไรสุทธิที่ปรับตัวลดลง ถึงแม้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงจากความสามารถในการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ๆ ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูง แต่บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขาย ซึ่งได้แก่ ค่าการตลาดและค่านายหน้า ที่เพิ่มขึ้น จากการที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายใหญ่ คือ บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (ARE) เป็นนายหน้าหลักของโครงการใหม่ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายให้แก่กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ อย่างไรก็ตาม หากพิจารณาค่าใช้จ่ายในการบริหาร จะพบว่า บริษัทยังสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายในการบริหารได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารรวม 186.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจาก

ช่วงเดียวกันของปีก่อนซึ่งอยู่ที่ 179.0 ล้านบาท แต่เนื่องจากบริษัทมีรายได้รวมที่ลดลง จึงทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวลดลง

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในปี 2560 – 2562 มีจำนวน 51.5 ล้านบาท 163.4 ล้านบาท และ 502.6 ล้านบาท กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาขึ้นโดยบริษัท

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่จำนวน 194.6 ล้านบาท ลดลง 150.3 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 43.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งเป็นผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ฐานะการเงินของบริษัท

รายการ	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
สินทรัพย์	7,957.4	100.0	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	13,496.3	100.0
หนี้สิน	6,633.4	83.4	10,659.5	85.7	10,531.4	80.7	10,696.9	79.3
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,324.0	16.6	1,771.9	14.3	2,515.5	19.3	2,799.4	20.7
▪ ส่วนของบริษัทใหญ่	1,247.3	15.6	1,704.5	13.7	2,332.3	17.9	2,526.8	18.7
▪ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	76.7	1.0	67.4	0.6	183.2	1.4	272.6	2.0

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,957.4 ล้านบาท 12,431.4 ล้านบาท 13,046.9 ล้านบาท และ 13,496.3 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์หลักที่สำคัญของบริษัท ได้แก่ ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 12,431.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 จำนวน 4,474.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.2 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,208.1 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง โดยโครงการหลักที่บริษัทดำเนินการก่อสร้างในระหว่างปี 2561 ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 31 ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 อีกทั้งในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese

Sukhumvit 87) ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในปี 2563 นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง บริเวณถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-use) และได้เข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ Above 39 มูลค่ารวมประมาณ 800 ล้านบาท สำหรับพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมในอนาคต บริษัทยังมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นอีก 380.7 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ในระหว่างปี 2561 จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) และโครงการ The Collection

สินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 มีจำนวน 13,046.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 615.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นผลจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าภายในปี 2563

สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 13,496.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 449.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ซึ่งเป็นผลจากความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence จนใกล้จะแล้วเสร็จ โดยบริษัทได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดทั้ง 2 โครงการให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาส 3/2563 ที่ผ่านมา โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายทั้งหมด 11 โครงการ (ไม่รวมโครงการที่เปิดการขายแล้ว) ทั้งนี้ ในระหว่างงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีการโอนห้องชุดของโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จจำนวนหนึ่ง เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพิ่มเติม เพื่อเตรียมสำหรับการให้บริการเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ในอนาคต

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,633.4 ล้านบาท 10,659.5 ล้านบาท 10,531.4 ล้านบาท และ 10,696.9 ล้านบาท ตามลำดับ หนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

หนี้สินรวมของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 มีจำนวน 10,659.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4,026.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 60.7 จาก ณ สิ้นปี 2560 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 2,711.4 ล้านบาท จากการทยอยเบิกใช้วงเงินสินเชื่อโครงการ (Project Finance) สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และการเข้าซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการต่างๆ และการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 984.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่มาจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากการขายโครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Wyndham Residence และโครงการ Ramada Residence

ณ สิ้นปี 2562 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 10,531.4 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 128.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.2 โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 759.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า และการลดลงของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 136.7 ล้านบาท จากการโอนรายการดังกล่าวไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 440.8 ล้านบาท และมีเงินกู้ยืมเงินจากระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 131.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นการกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ส่งผลให้หนี้สินของบริษัทลดลงสุทธิจากสิ้นปีก่อนจำนวน 128.1 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หนี้สินรวมของบริษัทมีจำนวน 10,696.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 165.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการในช่วงสถานการณ์ COVID-19 และเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) เพื่อให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนดภายในปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 1,247.3 ล้านบาท 1,704.5 ล้านบาท 2,332.3 ล้านบาท และ 2,526.8 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในปี 2561 เป็นผลจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทในระหว่างปีจำนวน 295.2 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ สิ้นปี 2562 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จำนวน 627.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.8 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในระหว่างงวด (เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) จำนวน 502.6 ล้านบาท และการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมในระหว่างปีจำนวน 125.2 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 2,526.8 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 961.5 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 732.5 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 22.3 ล้านบาท กำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรจำนวน 816.0 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน (5.5) ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 194.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในระหว่างงวด (เฉพาะส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่) ทั้งจำนวน

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ของบริษัทตามงบการเงินรวม ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 2.8 เท่า 3.2 เท่า 2.3 เท่า และ 2.1 เท่า ตามลำดับ (คำนวณโดยนำรวมเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 ปรับตัวเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินแปลงใหญ่บริเวณถนนพระราม 9 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต สำหรับอัตราส่วน

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ปรับตัวลดลง ต่อเนื่องจาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า และการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นและมีผลการดำเนินงานที่เพิ่มขึ้น

16.2 การปรับโครงสร้างทางธุรกิจ

ในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด จากนายชจรชิตวิชชุ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท เพื่อปรับโครงสร้างทางธุรกิจของบริษัทให้มีความชัดเจนและลดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต ณ วันที่เข้าซื้อกิจการ ออคโต-เจ็ด มีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5.3 ล้านบาท โดยบริษัทได้เข้าซื้อเงินลงทุนดังกล่าวในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ที่ราคา 28.5 ล้านบาท โดยราคาซื้อดังกล่าวอ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักของออคโต-เจ็ด ซึ่งได้แก่ เงินมัดจำห้องชุดจำนวน 307 ยูนิตในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ซึ่งประเมินมูลค่าโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. หักด้วยหนี้สิน ซึ่งได้แก่ เงินกู้ยืมกรรมการ

การปรับโครงสร้างทางธุรกิจในครั้งนี้ ส่งผลให้ออคโต-เจ็ด มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้าของบริษัท เนื่องจากการตัดสินใจใดๆ ในการดำเนินงานของออคโต-เจ็ด จะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นทางการจากบริษัทซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.0 และนักลงทุนชาวสิงคโปร์ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 49.0 ดังนั้น งบการเงินรวมของบริษัทจึงบันทึกเงินลงทุนในออคโต-เจ็ด ตามวิธีส่วนได้เสีย (Equity Method) และรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากผลการดำเนินงานของออคโต-เจ็ด ตั้งแต่วันที่เข้าซื้อกิจการ หรือตั้งแต่เดือนมีนาคม 2561 เป็นต้นมา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินมัดจำค่าห้องชุดของโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ที่บริษัทได้รับจากออคโต-เจ็ด มียอดคงเหลือจำนวน 254.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินมัดจำร้อยละ 100 ของมูลค่าห้องชุดจำนวน 88 ยูนิตในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat บริษัทบันทึกเงินมัดจำดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายการเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยจะทยอยรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ดให้กับลูกค้าภายนอก

16.3 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

1) รายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสำหรับปี 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 – 2563 แบ่งตามประเภทของรายได้ สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	90.9	1,916.0	95.5	3,430.1	97.3	2,491.7	98.1	1,949.4	94.6
รายได้จากการให้บริการ ¹	88.3	6.2	43.6	2.2	46.4	1.3	32.4	1.3	46.2	2.2
รวมรายได้จากการขายและบริการ	1,392.5	97.1	1,959.6	97.7	3,476.5	98.6	2,532.7	99.4	1,995.6	96.8
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น ²	42.2	2.9	47.0	2.3	48.7	1.4	16.7	0.6	65.0	3.2
รวมรายได้	1,434.7	100.0	2,006.6	100.0	3,525.2	100.0	2,540.8	100.0	2,060.6	100.0

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2560 – 2562 จำนวน 1,434.7 ล้านบาท 2,006.6 ล้านบาท และ 3,525.2 ล้านบาท และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 จำนวน 2,540.8 ล้านบาท และ 2,060.6 ล้านบาท ตามลำดับ บริษัทมีรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ และมีรายได้จากการให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น รายได้จากธุรกิจโรงแรม รายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคล โดยรายได้ของบริษัทแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่างๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้า ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,304.2 ล้านบาท 1,916.0 ล้านบาท และ 3,430.1 ล้านบาท ตามลำดับ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,491.7 ล้านบาท และ 1,949.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งออกเป็นรายได้ตามประเภทของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	1,136.6	87.1	1,531.0	79.9	3,302.7	96.3	2,398.7	96.3	1,891.0	97.0
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	167.6	12.9	385.0	20.1	127.4	3.7	93.0	3.7	58.4	3.0
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	100.0	1,916.0	100.0	3,430.1	100.0	2,491.7	100.0	1,949.4	100.0

บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

โครงการ	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Surawong	330.5	25.3	148.1	7.7	39.2	1.2	16.9	0.7	6.0	0.3
Siamese Nanglinchee	193.7	14.9	58.7	3.1	7.1	0.2	7.2	0.3	-	-
Blossom Condo @ Fashion Altitude	583.0	44.7	150.8	7.9	-	-	-	-	-	-
Blossom @ Sathorn-Charoenrat	-	-	887.9	46.3	743.2	21.7	685.0	27.5	63.7	3.3
Blossom Condo @ Fashion Beyond	-	-	187.3	9.8	326.0	9.5	298.1	12.0	59.4	3.0
Siamese Exclusive 31	-	-	-	-	1,493.0	43.5	1,383.7	55.5	174.7	9.0
Siamese Exclusive Queens	-	-	-	-	686.0	20.0	-	-	461.6	23.7
Siamese Sukhumvit 48	-	-	-	-	-	-	-	-	515.5	26.4
Siamese Exclusive 42	-	-	-	-	-	-	-	-	610.1	31.3
โครงการอื่นๆ ¹	29.4	2.2	98.2	5.1	8.2	0.2	7.8	0.3	-	-
รวมโครงการคอนโดมิเนียม	1,136.6	87.1	1,531.0	79.9	3,302.7	96.3	2,398.7	96.3	1,891.0	97.0
Siamese Blossom @ Fashion Plot A	42.4	3.3	23.8	1.2	67.4	2.0	47.1	1.9	-	-
Siamese Blossom @ Fashion Plot C	81.5	6.2	135.8	7.1	9.9	0.3	16.9	0.7	30.2	1.6
Siamese Kin	43.7	3.4	225.4	11.8	50.1	1.4	29.0	1.2	28.2	1.4
รวมโครงการแนวราบ	167.6	12.9	385.0	20.1	127.4	3.7	93.0	3.7	58.4	3.0
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	100.0	1,916.0	100.0	3,430.1	100.0	2,491.7	100.0	1,949.4	100.0

¹ โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia โครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Siamese Thirty Nine

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,304.2 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้จากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมประมาณร้อยละ 87.1 โดยส่วนใหญ่มาจากการรับรู้รายได้ของโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมแบบ High Rise ตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในเดือนมิถุนายน 2560 นอกจากนี้ บริษัทยังมีรายได้จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมอื่นๆ อีก 4 โครงการ เช่น โครงการ Siamese Surawong และโครงการ Siamese Nanglinchee ต่อเนื่องจากปีก่อน ขณะที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการแนวราบจำนวน 167.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 12.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด จากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Siamese Kin ในช่วงปลายปี 2560

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,916.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 611.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.9 จากการรับรู้รายได้ของโครงการคอนโดมิเนียมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทยังมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการแนวราบที่สูงขึ้น คิดเป็นร้อยละ 20.1 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการบ้านจัดสรร Siamese Kin ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,430.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากปีก่อนจำนวน 1,514.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 79.0 เนื่องจากในปี 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หลายโครงการ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond นอกจากนี้ บริษัทยังรับรู้รายได้จากโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในระหว่างปี 2562 เพิ่มเติม โดยทั้ง 2 โครงการ เป็นโครงการระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ “Siamese Exclusive” ซึ่งมีราคาขายเฉลี่ยต่อยูนิตที่ค่อนข้างสูง ขณะที่ในปี 2561 ส่วนใหญ่เป็นการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการเดิม โดยมีการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เพียงเล็กน้อย เนื่องจากทั้งสองโครงการเพิ่งเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงปลายปี 2561

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,949.4 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 542.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.8 โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์หลายโครงการ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond รวมถึงโครงการ Siamese Exclusive 31 ซึ่งเพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม 2562 ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ถึงแม้บริษัทจะรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าวมีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อตรวจรับห้องชุดและรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ได้ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภาพรวมในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายโดยทีมขายของบริษัท	1,074.7	82.4	1,015.5	53.0	1,992.9	58.1	1,438.4	57.7	864.2	44.3
ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก	229.5	17.6	900.5	47.0	1,437.2	41.9	1,053.3	42.3	1,085.2	55.7
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,304.2	100.0	1,916.0	100.0	3,430.1	100.0	2,491.7	100.0	1,949.4	100.0

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2562 มาจากการขายโดยพนักงานขายของบริษัทและตัวแทนขายภายนอกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 58.1 และร้อยละ 41.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทกว่าร้อยละ 55 มาจากตัวแทนขายภายนอกเป็นหลัก เนื่องจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์โดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada

Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายใหญ่ คือ บริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (ARE) เป็นนายหน้าหลักของโครงการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายโดยเฉพาะ ในส่วนของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ (Foreign Quota)

2) ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเฉพาะส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2560 – 2562 และงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 สามารถแบ่งตามประเภทโครงการได้ดังนี้

ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนขาย										
คอนโดมิเนียม	762.0	82.2	954.1	72.3	1,868.9	93.5	1,493.7	94.0	1,033.4	95.0
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	165.1	17.8	365.5	27.7	129.0	6.5	95.5	6.0	53.9	5.0
ต้นทุนขายรวม	927.1	100.0	1,319.6	100.0	1,997.9	100.0	1,589.2	100.0	1,087.3	100.0
กำไรขั้นต้น										
คอนโดมิเนียม	374.6	99.3	576.9	96.7	1,433.8	100.1	905.0	100.3	857.6	99.5
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	2.5	0.7	19.5	3.3	(1.6)	(0.1)	(2.5)	(0.3)	4.5	0.5
กำไรขั้นต้นรวม	377.1	100.0	596.4	100.0	1,432.2	100.0	902.5	100.0	862.1	100.0
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)										
คอนโดมิเนียม	33.0		37.7		43.4		37.7		45.4	
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	1.5		5.0		(1.3)		(2.7)		7.7	
อัตรากำไรขั้นต้นรวม	28.9		31.1		41.8		36.2		44.2	

หมายเหตุ: อัตรากำไรขั้นต้นตามที่แสดงข้างต้น จะแตกต่างจากข้อมูลที่แสดงในส่วนที่ 2.2.15 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เนื่องจากเป็นการคำนวณจากข้อมูลทางการเงินที่มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายบริหารของบริษัท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2560 – 2562 มีจำนวน 927.1 ล้านบาท 1,319.6 ล้านบาท และ 1,997.9 ล้านบาท ตามลำดับ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 มีจำนวน 1,589.2 ล้านบาท และ 1,087.3 ล้านบาท ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2560 – 2562 และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 28.9 ร้อยละ 31.1 ร้อยละ 41.8 และร้อยละ 44.2 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถปรับราคาขายห้องชุดในบางโครงการให้สูงขึ้นได้ และความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างของโครงการใหม่ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนา

โครงการได้ในราคาที่เหมาะสม การใช้เทคนิคการออกแบบและการก่อสร้างที่ประหยัดต้นทุน และการบริหารพื้นที่โครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งบริษัทยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบทั่วไป

ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นตามประเภทโครงการ จะพบว่าบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมมีต้นทุนค่าที่ดินต่อยูนิตที่ต่ำกว่า จากความได้เปรียบของการก่อสร้างอาคารในแนวสูงจึงทำให้สามารถสร้างยูนิตขายได้เป็นจำนวนมากบนพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียม

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2560 – 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 33.0 ร้อยละ 37.7 ร้อยละ 43.4 และร้อยละ 45.4 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ ในปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทเท่ากับร้อยละ 33.0 เป็นผลมาจากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Surawong และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude เป็นหลัก ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ระหว่างร้อยละ 30 – 40 ต่อมาในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 37.7 ปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน จากการรับรู้รายได้เพิ่มเติมจากโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยประมาณร้อยละ 40

ในปี 2562 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 43.4 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) เพิ่มเติม ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับสูง

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 45.4 เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence ต่อเนื่องจากปลายปีก่อน ประกอบการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยสูงกว่าร้อยละ 40

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ สำหรับปี 2560 – 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 1.5 ร้อยละ 5.0 ร้อยละ (1.3) และร้อยละ 7.7 ตามลำดับ ในปี 2560 อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบอยู่ในระดับต่ำ เนื่องจากบริษัทมีผลขาดทุนจากการขายขาดทุนทาวน์โฮมและโฮมออฟฟิศ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C เนื่องจากโครงการดังกล่าวได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์น้ำท่วมในย่านรามอินทราในช่วงกลางปี 2559

ในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบสูงกว่าปีก่อนหน้า จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ดี

อย่างไรก็ดี ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 1.6 ล้านบาท คิดเป็นผลขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 1.3 ของรายได้จากการขาย โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดราคาขายทาวน์โฮมในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C ลง เพื่อระบายสินค้าคงเหลือในโครงการดังกล่าว

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเท่ากับ ร้อยละ 7.7 เพิ่มขึ้นจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทสามารถขายและโอนกรรมสิทธิ์ทาวน์โฮมยูนิตที่เหลือในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C ได้ในราคาที่สูงกว่าทุน และได้ปิดโครงการดังกล่าวแล้วในไตรมาส 2/2563 ที่ผ่านมานอกจากนี้ บริษัทยังมีการโอนกรรมสิทธิ์บ้านจัดสรรในโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ดี

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัดส่วนรายได้ของบริษัทมาจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ดังนั้น อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของบริษัทจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการประเภทคอนโดมิเนียม

3) รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการตกแต่งห้องชุด และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น

รายได้อื่น	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากกิจการโรงแรม ¹⁾	-	-	-	-	7.2	15.5	2.8	8.6	10.2	22.1
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	1.6	1.8	2.5	5.7	6.9	14.9	4.7	14.5	11.6	25.1
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง ²⁾	55.3	62.6	15.2	34.9	-	-	-	-	-	-
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	22.7	25.7	20.8	47.7	29.7	64.0	21.8	67.3	23.4	50.6
รายได้จากการให้บริการอื่น	8.7	9.9	5.1	11.7	2.6	5.6	3.1	9.6	1.0	2.2
รวมรายได้จากการให้บริการ	88.3	100.0	43.6	100.0	46.4	100.0	32.4	100.0	46.2	100.0

¹⁾ รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการห้องพัก และรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

²⁾ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง เกิดขึ้นเฉพาะกับโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ซึ่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโฮมออฟฟิศ ซึ่งในช่วงแรกของการขาย บริษัทขายโครงการดังกล่าวผ่านการทำนิติกรรมสัญญา 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาขายที่ดินและสัญญารับเหมาก่อสร้าง บริษัทจึงบันทึกการขายที่ดินและการขายตัวอาคารแยกจากกัน (การขายที่ดิน บันทึกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการก่อสร้างอาคาร บันทึกเป็นรายได้จากการให้บริการ) ทั้งนี้ โครงการดังกล่าวได้ปิดการขายแล้วตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 88.3 ล้านบาท 43.6 ล้านบาท และ 46.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล

ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างจำนวน 55.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 62.6 ของรายได้จากการให้บริการ โดยบริษัทได้ให้บริการรับเหมาก่อสร้างบ้านพักอาศัยในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ภายหลังจากการขายที่ดินในโครงการดังกล่าวให้แก่ลูกค้า (รายได้จากการขายที่ดิน บันทึกเป็นรายได้จากการ

ขายอสังหาริมทรัพย์) นอกจากนี้ ในปี 2560 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคลจำนวน 22.7 ล้านบาท จากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคลกับโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทจำนวน 6 โครงการ

ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างบ้านพักอาศัยในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ให้แก่ลูกค้าอีกจำนวน 15.2 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน โดยบริษัทยังคงมีรายได้หลักจากการให้บริการบริหารงานนิติบุคคลจำนวน 20.8 ล้านบาท โดยในปี 2561 บริษัทได้รับจ้างบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจำนวน 5 โครงการ ลดลงจากปีก่อนหน้าซึ่งมีจำนวน 6 โครงการ จากการสิ้นสุดสัญญาจ้างบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการ Siamese Surawong

ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 46.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 2.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.4 จากปีก่อน อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 บริษัทไม่มีรายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้างแก่ลูกค้าเพิ่มเติม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างบ้านพักอาศัยบนแปลงที่เหลือในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A จนแล้วเสร็จ การขายบ้านพักอาศัยพร้อมที่ดินในโครงการดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 2562 จึงรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งจำนวน อย่างไรก็ตาม ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้น โดยบริษัทรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลเพิ่มขึ้นจากปีก่อน 3 โครงการ คือ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond และโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงปลายปี 2561 – 2562

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 46.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 42.6 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 157 ห้อง เริ่มเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่ไตรมาส 2/2562 เป็นต้นมา และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสเรสซิเดนซ์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

4) รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น (รวมเรียก “รายได้อื่น”) ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีรายได้รายได้อื่นจำนวน 42.2 ล้านบาท 47.0 ล้านบาท และ 48.7 ล้านบาท และในงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 8.1 ล้านบาท และ 65.0 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	7.9	18.7	31.7	67.4	22.5	46.2	3.9	23.4	35.4	54.5
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	11.8	28.0	-	-	0.3	0.6	0.3	1.8	9.9	15.2
ดอกเบี้ยรับ	9.4	22.3	7.6	16.2	4.7	9.7	3.3	19.8	4.2	6.5
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	0.8	1.9	-	-	3.5	7.2	-	-	1.9	2.9
อื่น ๆ ¹⁾	12.3	29.1	7.7	16.4	17.7	36.3	9.2	55.1	13.6	20.9

รายได้อื่น	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รวมรายได้อื่น	42.2	100.0	47.0	100.0	48.7	100.0	16.7	100.0	65.0	100.0

¹ รายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้ค่าดำเนินการ รายได้จากการขายเศษซาก และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า เป็นรายได้จากการริบเงินจองหรือเงินทำสัญญาที่ลูกค้าชำระมาแล้ว เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด รายได้จากการยกเลิกสัญญาจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนโครงการที่บริษัทอยู่ระหว่างการขายในปีนั้นๆ กล่าวคือ หากในปีใดมีการเปิดขายโครงการจำนวนมาก ก็จะมีโอกาสที่มีลูกค้าซึ่งมาทำการจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายและเริ่มต้นผ่อนเงินดาวน์ไปแล้ว จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ในภายหลัง หรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดในจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย

รายได้อื่น	ปี 2560	ปี 2561	ปี 2562	9 เดือนแรก	
				ปี 2562	ปี 2563
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	7.9	31.7	22.5	3.9	35.4
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	0.6	1.7	0.7	0.2	1.8

ในปี 2560 – 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้ามีจำนวน 7.9 ล้านบาท 31.7 ล้านบาท 22.5 ล้านบาท และ 35.4 ล้านบาท ตามลำดับ หากพิจารณาสัดส่วนของรายได้จากการยกเลิกสัญญาเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะพบว่า รายได้จากการยกเลิกสัญญามีสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.6 – 1.8 ซึ่งเป็นสัดส่วนเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้าที่สูงกว่าปีอื่นๆ จากการที่ลูกค้าซึ่งเป็นนิติบุคคลต่างชาติรายหนึ่งซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร ไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดที่เหลือในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ซึ่งได้มีการชำระเงินจองไว้แล้วจำนวน 23.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 25 ของราคาห้องชุดที่เหลือทั้งหมด ทั้งนี้ ก่อนการริบเงินทำสัญญาจากลูกค้า บริษัทได้ดำเนินการออกจดหมายแจ้งการตรวจรับห้อง แจ้งการนัดโอน รวมถึงแจ้งการยกเลิกสัญญากับลูกค้ารายดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าตามขั้นตอนและระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท ภายหลังจากวันครบกำหนดรับโอนกรรมสิทธิ์ประมาณ 3 เดือน บริษัทได้พิจารณายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับลูกค้ารายดังกล่าว และได้ดำเนินการริบเงินและรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญา ทั้งนี้ การพิจารณายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้ารายใด จะเป็นข้อสรุปจากการพิจารณาร่วมกันของฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมาย ซึ่งจะนำเสนอต่อกรรมการผู้จัดการให้รับทราบต่อไป

สำหรับรายได้จากการยกเลิกสัญญาในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 มีจำนวน 35.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.5 ล้านบาท จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายห้องชุดของโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) จำนวน 12 ยูนิต เนื่องจากลูกค้าไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว โดยลูกค้าได้ชำระเงินจองและเงินดาวน์ไว้แล้วประมาณร้อยละ 20 ของมูลค่าห้องชุด

กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ในปี 2560 และ 2562 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 11.8 ล้านบาท และ 0.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินในปี 2560 จำนวน 11.8 ล้านบาท เป็นกำไรจากการขายเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้าง

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 9.9 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรจากการจำหน่ายห้องชุด (Condominium Units) ในโครงการ Siamese Surawong จำนวน 3 ห้อง ซึ่งเป็นห้องชุดที่บริษัทโอนจากสินค้าคงเหลือมาบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เนื่องจากบริษัทได้นำห้องชุดดังกล่าวมาหารายได้จากการปล่อยเช่าเป็นการชั่วคราวตามแผนธุรกิจของบริษัท และต่อมาในไตรมาส 3/2563 บริษัทได้จำหน่ายห้องชุดดังกล่าวออกไปเมื่อมีความต้องการซื้อจากบุคคลภายนอก

5) ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย เป็นต้น ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 108.6 ล้านบาท 217.4 ล้านบาท และ 383.6 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 มีจำนวน 279.4 ล้านบาท และ 276.4 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวนเพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรกปี 2562		9 เดือนแรกปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด ¹⁾	48.3	44.5	56.4	26.0	145.2	37.9	113.3	40.5	31.0	11.2
ค่านายหน้า	25.3	23.3	100.2	46.1	158.2	41.2	113.3	40.5	195.2	70.6
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร	11.3	10.4	22.6	10.4	34.7	9.0	22.0	7.9	20.2	7.3
ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย	18.3	16.9	33.0	15.2	33.6	8.8	21.7	7.8	23.8	8.6
อื่นๆ ²⁾	5.4	4.9	5.2	2.3	11.9	3.1	9.1	3.3	6.2	2.3
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	108.6	100.0	217.4	100.0	383.6	100.0	279.4	100.0	276.4	100.0

หมายเหตุ: ในปี 2560 – 2561 บริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่ โดยนำค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์และค่าภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่อูกค้า ซึ่งเดิมบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการจัดจำหน่าย ไปแสดงเป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในปี 2562 เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (IFRS15) มีผลบังคับใช้

¹⁾ ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น

²⁾ อื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ

ในปี 2560 – 2562 และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 8.3 ร้อยละ 11.3 ร้อยละ 11.2 และร้อยละ 14.2 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทได้เพิ่มจำนวนบุคลากรฝ่ายขายเพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจ นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มงบประมาณในการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจของประเทศ จึงทำให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายทาง

การตลาดที่สูงขึ้นสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาดังกล่าว โดยในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่หลายโครงการ เช่น โครงการ Siamese Sukhumvit 87 โครงการ Siamese Exclusive Queens และโครงการ The Collection เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2562 มีจำนวน 383.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 166.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 76.4 จากปีก่อน ซึ่งเพิ่มขึ้นตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ขณะที่สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 อยู่ที่ร้อยละ 11.2 ใกล้เคียงกับในปี 2561 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 11.3

ค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 มีจำนวน 276.4 ล้านบาท ลดลง 3.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ขณะที่สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 11.2 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 14.2 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทจ่ายค่านายหน้าให้กับตัวแทนขายของโครงการต่างๆ ในอัตราที่สูงขึ้น โดยสำหรับโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) บริษัทได้แต่งตั้ง ARE เป็นนายหน้าหลักของโครงการดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายในส่วนของลูกค้าชาวต่างชาติ (Foreign Quota)

6) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา ค่าสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2560 – 2562 มีจำนวน 223.5 ล้านบาท 236.8 ล้านบาท และ 256.8 ล้านบาท ตามลำดับ และสำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 มีจำนวน 179.0 ล้านบาท และ 186.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	111.1	49.7	135.4	57.2	137.2	53.4	94.2	52.6	86.9	46.6
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	23.3	10.4	18.4	7.8	22.1	8.6	16.0	9.0	21.8	11.7
ค่าที่ปรึกษา	22.7	10.2	22.3	9.4	29.4	11.4	18.5	10.3	23.4	12.6
อื่นๆ ¹	66.4	29.7	60.7	25.6	68.1	26.6	50.3	28.1	54.3	29.1
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	223.5	100.0	236.8	100.0	256.8	100.0	179.0	100.0	186.4	100.0

¹ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2560 มีจำนวน 223.5 ล้านบาท ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานซึ่งคิดเป็นร้อยละ 49.7 ของค่าใช้จ่ายในการบริหารทั้งหมด โดยในปี 2560 บริษัทได้เพิ่มจำนวนพนักงานฝ่ายสนับสนุนเพื่อรองรับการขยายตัวของธุรกิจ ส่งผลให้บริษัทมีค่าใช้จ่ายพนักงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าซ่อมแซม

ค่าตรวจสอบภายใน และค่าเบี้ยประชุมกรรมการที่เพิ่มขึ้น รวมถึงค่าภาษีป้ายที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดตัวโครงการใหม่ ในระหว่างปี 2560

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2561 มีจำนวน 236.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปีก่อนจำนวน 13.3 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.0 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนพนักงานและการปรับฐานเงินเดือนของพนักงาน และค่าสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2562 มีจำนวน 256.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าที่ปรึกษาในด้านต่างๆ และค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการ คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทมีจำนวนยูนิตที่รอการขายของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 มีจำนวน 186.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจำนวน 7.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.1 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เนื่องจากตั้งแต่ปี 2562 บริษัทได้ออนห้องชุดเพื่อขายบางส่วนเข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อนำห้องชุดดังกล่าวมาหารายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียมที่เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนยูนิตที่รอการขายของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

7) ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

ต้นทุนทางการเงิน	ปี 2560		ปี 2561		ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2562		9 เดือนแรก ปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนทางการเงิน										
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน	27.2	14.6	26.6	8.9	74.3	21.3	50.2	19.4	95.6	35.5
ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์	158.8	85.4	271.6	91.1	273.9	78.7	209.0	80.6	173.7	64.5
รวมต้นทุนทางการเงิน	186.0	100.0	298.2	100.0	348.2	100.0	259.2	100.0	269.3	100.0
อัตราดอกเบี้ยจ่าย (ร้อยละ)	5.0		5.3		5.1		n/a		5.1 ¹	

¹ คำนวณจากข้อมูลทางการเงินย้อนหลัง 12 เดือน

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดจำนวน 186.0 ล้านบาท 298.2 ล้านบาท และ 348.2 ล้านบาท คิดเป็นอัตราดอกเบี้ยจ่ายร้อยละ 5.0 ร้อยละ 5.3 ร้อยละ 5.1 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ

ดอกเบี้ยจ่ายในปี 2560 – 2561 เพิ่มขึ้นตามจำนวนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ขณะที่อัตราดอกเบี้ยจ่ายปรับตัวสูงขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากในระหว่างปี 2560 บริษัทได้ออกหุ้นกู้มูลค่ารวม 600.0 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ร้อยละ 7.50 ต่อปี ต่อมาในปี 2561 บริษัทได้ไถ่ถอนหุ้นกู้บางส่วนซึ่งเป็นหุ้นกู้ที่มีอัตราดอกเบี้ยต่ำ จึงทำให้อัตราดอกเบี้ยจ่ายโดยเฉลี่ยในปี 2561 ปรับตัวสูงขึ้นจากปีก่อน

ในปี 2562 บริษัทมีดอกเบียจ่ายจำนวน 348.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.8 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยในช่วงครึ่งแรกของปี 2562 ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ก่อนที่บริษัทจะทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Siamese Exclusive Queens ในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีดอกเบียจ่ายจำนวน 269.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยอัตราดอกเบี้ยจ่ายในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 5.1 ซึ่งยังคงใกล้เคียงกับปี 2562

8) ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งประกอบธุรกิจจำหน่ายห้องชุดบางส่วนที่ซื้อมาจากโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นของออคโต-เจ็ด ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 เมื่อเดือนมีนาคม 2561 เพื่อปรับโครงสร้างทางธุรกิจเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ในปี 2561 และปี 2562 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 22.9 ล้านบาท และ 15.4 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 ส่วนแบ่งกำไรจากการเงินลงทุนในการร่วมค้ามีจำนวน 10.5 ล้านบาท และ 1.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนแบ่งกำไรที่เกิดขึ้นเป็นไปตามความสามารถในการจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ดในช่วงเวลาดังกล่าว

9) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 24.5 ล้านบาท 42.1 ล้านบาท และ 165.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.7 ร้อยละ 2.0 และร้อยละ 4.7 ของรายได้รวม ตามลำดับ และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 93.9 ล้านบาท และ 90.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 และร้อยละ 4.4 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้น/ลดลงในแต่ละปี สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรจากการดำเนินงาน

10) กำไรสุทธิ

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 65.7 ล้านบาท 152.3 ล้านบาท และ 618.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 4.6 ร้อยละ 7.6 และร้อยละ 17.5 ตามลำดับ กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2560 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 4.6 แม้อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทจะเท่ากับร้อยละ 28.9 จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการ Siamese Surawong และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude เป็นหลัก แต่อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2560 เหลือเพียงร้อยละ 4.6 เนื่องจากในปี 2560 บริษัทมีค่าใช้จ่ายพนักงานที่เพิ่มขึ้น จากการปรับฐานเงินเดือนและการเพิ่มจำนวนบุคลากรเพื่อรองรับการขายตัวของธุรกิจ

ในปี 2561 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 7.6 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 4.6 โดยถึงแม้ว่าบริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นในระดับที่ใกล้เคียงเดิม แต่บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ที่ลดลง จากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น ขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ จึงทำให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น

ในปี 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 618.3 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 17.5 อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนอย่างมีนัยสำคัญ จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการที่มีอัตรากำไรสูงได้เพิ่มขึ้น เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens)

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2562 และ 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 335.1 ล้านบาท และ 283.9 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลง 51.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.3 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

สำหรับอัตรากำไรสุทธิของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เท่ากับร้อยละ 13.8 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 17.5 โดยถึงแม้ในช่วงเวลาดังกล่าว บริษัทจะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงจากความสามารถในการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการใหม่ๆ ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงได้อย่างต่อเนื่อง แต่บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายที่เพิ่มขึ้นจากการมุ่งเน้นการขายแก่กลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 7.4 ในปี 2562 เป็นร้อยละ 9.3 ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เนื่องจากค่าใช้จ่ายการบริหารส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เมื่อรายได้รวมลดลง จึงทำให้สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้ปรับตัวสูงขึ้น ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิของบริษัทในภาพรวมปรับตัวลดลง

16.3 การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

1) สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 7,957.4 ล้านบาท 12,431.4 ล้านบาท 13,046.9 ล้านบาท และ 13,395.4 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์หลักของบริษัท ได้แก่ สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

สินทรัพย์	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	356.2	4.5	266.4	2.1	371.9	2.9	191.6	1.4
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	426.9	5.3	807.6	6.5	830.2	6.4	791.6	5.9
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ ^{1/}	203.7	2.6	264.9	2.1	250.3	1.9	323.2	2.4
สินค้าคงเหลือ	6,019.0	75.6	9,227.1	74.2	9,033.2	69.2	8,782.7	65.1
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	319.9	4.0	264.4	2.1	253.0	1.9	252.6	1.9
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29.1	0.3	106.8	0.9	186.8	1.4	460.8	3.4
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	347.8	4.4	1,288.8	10.4	1,891.9	14.5	2,369.4	17.5
สินทรัพย์อื่นๆ	254.8	3.3	205.4	1.7	229.6	1.8	324.4	2.4
รวมสินทรัพย์	7,957.4	100.0	12,431.4	100.0	13,046.9	100.0	13,496.3	100.0

^{1/} เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า เป็นเงินที่บริษัทจ่ายเป็นค่านายหน้าในการขายอสังหาริมทรัพย์ให้กับพนักงานขายของบริษัท และบริษัทตัวแทนขายรายอื่น (Agent) ซึ่งบริษัทได้ทำสัญญาแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนขายห้องชุดให้แก่โครงการของบริษัท ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศ โดยบริษัทมีนโยบายจ่ายค่านายหน้าให้กับพนักงานของบริษัทในอัตราร้อยละ 0.25 – 0.50 ของมูลค่าห้องชุดที่ขายได้ ขณะที่อัตราค่านายหน้าที่บริษัทจ่ายให้กับตัวแทนขายภายนอกจะเริ่มต้นที่ร้อยละ 3.00 ของมูลค่าห้องชุดที่ขายได้

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 426.9 ล้านบาท 807.6 ล้านบาท 830.2 ล้านบาท และ 791.6 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าในปี 2561 เป็นไปตามการเพิ่มขึ้นตามจำนวนห้องชุดของโครงการต่างๆ ที่พนักงานขายของบริษัทและตัวแทนขายสามารถขายได้ในแต่ละปี โดยในระหว่างปี 2560 – 2561 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่จำนวน 2 โครงการ และ 3 โครงการ ตามลำดับ จึงทำให้ ณ สิ้นปี 2560 และ 2561 บริษัทมีจำนวนห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วและรอโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้ามีจำนวนเพิ่มขึ้นตามไปด้วย

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 830.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 22.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.8 จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทเปิดขายโครงการใหม่ในระหว่างปี 2562 จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 (เฉพาะส่วนอาคารพักอาศัย) อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2562 บริษัททยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการที่บริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) จึงทำให้มีการโอนค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าบางส่วนไปรับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 791.6 ล้านบาท ลดลง 38.6 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.6 จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าไปรับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุน สำหรับโครงการที่เริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) รวมถึงโครงการ Wyndham Residence ที่มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อน ขณะเดียวกันบริษัทก็มีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้นจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการ Siamese Rama 9 ได้เพิ่มขึ้น

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 203.7 ล้านบาท 264.9 ล้านบาท และ 250.3 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างเพิ่มขึ้น โดยในปี 2560 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Siamese Kin โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) และโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) ขณะที่ในปี 2561 – 2562 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 323.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 72.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.5 ณ สิ้นปี 2562 เป็นผลมาจากการดำเนินการก่อสร้างโครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence ส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จ เพื่อให้สามารถส่งมอบห้องชุดส่วนที่เหลือให้แก่ลูกค้า ภายหลังจากการส่งมอบห้องชุดล็อตแรกตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2563 ที่ผ่านมา นอกจากนี้ บริษัทยังได้เร่งดำเนินการก่อสร้างโครงการ Ramada Residence เพื่อให้สามารถส่งมอบห้องชุดได้ทันในไตรมาส 4/2563 ประกอบกับการว่าจ้างผู้รับเหมาในการเตรียมความพร้อมงานฐานรากของโครงการ Siamese Rama 9 เพื่อรองรับการก่อสร้างโครงการต่อไป

สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนของโครงการระหว่างพัฒนา และต้นทุนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา								
ที่ดิน	3,500.0	58.1	5,335.9	57.9	4,409.1	48.8	4,061.1	46.2
ต้นทุนก่อสร้าง	1,497.5	24.9	2,705.5	29.3	2,186.2	24.2	2,132.5	24.3
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	349.3	5.8	499.9	5.4	460.4	5.1	536.1	6.1
รวมต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,346.8	88.8	8,541.3	92.6	7,055.7	78.1	6,729.7	76.6
สินค้าสำเร็จรูป	682.5	11.4	688.7	7.5	1,986.1	22.0	2,052.9	23.4
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(10.3)	(0.2)	(2.9)	(0.1)	(8.6)	(0.1)	-	-
รวมต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์	6,019.0	100.0	9,227.1	100.0	9,033.2	100.0	8,782.7	100.0

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 6,019.0 ล้านบาท 9,227.1 ล้านบาท 9,033.2 ล้านบาท และ 8,782.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 75.6 ร้อยละ 74.2 ร้อยละ 69.2 และร้อยละ 65.1 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2560 ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีจำนวน 6,019.0 ล้านบาท โดยโครงการหลักที่ดำเนินการก่อสร้างในระหว่างปี 2560 ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Siamese Kin นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิทอีก 2 แห่ง มูลค่ารวมประมาณ 1,163.9 ล้านบาท สำหรับรองรับการพัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 87 และโครงการ The Collection ในอนาคต

ณ สิ้นปี 2561 ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์มีจำนวน 9,227.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,208.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 53.3 จากสิ้นปีก่อน ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อเนื่องจากปี 2560 โดยโครงการหลักที่บริษัทดำเนินการก่อสร้างในระหว่างปี 2561 ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีกำหนดการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ตามลำดับ นอกจากนี้ ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินบริเวณถนนรัชดาภิเษกและถนนพระราม 9 มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท เพื่อเตรียมพร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 ในอนาคต

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,033.2 ล้านบาท ลดลง 193.9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.1 จาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในโครงการต่างๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เป็นต้น ขณะที่ในระหว่างปี 2562 บริษัทยังไม่มีโครงการก่อสร้างโครงการใหม่เพิ่มเติม มีเพียงการก่อสร้างโครงการเดิมต่อเนื่องจากปีก่อน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,782.7 ล้านบาท ลดลง 250.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.8 จาก ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการที่เริ่มก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) รวมถึงโครงการ Wyndham Residence (Siamese

Exclusive Queens) นอกจากนี้ บริษัทได้มีการโอนห้องชุดบางส่วนในโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Siamese Surawong ไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อนำไปปล่อยเช่าในอนาคต และได้โอนห้องชุดบางส่วนในโครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Plaza Residence ไปเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อเตรียมประกอบธุรกิจโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทมีความคืบหน้าของการก่อสร้างโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งโครงการดังกล่าวมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาส 4/2563

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 319.9 ล้านบาท 264.4 ล้านบาท 253.0 ล้านบาท และ 252.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.0 ร้อยละ 2.1 ร้อยละ 1.9 และร้อยละ 1.9 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท เป็นที่ดินจำนวนประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับฝึกอบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนามีจำนวน 252.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการรัฐบาลได้ขอเวนคืนที่ดินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 29.1 ล้านบาท 106.8 ล้านบาท 186.8 ล้านบาท และ 460.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.3 ร้อยละ 0.9 ร้อยละ 1.4 และร้อยละ 3.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย รวมถึงห้องชุดในโครงการต่างๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 106.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 267.0 จากสิ้นปีก่อน จากการที่บริษัทโอนอาคาร B และอาคาร F ของโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อใช้ประโยชน์เป็นอาคารสำนักงานให้เช่าและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์อื่นๆ โดยในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ดังกล่าว

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 186.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 80.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.9 จากสิ้นปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทได้โอนห้องชุดจำนวน 13 ยูนิต จากโครงการต่างๆ เช่น โครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 2 ยูนิต และโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 6 ยูนิต เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เพื่อเตรียมสำหรับการปล่อยเช่าพื้นที่ดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอก

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 460.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 274.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 146.7 จากสิ้นปีก่อน จากการที่บริษัทได้โอนห้องชุดในโครงการต่างๆ อีก 33 ยูนิต ประกอบด้วย ห้องชุดจากโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 15 ยูนิต ห้องชุดจากโครงการ Siamese Surawong จำนวน 16 ยูนิต และห้องชุดจากโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 2 ยูนิต เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เพื่อปล่อยเช่าห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกตามแผนการลดความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว และห้องตัวอย่างของโครงการต่างๆ และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 98 ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมด

มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	150.9	43.4	204.8	15.9	214.7	11.3	120.9	5.1
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	175.8	50.5	248.8	19.3	467.0	24.7	472.3	19.9
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	813.7	63.1	1,177.0	62.2	1,730.7	73.1
อื่นๆ	21.1	6.1	21.5	1.7	33.3	1.8	45.5	1.9
รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ	347.8	100.0	1,288.8	100.0	1,891.9	100.0	2,369.4	100.0

¹ ประกอบด้วย เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน ยานพาหนะ วัสดุอุปกรณ์ เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 347.8 ล้านบาท 1,288.8 ล้านบาท 1,891.9 ล้านบาท และ 2,369.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.4 ร้อยละ 10.4 ร้อยละ 14.5 และร้อยละ 17.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 1,288.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 941.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 270.6 จาก ณ สิ้นปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินเนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ พร้อมอาคารพักอาศัยสูง 25 ชั้นของโครงการ Above 39 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ในราคาประมาณ 800 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมในอนาคต (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

ณ สิ้นปี 2562 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทมีจำนวน 1,891.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 603.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 46.8 จาก ณ สิ้นปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทได้โอนห้องชุดบางส่วนในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 130 ยูนิต มูลค่ารวม 170.8 ล้านบาท และโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 87 ยูนิต มูลค่ารวม 308.5 ล้านบาท เข้าเป็นสินทรัพย์ถาวรของบริษัท เพื่อนำห้องชุดดังกล่าวมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทยังมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงห้องชุดในโครงการดังกล่าวให้พร้อมสำหรับการบริการ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทมีจำนวน 2,369.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 477.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.2 จาก ณ สิ้นปี 2562 โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงห้องชุดในโครงการ Siamese Queens ให้พร้อมสำหรับการบริการเป็นโรงแรมในอนาคต และมีค่าใช้จ่ายในการรีโนเวทโครงการ Above 39 เพิ่มเติม นอกจากนี้ บริษัทยังมีการโอนห้องชุดจากโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 27 ยูนิต โครงการ Wyndham Garden Residence จำนวน 66 ยูนิต และโครงการ Ramada Plaza Residence จำนวน 16 ยูนิต เข้ามาเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เพื่อรองรับการให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมในอนาคต อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3/2563 บริษัทได้โอนที่ดินบริเวณถนนรามอินทราจำนวนประมาณ 5 ไร่ ซึ่งเดิมใช้เป็นพื้นที่ในการพัฒนาห้องน้ำสำเร็จรูป ไปเป็นสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทมีแผนที่จะนำที่ดินดังกล่าวไปพัฒนาโครงการ Blossom @ Fashion 3 ซึ่งคาดว่าจะเปิดขายโครงการในช่วงไตรมาส 1/2564 นี้ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขยาย ซึ่งมักได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากปัจจัยทางลบในด้านต่างๆ เช่น ผลกระทบจากเหตุวุ่นวายทางการเมือง หรือผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ซึ่งล้วนส่งผลให้ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง บริษัทจึงมีแผนที่จะนำห้องชุดเพื่อขายบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อชดเชยการชะลอตัวของยอดขายและยอดโอนอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของสินทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจในช่วงที่ภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว ทั้งนี้ เมื่อสภาวะตลาดและอุตสาหกรรมกลับเข้าสู่ภาวะปกติ และเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น บริษัทจะพิจารณาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานห้องชุดดังกล่าวมาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติธุรกิจของบริษัทต่อไป

ดังนั้น ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกรั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงประเภทของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้ำคงเหลือ	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ และ บริษัท ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้ำคงเหลือ	อสังหาฯ เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่า ให้กับบุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัท ได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาฯ เพื่อการลงทุน	สินค้ำคงเหลือ	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนา เป็นโครงการเพื่อขาย	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัท ได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	อสังหาฯ เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงาน บางส่วนให้กับ บุคคลภายนอก	▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัท ได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ: นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ ประกอบด้วยคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร แล้วแต่กรณี ซึ่งจะเป็นผู้พิจารณาอนุมัติรายการตามขนาดของรายการที่กำหนดไว้ กล่าวคือ หากมูลค่าของรายการซึ่งคำนวณจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (Net Book Value) ของสินทรัพย์ที่จะมีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทรายการ มีจำนวนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท รายการดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติโดยคณะกรรมการบริหาร และหากมูลค่าของรายการเกินกว่า 1,500 ล้านบาท จะต้องได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท โดยในการอนุมัติรายการจะต้องพิจารณาประโยชน์และวิเคราะห์เปรียบเทียบผลตอบแทนที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ดังกล่าว

2) หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 6,633.4 ล้านบาท 10,659.5 ล้านบาท 10,531.4 ล้านบาท และ 10,696.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้นัก และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่างๆ ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 1,946.9 ล้านบาท 2,931.8 ล้านบาท 2,795.1 ล้านบาท และ 2,862.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งออกเป็นรายโครงการดังนี้

เงินรับล่วงหน้า	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
โครงการที่เปิดตัวก่อนปี 2559								
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	570.0	29.3	455.2	15.5	188.0	6.7	264.0	9.2
Siamese Exclusive 31	415.5	21.3	704.9	24.0	38.7	1.4	49.3	1.7
โครงการอื่นๆ	92.1	4.7	28.0	1.0	10.5	0.4	8.4	0.3
โครงการที่เปิดตัวในปี 2559								

เงินรับล่วงหน้า	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Sukhumvit 48	367.0	18.9	401.2	13.7	424.0	15.2	367.6	12.8
โครงการที่เปิดตัวในปี 2560								
Siamese Exclusive 42	466.8	24.0	533.3	18.2	596.1	21.3	653.7	22.9
Blossom Condo @ Fashion Beyond	30.9	1.6	67.4	2.3	6.4	0.2	3.9	0.1
โครงการที่เปิดตัวในปี 2561								
Siamese Exclusive Queens	4.6	0.2	337.2	11.5	260.0	9.3	22.0	0.8
Siamese Sukhumvit 87	-	-	348.6	11.9	380.0	13.6	387.0	13.5
The Collection	-	-	54.0	1.8	84.6	3.0	78.9	2.8
โครงการที่เปิดตัวในช่วงม.ค.-ก.ย. 2562								
Siamese Exclusive Ratchada	-	-	2.0	0.1	172.5	6.2	176.4	6.2
Siamese Rama 9	-	-	-	-	634.3	22.7	851.0	29.7
รวมเงินรับล่วงหน้า	1,946.9	100.0	2,931.8	100.0	2,795.1	100.0	2,862.2	100.0

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 1,946.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าสะสมจากโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Siamese Exclusive 42 และโครงการ Siamese Sukhumvit 48 ซึ่งเป็นโครงการที่เปิดตัวก่อนปี 2560

ณ สิ้นปี 2561 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 2,931.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 984.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 50.6 จากสิ้นปีก่อน เนื่องจากในปี 2561 บริษัทเปิดขายโครงการใหม่อีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive Queens โครงการ Siamese Sukhumvit 87 และโครงการ The Collection โดย ณ สิ้นปี 2561 เงินรับล่วงหน้ากว่าร้อยละ 42.2 เป็นเงินรับล่วงหน้าสะสมจากการเปิดขายโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Siamese Exclusive 42

ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 2,795.1 ล้านบาท ลดลง 136.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.7 จากสิ้นปีก่อน จากการโอนเงินรับล่วงหน้าไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการที่บริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยในปี 2562 บริษัทได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน 2 โครงการหลัก ได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และโครงการ Siamese Exclusive 31 ส่งผลให้เงินรับล่วงหน้าจาก 2 โครงการดังกล่าวลดลง ขณะที่บริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ คือ โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Siamese Rama 9 (เฉพาะส่วนอาคารพักอาศัย)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 2,862.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 67.1 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.4 จากสิ้นปีก่อน โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าจากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 216.8 ล้านบาท ซึ่งเป็นโครงการ Mixed Use ขนาดใหญ่ที่เปิดตัวเมื่อกลางปี 2562 โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โครงการดังกล่าวสามารถขายได้แล้วกว่าร้อยละ 63 ของพื้นที่ที่เปิดขายทั้งหมด ขณะเดียวกันบริษัทก็มีการโอนเงินรับล่วงหน้าไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese

Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) รวมถึงโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens)

ทั้งนี้ เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วย เงินรับล่วงหน้าจากโครงการ Siamese Rama 9 โครงการ Siamese Exclusive 42 โครงการ Siamese Sukhumvit 48 และโครงการ Siamese Sukhumvit 87 เป็นหลัก ซึ่งเป็นโครงการที่เริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในช่วงไตรมาส 3/2563 – 4/2563

รายละเอียดการชำระเงินแยกตามโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 แสดงได้ดังนี้

โครงการ	(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	(5)	(6) = (4)-(5)	(7) = (1)-(2)-(4)
	มูลค่าที่ขายแล้ว	มูลค่าที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่าที่ยังค้างแล้วคงเหลือ	เงินที่ยังกำหนด ชำระค้าง	เงินที่ชำระแล้วสะสม	เงินที่ค้างชำระสะสม	จำนวนเงินคงค้างที่ยังไม่ ครบกำหนดชำระ
Siamese Gioia	906.6	906.6	-	-	-	-	-
Siamese Thirty Nine	603.2	603.2	-	-	-	-	-
Siamese Ratchakru	1,452.8	1,452.8	-	-	-	-	-
Siamese Nanglinchee	922.2	922.2	-	-	-	-	-
Blossom Condo @ Fashion Altitude	750.5	750.5	-	-	0.5	-	-
Siamese Surawong	1,391.7	1,385.7	6.0	6.5	6.5	-	(0.5) ^{1/2}
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ¹	1,808.9	1,769.6	39.3	264.0	264.0	-	(224.7)
Siamese Exclusive 31	1,864.9	1,753.6	111.3	49.3	49.3	-	62.0
Blossom Condo @ Fashion Beyond	603.0	594.8	8.2	3.9	3.9	-	4.3
Wyndham Residence (Queens)	1,221.3	1,208.3	12.9	22.0	22.0	-	(9.1) ^{1/2}
Ramada Plaza Residence (48)	1,484.7	540.3	944.4	368.5	367.6	0.9	575.9
Wyndham Garden Residence (42)	2,361.4	641.3	1,720.1	655.1	653.7	1.4	1,065.0
Ramada Residence (87)	1,375.2	-	1,375.2	387.8	387.0	0.8	987.4
The Collection	430.3	-	430.3	84.5	78.9	5.6	345.9
Siamese Exclusive Ratchada	1,059.1	-	1,059.1	184.7	176.4	8.3	874.4
Siamese Rama 9	3,727.7	-	3,727.7	858.4	851.0	7.4	2,869.3
Siamese Blossom @ Fashion Plot B	268.2	268.2	-	-	-	-	-
Siamese Blossom @ Fashion Plot A	354.1	354.1	-	-	-	-	-
Siamese Blossom @ Fashion Plot C	792.1	792.1	-	-	-	-	-
Siamese Kin	360.6	348.6	12.0	1.4	1.4	-	10.6
รวม	23,738.5	14,291.9	9,446.5	2,886.1	2,862.2	24.4	6,560.9

หน่วย: ล้านบาท

หมายเหตุ : ¹ สำหรับโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มูลค่าที่ขายแล้วในข้อ (1) จะแสดงเฉพาะมูลค่าที่บริษัทขายให้กับบุคคลภายนอกแล้วเท่านั้น ไม่ับรวมมูลค่าการขายที่คงค้างไว้กับบุคคลใด-เจ็ด ซึ่งเป็นกิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตามบริษัทได้รับเงินส่วนหนึ่งบางส่วนจากลูกค้าที่ชำระในข้อ (7) แสดงด้วยมูลค่าติดลบ ^{1/2} มูลค่าติดลบ แสดงถึงเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าแต่ภายหลังมีการยกเลิกสัญญา

รายละเอียดเงินค้ำชำระสะสมแยกตามโครงการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 แสดงได้ดังนี้

	เงินค้ำชำระสะสม		ค้ำชำระ 0-3 เดือน		ค้ำชำระ 3-6 เดือน		ค้ำชำระ > 6 เดือน	
	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท	ราย	ล้านบาท
Wyndham Garden Residence (42)	22	1.4	-	-	13	0.7	9	0.7
Ramada Plaza Residence (48)	13	0.9	-	-	3	0.3	10	0.6
Ramada Residence (87)	13	0.8	11	0.7	2	0.1	-	-
Siamese Exclusive Ratchada	112	8.3	59	3.2	38	4.3	15	0.8
The Collection	38	5.6	17	1.9	15	3.3	6	0.4
Siamese Rama 9	144	7.4	100	3.9	34	2.7	10	0.8
รวม	342	24.4	187	9.7	105	11.3	50	3.3

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีลูกค้าที่มีเงินค้ำชำระสะสมของโครงการต่างๆ จำนวนรวม 342 ราย โดยมีมูลค่าค้ำชำระรวมทั้งสิ้น 24.4 ล้านบาท ซึ่งประมาณร้อยละ 40 เป็นเงินค้ำชำระไม่เกิน 3 เดือน ขณะที่ประมาณร้อยละ 47 เป็นเงินค้ำชำระระหว่าง 3 – 6 เดือน เงินค้ำชำระส่วนใหญ่เป็นของโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในระหว่างปี 2565 – 2566 โดยลูกค้าส่วนใหญ่เป็นลูกค้าที่อยู่ระหว่างการผ่อนชำระเงินดาวน์กับบริษัท

ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการในการติดตามการชำระเงินดาวน์ของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เช่น หากลูกค้าผิดนัดชำระเงินดาวน์จำนวน 1 – 2 งวด พนักงานฝ่ายขายจะโทรศัพท์หรือส่งข้อความเพื่อติดตามและแจ้งเตือนลูกค้า หากลูกค้าค้างชำระ 3 งวด ฝ่ายบริการลูกค้า (Customer Service) จะส่งหนังสือแจ้งเตือนเรื่องการค้างชำระค้างงวดและโทรศัพท์เพื่อติดตาม และหากลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์เกินกว่า 3 งวดขึ้นไป บริษัทจะออกหนังสือแจ้งให้ชำระหนี้เป็นจดหมายลงทะเบียนโดยฝ่ายกฎหมายของบริษัท ทุกๆ สิ้นเดือน บริษัทจะจัดให้มีการประชุมร่วมกัน 3 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมาย เพื่อติดตามความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละราย และหาข้อสรุปร่วมกัน โดยบริษัทอาจพิจารณายกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า และอาจดำเนินการริบเงินจองและเงินทำสัญญาที่ลูกค้าได้ชำระมาแล้ว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของบริษัทเป็นสำคัญ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว จำนวนรวมทั้งสิ้น 3,366.3 ล้านบาท 6,077.6 ล้านบาท 5,449.9 ล้านบาท และ 5,411.4 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	131.8	2.4	99.9	1.9
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดใน 1 ปี	876.3	26.0	1,239.0	20.4	1,189.5	21.8	1,407.4	26.0
เงินกู้ยืมระยะยาว	2,490.0	74.0	4,838.6	79.6	4,128.6	75.8	3,904.1	72.1
รวม	3,366.3	100.0	6,077.6	100.0	5,449.9	100.0	5,411.4	100.0

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี ณ สิ้นปี 2560 – 2561 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีจำนวน 5,449.9 ล้านบาท ลดลง 627.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.3 จากสิ้นปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมด้วยกระแสเงินสดภายในกิจการและเงินสดรับจากการขายห้องชุดในโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีจำนวน 5,411.4 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 38.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.7 จากสิ้นปีก่อน โดยถึงแม้บริษัทมีเงินกู้ยืมโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งประกอบด้วย โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) อย่างไรก็ตาม ในระหว่างงวด บริษัทได้ทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมของโครงการ Wyndham Residence รวมถึงโครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Plaza Residence ด้วยเงินสดรับจากการขายห้องชุดในโครงการภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ลูกค้า

ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการจัดซื้อที่ดินโครงการ Siamese Rama 9 และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ Wyndham Garden Residence และ Ramada Residence เป็นหลัก

หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว	31 ธ.ค. 2560		31 ธ.ค. 2561		31 ธ.ค. 2562		30 ก.ย. 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	-	-	-	-	99.9	8.1
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดใน 1 ปี	160.0	21.5	593.1	100.0	89.2	8.6	491.3	39.6
หุ้นกู้ระยะยาว	585.0	78.5	-	-	944.7	91.4	648.5	52.3
รวม	745.0	100.0	593.1	100.0	1,033.9	100.0	1,239.7	100.0

หมายเหตุ: มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธิจากค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 745.0 ล้านบาท 593.1 ล้านบาท และ 1,033.9 ล้านบาท ตามลำดับ โดยในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ รวมทั้งสิ้น 1,050.0 ล้านบาท หุ้นกูดังกล่าวมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อยค้ำประกัน เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ และจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวบางส่วน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 1,239.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.9 จากสิ้นปีก่อน โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 200.0 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้ระยะสั้นจำนวน 100.0 ล้านบาท (ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2563) และหุ้นกู้ระยะยาว 2 ปี จำนวน 100.0 ล้านบาท (ครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2565) เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ โดยหุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีเงินฝากประจำและสิทธิประโยชน์ของบริษัทบางส่วนค้ำประกัน

ทั้งนี้ หุ้นกู้ของบริษัทที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีกำหนดไถ่ถอนในเดือนตุลาคม 2563 จำนวน 200.0 ล้านบาท ปี 2564 จำนวน 950.0 ล้านบาท และปี 2565 จำนวน 100.0 ล้านบาท ตามลำดับ

3) ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 1,247.3 ล้านบาท 1,704.5 ล้านบาท และ 2,332.3 ล้านบาท ตามลำดับ

การเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2561 จำนวน 457.2 ล้านบาท มีสาเหตุหลักจากการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับนักลงทุนอื่นจำนวน 295.2 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 161.9 ล้านบาท ส่วนการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 จำนวน 627.8 ล้านบาท เป็นผลจากการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมจำนวน 125.2 ล้านบาท และกำไรเบ็ดเสร็จรวมของบริษัท (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 502.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 2,526.8 ล้านบาท ประกอบด้วย ทุนชำระแล้วจำนวน 961.5 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 732.5 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 22.3 ล้านบาท กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 816.0 ล้านบาท และองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน (5.5) ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 194.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.3 เป็นผลมาจากกำไรสุทธิในระหว่างงวด (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) ทั้งจำนวน ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีทุนชำระแล้ว 961.5 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 961,547,300 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ชำระเต็มมูลค่าแล้ว

4) การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.2 เท่า 1.9 เท่า 2.1 เท่า และ 1.8 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนสภาพคล่องที่ลดลง ณ สิ้นปี 2561 มีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นหนี้สินหมุนเวียน ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย และการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี

ณ สิ้นปี 2562 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.1 เท่า ปรับตัวดีขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2561 จากการที่บริษัทมีจำนวนหุ้นกู้ระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปีลดลง ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทได้ออกหุ้นกู้ระยะยาวใหม่ทดแทนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2562 ซึ่งหุ้นกู้ระยะยาวใหม่โดยส่วนใหญ่มีกำหนดไถ่ถอนในปี 2564

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.8 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินส่วนที่ครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี ซึ่งโดยหลักประกอบด้วย หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระในเดือนตุลาคม 2563 จำนวน 200.0 ล้านบาท และหุ้นกู้ระยะยาวที่จะครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 จำนวน 400.0 ล้านบาท

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น) ณ สิ้นปี 2560 – 2562 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 2.8 เท่า 3.2 เท่า 2.3 เท่า และ 2.1 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2560 ตามการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินแปลงใหญ่บริเวณถนนพระราม 9 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2562 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.3 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ซึ่งเป็นผลมาจากการลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลังการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดของโครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.1 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 โดยถึงแม้บริษัทจะมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น แต่บริษัทก็มีส่วนของผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่สูงกว่า ซึ่งเป็นผลมาจากความสามารถในการทำกำไรที่ดีในระหว่างงวด

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (EBITDA to Interest) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หาดด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด เท่ากับ 0.9 เท่า 0.9 เท่า และ 2.6 เท่า ตามลำดับ โดยในปี 2562 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทปรับตัวสูงขึ้นเป็น 2.6 เท่า ตามการเติบโตของรายได้และความสามารถในการทำกำไรที่สูงขึ้น

สำหรับงวด 9 เดือนแรกของปี 2563 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทเท่ากับ 1.9 เท่า ปรับตัวลดลงจากปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้น ตามการเพิ่มขึ้นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท นอกจากนี้ บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานที่ลดลงตามการลดลงของยอดโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงสถานการณ์ COVID-19

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2560 – 2562 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.1 ร้อยละ 11.1 ร้อยละ 24.9 ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามการเพิ่มขึ้นของความสามารถในการทำกำไรของบริษัท อย่างไรก็ตาม ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 14.7 ลดลงจากปี 2562 ซึ่งเป็นผลจากการลดลงของกำไรสุทธิของบริษัทในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

5) การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

กระแสเงินสด

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในระหว่างปี 2560 – 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2560	2561	2562	9 เดือนแรก ปี 2563
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน	(655.2)	(2,047.9)	750.7	82.9
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	(114.0)	(860.7)	(140.6)	(156.9)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน	999.1	2,818.8	(504.6)	(106.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	229.9	(89.8)	105.5	(180.3)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด	126.3	356.2	266.4	371.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายงวด	356.2	266.4	371.9	191.6

ในปี 2560 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 655.2 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยในปี 2560 บริษัทได้เริ่มก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4 โครงการ และได้เข้าซื้อที่ดินบริเวณถนนสุขุมวิทเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง อีกทั้งยังมีการจ่ายค่านายหน้าล่วงหน้าให้กับพนักงานขายและตัวแทนขายของบริษัท จากการเปิดขายโครงการคอนโดมิเนียมใหม่อีก 3 โครงการ บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 114.0 ล้านบาท จากการจ่ายเงินทดรองจ่ายแก่นายชวริศรุทธิ์ สิ่งสรรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท สำหรับการวางมัดจำค่าที่ดินโครงการในช่วงปลายปี 2560 (ได้รับชำระคืนทั้งหมดในเดือนกุมภาพันธ์ 2561) และการนำเงินสดไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันสถาบันการเงินเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 999.1 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เป็นหลัก โดยบริษัทได้นำเงินสดบางส่วนไปจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีความเหมาะสม ส่งผลให้ในปี 2560 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 229.9 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวน 356.2 ล้านบาท

ในปี 2561 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 2,047.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดใช้ไปในการพัฒนาโครงการและการเข้าซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในอนาคต โดยในปี 2561 บริษัทได้เริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการใหม่ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Exclusive 42 และโครงการ Siamese Sukhumvit 87 นอกจากนี้ บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินสำหรับโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ

โครงการ Siamese Rama 9 เพิ่มเติม มูลค่ารวมประมาณ 2,000 ล้านบาท บริษัทยังมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าเพิ่มขึ้น 380.7 ล้านบาท จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในระหว่างปี ขณะเดียวกันบริษัทก็มีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายเพิ่มขึ้น 983.2 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 860.7 ล้านบาท จากการเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโครงการ Above 39 เพื่อนำมาพัฒนาเป็นโครงการโรงแรมในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 2,818.8 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมสถาบันการเงินสำหรับการจัดซื้อที่ดินโครงการ Siamese Rama 9 โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Above 39 รวมถึงเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการอื่นๆ ซึ่งทยอยเบิกตามความคืบหน้าของงานก่อสร้าง ส่งผลให้ในปี 2561 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 89.8 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 266.4 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 750.7 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายและการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Siamese Exclusive Queens อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 140.6 ล้านบาท จากการเข้าปรับปรุงและรีโนเวทโครงการ Above 39 บางส่วน และมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 504.0 ล้านบาท จากการทยอยจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสำหรับการโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วและที่ครบกำหนดชำระตามสัญญาเงินกู้ ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 105.5 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 371.9 ล้านบาท

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 82.9 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายและการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการหลัก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 156.9 ล้านบาท จากการนำเงินฝากประจำไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้เพิ่มเติมประมาณ 50 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ประมาณ 105.7 ล้านบาท จากการโอนสินค้าคงเหลือเข้าเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพื่อนำมาประกอบกิจการโรงแรม นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 106.3 ล้านบาท จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการต่างๆ ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 180.3 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 จำนวน 191.6 ล้านบาท

สภาพคล่อง

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 10,211.8 ล้านบาท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 191.6 ล้านบาท ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 791.6 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 323.2 ล้านบาท และสินค้าคงเหลือ ซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา และโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าจำนวน 8,782.7 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าหนี้สินหมุนเวียน ซึ่ง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีจำนวน 5,587.1 ล้านบาท โดยหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่ ได้แก่

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 2,862.2 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าของโครงการระหว่างก่อสร้าง ซึ่งมีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในปี 2565 – 2566 และหนี้สินระยะยาวส่วนที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 1,899.5 ล้านบาท จึงถือได้ว่า ณ ปัจจุบัน บริษัทยังมีสภาพคล่องในระดับที่ดี โดยคิดเป็นอัตราส่วนสภาพคล่อง ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 1.8 เท่า

6) การจัดหาแหล่งเงินทุนและสภาพคล่อง

ในช่วงก่อนปี 2561 บริษัทวางเป้าหมายในการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์โดยมีการจัดหาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพและมีการเปิดตัวโครงการใหม่อย่างต่อเนื่อง รวมถึงการเริ่มก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้า บริษัทจัดหาแหล่งเงินทุนสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน การออกหุ้นกู้ เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย และการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้กับนักลงทุนที่สนใจเข้าลงทุนในบริษัท โดยในปี 2560 บริษัทได้มีการปรับโครงสร้างเงินทุนให้มีความเหมาะสมโดยการทยอยลดสัดส่วนของเงินกู้ยืมระยะสั้น และเน้นการใช้เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ระยะยาวเป็นหลัก ในปี 2562 บริษัทเริ่มมีกระแสเงินสดรับจากการดำเนินงานที่สูงขึ้น จากการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการขนาดใหญ่ ซึ่งได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โครงการ Siamese Exclusive 31 และโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในไตรมาส 4/2561 ไตรมาส 2/2562 และไตรมาส 4/2562 ตามลำดับ โดยบริษัทได้นำเงินสดรับจากการขายห้องชุดดังกล่าวไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและเพิ่มสภาพคล่องให้กับบริษัท

สำหรับในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ถึงแม้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในโครงการใหม่เพิ่มเติมอีก 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) ซึ่งได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาส 3/2563 แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภาพรวมปรับตัวลดลงจากปีก่อน อันเนื่องมาจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 อย่างไรก็ดี ในช่วงเวลาดังกล่าวบริษัทยังคงเร่งดำเนินการก่อสร้างโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ให้แล้วเสร็จในไตรมาส 4/2563 เพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ตามกำหนด บริษัทจึงเสริมสภาพคล่องภายในด้วยการออกหุ้นกู้ทั้งระยะสั้นและระยะยาวเพิ่มเติม ส่งผลให้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีสัดส่วนของแหล่งเงินทุนจากหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้น คิดเป็นร้อยละ 17.8 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด การจัดหาแหล่งเงินทุนโดยการออกและเสนอขายหุ้นกู้ที่เพิ่มขึ้นดังกล่าว ส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินหรือดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้นจากปีก่อน ทั้งนี้ บริษัทคาดว่าจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดไถ่ถอน เพื่อลดภาระดอกเบี้ยจ่ายและลดการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเพื่อการขยายธุรกิจในอนาคต

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินได้กำหนดให้บริษัทและบริษัทย่อยต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่เกินกว่าที่กำหนด (คำนวณทุกสิ้นปี) โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของแต่ละบริษัท มีดังนี้

	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 30 กันยายน 2562
บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.59 เท่า
บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.96 เท่า
บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.23 เท่า
บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.20 เท่า

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น คำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณทุกสิ้นปีโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้ ซึ่งจะแตกต่างจากอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามที่แสดงในส่วนที่ 2.4.15 *ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน*

ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป บริษัทคาดว่าแหล่งที่มาของเงินทุนหลักของบริษัทจะมาจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน อย่างไรก็ตาม การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของบริษัท หากสภาวะตลาดเงินทั้งในประเทศและนอกประเทศเปลี่ยนแปลงไป

7) เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

ในเดือนตุลาคม 2563 บริษัทได้ออกและเสนอขายหุ้นกู้มูลค่ารวม 694 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ระยะยาว ครบกำหนดชำระคืนเงินต้นในเดือนมกราคม 2565 จำนวน 135 ล้านบาท และเดือนเมษายน 2565 จำนวน 559 ล้านบาท ตามลำดับ มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ระหว่างร้อยละ 6.75 – 6.85 ต่อปี ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่ต่ำกว่าจากหุ้นกู้รุ่นก่อนๆ ของบริษัทที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่อยู่ระหว่างร้อยละ 7.25 – 7.50 ต่อปี บริษัทได้นำเงินสดรับจากการเสนอขายหุ้นกู้ดังกล่าว มาชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่ครบกำหนดชำระในวันที่ 15 ตุลาคม 2563 จำนวนรวม 200 ล้านบาท และคงเหลือเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับใช้ในกิจการจำนวนประมาณ 494 ล้านบาท การออกหุ้นกู้ดังกล่าวทำให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนและสภาพคล่องที่เพิ่มขึ้น ขณะเดียวกันอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E) ของบริษัทจะปรับตัวเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจาก 2.1 เท่า เป็น 2.3 เท่า (คำนวณจากฐานตัวเลขทางการเงินตามงบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) และเมื่อคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนตามงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทภายหลังจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวจะได้เท่ากับ 1.79 เท่า ซึ่ง ยังไม่เกินอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่สถาบันการเงินกำหนดไว้ที่ 3.0 เท่า

16.7) ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก และนโยบายเกี่ยวกับภาษีมรดก เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักจะมีขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การ

เปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น เป็นต้น

2) *ภาวะเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของไวรัสในระลอกที่ 2*

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในระลอกที่ 2 อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงความเชื่อมั่น กำลังซื้อ และการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องใช้เวลาในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่นานขึ้น

3) *ความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต*

ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการต่างๆ ในอนาคต โดยความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของงานก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ภาวะอุตสาหกรรมและอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น รวมถึง การขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ความสามารถของบริษัทในการขอใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสบการณ์และความสามารถของผู้บริหารในการบริหารจัดการโครงการประเภท Mixed Use บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่รอการพัฒนา และโครงการในอนาคตไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

4) *การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย*

บริษัทมีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัว อ่างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท

5) *การเสนอขายหุ้นต่อประชาชน*

ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนในครั้งนี้อย่างไรก็ตาม จำนวนหุ้นของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจาก 961.5 ล้านหุ้น เป็น 1,111.5 ล้านหุ้น หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 150.0 ล้านหุ้น ซึ่งจะมีผลทำให้อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นหรือจำนวนหุ้นของบริษัทลดลงในอนาคต เนื่องจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณเพิ่มขึ้น (Dilution Effect) เช่น กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings per Share) หรืออัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เป็นต้น

หากพิจารณาผลกระทบดังกล่าวจากข้อมูลในอดีต ตามงบการเงินรวมตรวจสอบสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่สำหรับปีเท่ากับ 502.6 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.52 บาท แต่หากจำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1,111.5 ล้านหุ้น กำไรสุทธิจะลดลงเหลือ 0.45 บาทต่อหุ้น หรือลดลงร้อยละ 13.5 ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้มีผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของหุ้นสามัญดังกล่าว การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่างๆ ของบริษัทลดลงในอนาคต

อย่างไรก็ดี ในระยะยาวบริษัทเชื่อว่าจะได้รับประโยชน์จากการเสนอขายหุ้นสามัญและนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ในครั้งนี้ โดยเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีรายได้และกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์อื่นจากการเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เช่น ความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุน และภาพลักษณ์ที่ดีในการเป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานของบริษัทด้วยเช่นกัน



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 3

ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์

1. รายละเอียดหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

การเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คิดเป็นร้อยละ 13.49 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญครั้งนี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1.1 ลักษณะสำคัญของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ผู้เสนอขายหลักทรัพย์	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) Siamese Asset Public Company Limited
ที่อยู่ผู้เสนอขาย	: 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	: หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท
จำนวนหุ้นที่เสนอขาย	: จำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 13.49 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้ทั้งหมดภายหลังการเสนอขายครั้งนี้
มูลค่าที่ตราไว้	: 1 บาทต่อหุ้น
ราคาเสนอขายหุ้นละ	: 5.50 บาทต่อหุ้น
ระยะเวลาจองซื้อ	: วันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563
มูลค่ารวมของหุ้นที่เสนอขาย	: 825,000,000 บาท

1.2 สัดส่วนการเสนอขายหลักทรัพย์

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้เป็นการเสนอขายผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 โดยมีสัดส่วนการเสนอขายเบื้องต้น ดังนี้

เสนอขายต่อ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
(ก) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	138,100,000	92.1
(ข) ผู้ลงทุนสถาบัน	1,000,000	0.7
(ค) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย	2,900,000	1.9
(ง) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย	8,000,000	5.3
รวม	150,000,000	100.0

การเสนอขายหุ้นในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไปเนื่องจากความต้องการของบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ นักลงทุนสถาบัน และผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย มีเพียงพอต่อมูลค่ารวมของหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ และสามารถกระจายหุ้นในวงกว้างได้เพียงพอแล้ว

(ก) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ หมายถึง บุคคลธรรมดา และ/หรือนิติบุคคล ซึ่งคือผู้มีอุปการคุณที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม ได้แก่ ลูกค้าที่ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ และ/หรือ ผู้ที่คาดว่าจะเป็ลูกค้าที่เป็ต้นขี้อายหลักทรัพย์ ลูกค้าด้านวาณิชธนกิจ บริษัทคู่ค้า คู่สัญญา ผู้ให้คำปรึกษาทางธุรกิจ ผู้ที่ให้การสนับสนุนด้านข้อมูลทางธุรกิจ ผู้ที่มีอุปการคุณไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และผู้แนะนำธุรกิจด้านการซื้อขายหลักทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้องด้านวาณิชธนกิจ ทั้งที่ติดต่อกันปัจจุบัน เคยติดต่อกัน และคาดว่าจะได้ติดต่อกัน ซึ่งจขงซื้อหุ้นสามัญผ่านผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์หรือบริษัทในเครือ ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2 รวมถึงผู้ที่ได้เข้าร่วมฟังการนำเสนอข้อมูลของบริษัท โดยการจัดสรรให้แก่บุคคลใดในจำนวนมากน้อยเท่าใด หรือการปฏิเสธการจัดสรรหุ้นให้แก่บุคคลใด จะพิจารณาตามขนาดของผลประโยชน์ที่ได้รับ เคยได้รับ หรือคาดว่าจะได้รับจากบุคคลดังกล่าวหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลต่างๆ ดังกล่าวข้างต้น

ทั้งนี้ ไม่รวมถึงผู้จขงซื้อรายย่อยหรือประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนสถาบัน และ/หรือ ผู้มีอุปการคุณของบริษัท ตามคำจำกัดความข้างล่าง และไม่รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้นหรือห้ามจัดสรรเกินกว่าอัตราที่ประกาศกำหนด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม ตลอดจนผู้ที่เกี่ยวข้องของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 รวมทั้งได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม

(ข) ผู้ลงทุนสถาบัน หมายถึง ผู้ลงทุนประเภทสถาบันที่มีลักษณะใดลักษณะหนึ่งดังต่อไปนี้

- (1) ธนาคารพาณิชย์
- (2) บริษัทเงินทุน
- (3) บริษัทหลักทรัพย์เพื่อเป็นสินทรัพย์ของตนเอง หรือเพื่อบริหารกองทุนส่วนบุคคล หรือเพื่อกำหนดโครงการลงทุนที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
- (4) บริษัทเครดิตฟองซิเอร์
- (5) บริษัทประกันภัย
- (6) ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณหรือนิติบุคคลอื่นที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น
- (7) ธนาคารแห่งประเทศไทย
- (8) สถาบันการเงินระหว่างประเทศ
- (9) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาาระบบสถาบันการเงิน
- (10) กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ

(11) กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

(12) กองทุนรวม

(13) ผู้ลงทุนต่างประเทศซึ่งมีลักษณะเดียวกับผู้ลงทุนตาม (1) ถึง (12) โดยอนุโลม

ผู้ลงทุนสถาบันจะต้องจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.2 โดยการจัดสรรหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันจะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.2

(ค) **ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย** หมายถึง บุคคลที่มีลักษณะของการอุปการคุณที่สร้างประโยชน์อย่างชัดเจนให้กับบริษัทที่ออกตราสารทุนและบริษัทย่อย เช่น ลูกค้า ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ เป็นต้น ตามนิยามในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 40/2557 เรื่องการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งมีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติกำหนดนิยามผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย ให้หมายถึง บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคลที่มีลักษณะของการอุปการคุณที่สร้างประโยชน์อย่างชัดเจนให้กับบริษัทและบริษัทย่อยทั้งในอดีตและปัจจุบัน ได้แก่

1. บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจกับบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ลูกค้านายหน้า ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ เจ้าหนี้การค้า หุ้นส่วนทางธุรกิจ คู่สัญญาทางการค้า หรือ ผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
2. บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคล ที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะที่เป็นผู้ที่เคยให้การสนับสนุน ช่วยเหลือทำประโยชน์ หรือ ให้คำปรึกษาแนะนำให้แก่บริษัทในการดำเนินธุรกิจด้านต่าง ๆ เช่น การจัดตั้งบริษัท การดำเนินธุรกิจ การผลิต การจัดหาวัตถุดิบ การตลาดและโฆษณา เทคโนโลยีการผลิต การลงทุน กฎหมาย และภาษี แหล่งเงินทุนและการเงิน เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีกระบวนการในการดูแลติดตามให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทในครั้งนี้ โดยมอบหมายให้นางสาวพรวิมล พรสวรรค์วงศ์ ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท ดำเนินการตรวจสอบการจัดสรรหุ้นให้กับผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยเพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ข้างต้นและกฎหมายที่เกี่ยวข้องด้วย

โดยในกรณีที่ผู้มีอุปการคุณเป็นนิติบุคคล แต่ไม่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทตามที่บริษัทได้เสนอขายไปนั้น ผู้มีอุปการคุณดังกล่าวสามารถดำเนินการให้ผู้ถือหุ้น และ/หรือ กรรมการ และ/หรือผู้บริหาร และ/หรือ พนักงานของตนมาใช้สิทธิจองซื้อหุ้นจำนวนดังกล่าวแทนได้ โดยบุคคลที่จะใช้สิทธิแทนต้องเป็นผู้มีความสัมพันธ์กับนิติบุคคลและมีส่วนร่วมในการสร้างประโยชน์แก่บริษัทที่เสนอขายหุ้น ทั้งนี้ ไม่รวมถึงการจัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่บุคคลที่บริษัทถูกห้ามมิให้จัดสรรหุ้นหรือเกินกว่าอัตราที่ประกาศกำหนด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) เท่านั้น ตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.7.3 โดยการจัดสรรหุ้นแก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยจะเป็นไปตามวิธีการที่ระบุไว้ในข้อ 6.6.3

- (ง) **กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย** หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และ/หรือพนักงานของบริษัทซึ่งจะต้องจองซื้อหุ้นผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1(ข) เท่านั้น โดยการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ในครั้งนี้จะมีการดำเนินการให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทค. 27/2559 เรื่องหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่องการจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 รวมถึงที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม สิทธิ ผลประโยชน์ และเงื่อนไขอื่น

1.3 สิทธิ ผลประโยชน์ และเงื่อนไขอื่น

หุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 150,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท มีสิทธิและผลประโยชน์ทางกฎหมายเท่าเทียมกับหุ้นสามัญที่จำหน่ายแล้วของบริษัททุกประการ

1.4 ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เสนอขาย

บริษัทจะนำหุ้นสามัญเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัท ได้ยื่นคำขออนุญาตและเอกสารประกอบต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2563 โดยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ ดำเนินการก่อนที่จะได้รับทราบผลการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ เกี่ยวกับการนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาเบื้องต้นว่าบริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ว่าด้วยการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน พ.ศ. 2558 เว้นแต่คุณสมบัติเรื่อง (1) การกระจายการถือหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนรายย่อยซึ่งบริษัทจะต้องมีผู้ถือหุ้นสามัญรายย่อยไม่น้อยกว่า 1,000 ราย และถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว และ (2) การห้ามผู้บริหารหรือผู้ถือหุ้นและที่เกี่ยวข้องขายหุ้นและหลักทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนด อนึ่ง ภายหลังจากที่บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญต่อบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่าย ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว จะทำให้บริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามเกณฑ์การกระจายหุ้นรายย่อยดังกล่าว และบริษัทจะดำเนินการให้ตลาดหลักทรัพย์ฯ รับหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนต่อไป

2. ข้อจำกัดในการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

หุ้นสามัญของบริษัทสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด เว้นแต่การโอนหุ้นสามัญนั้นเป็นเหตุให้มีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นสามัญที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับฉบับปัจจุบันของบริษัท ทั้งนี้การโอนหุ้นสามัญรายใดที่ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทเกินกว่าอัตราส่วนข้างต้น บริษัทมีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นสามัญรายดังกล่าวได้

การโอนหุ้นสามัญของบริษัทจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อผู้โอนได้สลักหลังใบหุ้น โดยระบุชื่อผู้รับโอนและลงลายมือชื่อของผู้โอนกับผู้รับโอน และส่งมอบใบหุ้นให้แก่ผู้รับโอน การโอนหุ้นสามัญจะใช้นับกับบริษัทได้ก็ต่อเมื่อบริษัทได้รับคำร้องขอให้ลงทะเบียนโอนหุ้นแล้ว แต่จะใช้นับกับบุคคลภายนอกได้ก็ต่อเมื่อบริษัทได้ลงทะเบียนการโอนหุ้นนั้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เมื่อเห็นว่าการโอนหุ้นถูกต้องตามกฎหมายและตามข้อบังคับของบริษัท บริษัทจะลงทะเบียนการโอนหุ้นภายใน 14 วันนับแต่วันที่ได้รับการร้องขอนั้น หรือหากบริษัทเห็นว่าการโอนหุ้นสามัญนั้นไม่ถูกต้องสมบูรณ์ บริษัทจะแจ้งแก่ผู้ยื่นคำขอภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ได้รับการร้องขอนั้น ทั้งนี้ เมื่อหุ้นสามัญของบริษัทได้รับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ การโอนหุ้นให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

3. ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

การกำหนดราคาของหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทที่เสนอขายในครั้งนี้ กำหนดตามมูลค่าเชิงเปรียบเทียบกับมูลค่าของหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ ที่สามารถอ้างอิงได้ (Market Comparable) โดยพิจารณาจากอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัท (Price to Earnings Ratio : P/E) และสภาวะการซื้อขายหุ้นในตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ ราคาหุ้นสามัญที่เสนอขายหุ้นละ 5.50 บาท คิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) เท่ากับ 14.9 เท่า เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิที่ 0.37 บาทต่อหุ้น ซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิส่วนเป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ในช่วง 4 ไตรมาสย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ 352.3 ล้านบาท หาดด้วยจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทก่อนการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 961.6 ล้านหุ้น (Pre-IPO Dilution) และคิดเป็นอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E) เท่ากับ 17.2 เท่า เมื่อเทียบกับกำไรสุทธิที่ 0.32 บาทต่อหุ้น หากพิจารณากำไรสุทธิต่อหุ้นที่คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัทภายหลังการเสนอขายหุ้นในครั้งนี้ ซึ่งเท่ากับ 1,111.55 ล้านหุ้น (Post-IPO Dilution)

อย่างไรก็ตาม อัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้นดังกล่าว คำนวณจากผลการดำเนินงานในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงแผนการนำเงินระดมทุนที่ได้จากประชาชนเป็นครั้งแรกไปใช้ในการขยายธุรกิจ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญปัจจัยหนึ่งที่นักลงทุนควรพิจารณาในการตัดสินใจลงทุน

4. ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขายโดยบริษัท บริษัทได้เปรียบเทียบอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio : P/E) ของบริษัทเทียบกับคู่แข่งที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)

ทั้งนี้ ในการพิจารณาราคาเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ บริษัทได้เลือกบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง หมวดอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีธุรกิจหลัก ใกล้เคียงกับธุรกิจของบริษัท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยมีสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ หรือที่มีขนาดของสินทรัพย์รวมอยู่ในช่วงประมาณ 7,000 – 20,000 ล้านบาท ซึ่งใกล้เคียงกับสินทรัพย์รวมของบริษัท ซึ่งมีจำนวน 6 บริษัท

โดยอัตราส่วน P/E ของบริษัทเทียบกับคู่แข่งที่ใช้ในการพิจารณาราคาเสนอขายหุ้น เป็นอัตราส่วนเฉลี่ยสำหรับช่วงระยะเวลา 1 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2563 มีรายละเอียดดังนี้

บริษัทที่เทียบเคียง	ตัวย่อหลักทรัพย์	ตลาดรอง	P/E เฉลี่ย (เท่า)
บมจ. ออลส์ อินสไปร์ ดีเวลลอปเม้นท์	ALL	mai	4.8
บมจ. แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์	LPN	SET	6.3
บมจ. เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์	MJD	SET	14.6
บมจ. โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์	NOBLE	SET	5.6
บมจ. ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้	ORI	SET	6.6
บมจ. ริชี เพลซ 2002	RICHY	SET	9.4

ที่มา : ข้อมูลจาก SETSMART โดยคำนวณในช่วงระยะเวลา 1 เดือน ตั้งแต่วันที่ 16 พฤศจิกายน 2563 จนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ อัตราส่วน P/E ที่แสดงข้างต้น คำนวณจากผลการดำเนินงานในอดีต โดยที่ยังมิได้พิจารณาถึงผลการดำเนินงาน หรือความสามารถในการทำกำไรของบริษัทดังกล่าวทั้งในปัจจุบันและในอนาคต รวมทั้งไม่ได้เป็นอัตราส่วนที่สามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้โดยตรง เนื่องจากเป็นการคำนวณอัตราส่วนในช่วงเวลาที่ต่างกันกับช่วงเวลาการเสนอขายหุ้นของบริษัท

5. ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง

-ไม่มี-

6. การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร

ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อ วิธีการจองซื้อหุ้นสามัญและการชำระเงินค่าจองซื้อ และวิธีการจัดสรรหุ้นสามัญตามที่ระบุไว้ในเอกสารฉบับนี้ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินการ ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ลงทุน และเพื่อให้การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ประสบความสำเร็จ โดยการกระทำดังกล่าวจะอยู่บนพื้นฐานของความเป็นธรรม และจะไม่เป็นการขัดต่อกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

6.1 วิธีการเสนอขายหลักทรัพย์

การเสนอขายหุ้นสามัญต่อผู้ลงทุนในประเทศในครั้งนี้ จะเสนอขายผ่านผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2

6.2 ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.2.1 ผู้จัดการการจัดจำหน่าย

6.2.1 (ก) บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด

ที่อยู่ ชั้น 16 อาคารลิเบอร์ตี้ สแควร์ 287
ถนนสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ 0-2695-5555
เว็บไซต์ <http://www.ktzmico.com>

6.2.1 (ข) บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด

ที่อยู่ 175 ชั้น 3/1 อาคารสารคดีห้าเวอริ
ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ 0-2680-4004
เว็บไซต์ <http://www.asiaplus.co.th>

6.2.2 ผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

ชื่อบริษัท บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 9, 18, 39 และ 52 ออลซีเอ็นส์เพลส
ถนนวิฑู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ 0-2648-1111
เว็บไซต์ www.ktbst.co.th

ชื่อบริษัท	บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่	เลขที่ 999/9 อาคาร ดิ ออฟฟิศเคส แอท เซ็นทรัลเวิลด์ ชั้น 20 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	0-2658-6300
เว็บไซต์	http://www.maybank-ke.co.th

6.3 เงื่อนไข และค่าตอบแทนในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

6.3.1 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

บริษัทตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เป็นผู้ดำเนินการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัทซึ่งเป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนโดยมีข้อตกลงไม่รับประกันการจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท (Best Effort) ส่วนผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 มีข้อตกลงในการรับประกันผลการจัดจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) โดยบริษัทมอบหมายให้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 เสนอขายหุ้นต่อผู้ลงทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น ราคาหุ้นละ 5.50 บาท ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)

ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 มีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณายกเลิกการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้อยู่เมื่อเกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ซึ่งรวมถึงเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (1) เมื่อบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขใดๆ ที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) หรือ
- (2) เมื่อเกิดการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญทางการเงิน เศรษฐกิจ ภาวะการซื้อขายหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์ หรือการเมืองทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในธุรกิจ หรือการดำเนินงานของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้อยู่ หรือ
- (3) เมื่อมีการยกเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) หรือ
- (4) เมื่อมีเหตุที่ทำให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) หรือหน่วยงานราชการสั่งระงับหรือหยุดการเสนอขายหุ้นสามัญ หรือมีเหตุการณ์ใดที่ทำให้ไม่สามารถส่งมอบหุ้นสามัญที่เสนอขายได้

ทั้งนี้ รายละเอียดและเงื่อนไขการยกเลิกการเสนอขายและการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญดังกล่าวข้างต้น จะเป็นไปตามรายละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)

ในกรณีที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ยกเลิกการเสนอขายหรือการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญในครั้งนี้อย่างใดเหตุหนึ่งตามข้อกำหนดข้างต้น หรือเหตุอื่นที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการ

จำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อทั้งจำนวนให้แก่ผู้จองซื้อแต่ละรายที่จองซื้อหุ้นสามัญในส่วนของตนตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.9.4

6.3.2 ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนการจัดจำหน่ายที่บริษัทต้องชำระให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 23,900,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยการชำระเงินดังกล่าวจะเป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ (Underwriting Agreement)

6.3.3 ประมาณการจำนวนเงินค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจะได้รับ

จำนวนเงินค่าหุ้นสามัญที่บริษัทจะได้รับโดยประมาณ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์ตามข้อ 6.4

หุ้นสามัญ จำนวน 150,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5.50 บาท	825,000,000 บาท
(หัก) ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญ	47,540,199 บาท
จำนวนเงินค่าหุ้นสามัญที่บริษัทจะได้รับ	777,459,801 บาท
จำนวนเงินค่าหุ้นสามัญที่บริษัทจะได้รับต่อหุ้น	5.18 บาท

6.3.4 ประมาณการค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์

ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมคำขออนุญาตเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่	300,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหุ้น	412,500 บาท
ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน	150,000 บาท
ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตให้รับหลักทรัพย์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ¹	50,000 บาท
ค่าธรรมเนียมแรกเข้าของการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ¹	555,774 บาท
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์โดยประมาณ	23,900,000 บาท
ค่าพิมพ์หนังสือชี้ชวน ใบจองซื้อหุ้นสามัญ และเอกสารอื่นๆ โดยประมาณ	30,000 บาท
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยประมาณ ²	22,141,925 บาท
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น โดยประมาณ	47,540,199 บาท

หมายเหตุ: ¹ ไม่รวมค่าธรรมเนียมรายปี

² ค่าใช้จ่ายอื่นๆ รวมถึง ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าตอบแทนนายทะเบียนหลักทรัพย์ ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ เป็นต้น

6.5 วิธีการขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหลักทรัพย์

6.5.1 สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ภายในเวลา 8.30 น. ถึง 16.00 น. หรือเวลาทำการของสำนักงานดังกล่าว และสำนักงานของผู้จัดจำหน่าย และรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ภายในเวลา 8.30 น. ถึง 16.00 น. หรือเวลาทำการของสำนักงานดังกล่าว ตั้งแต่วันที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

6.5.2 สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ภายในเวลา 8.30 น. ถึง 16.00 น. หรือเวลาทำการของสำนักงานดังกล่าว ตั้งแต่วันที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

6.5.3 สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ภายในเวลา 8.30 น. ถึง 16.00 น. หรือเวลาทำการของสำนักงานดังกล่าว ตั้งแต่วันที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

6.5.4 สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

สามารถติดต่อขอรับหนังสือชี้ชวนและใบจองซื้อหุ้นสามัญได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ภายในเวลา 8.30 น. ถึง 16.00 น. หรือเวลาทำการของสำนักงานดังกล่าว ตั้งแต่วันที่หนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับจนถึงวันสิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ

ทั้งนี้ บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย และกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถดาวน์โหลดหนังสือชี้ชวนซึ่งมีข้อมูลไม่แตกต่างจากหนังสือชี้ชวนที่ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เพื่อศึกษารายละเอียดการเสนอขายหุ้นสามัญครั้งนี้ได้ก่อนทำการจองซื้อจากเว็บไซต์ www.sec.or.th

6.6 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

การจัดสรรหุ้นสามัญของบริษัท ที่เสนอขายในครั้งนี้ แบ่งการจัดสรรออกเป็น 4 ส่วน ได้แก่ (ก) บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ จำนวน 138,100,000 หุ้น (ข) ผู้ลงทุนสถาบัน จำนวน 1,00,000 หุ้น (ค) ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 2,900,000 หุ้น และ (ง) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย จำนวน 8,000,000 หุ้น นอกจากนี้ การจัดสรรหุ้นสามัญจะอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้แก่ตนเอง ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ร่วมจัดจำหน่าย กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม ของตนเองและของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ร่วมจัดจำหน่าย และผู้ที่เกี่ยวข้องของบุคคลเหล่านั้น รวมทั้งบริษัทใหญ่ บริษัทย่อยของตนเองและของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

ที่ร่วมจัดจำหน่าย รวมถึงบริษัทย่อยของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทธ. 27/2559 เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ลงวันที่ 8 กรกฎาคม 2559 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจะจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ซึ่งได้แก่ กรรมการ ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น รายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม บริษัทใหญ่ของบริษัท และผู้ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงกองทุนส่วนบุคคลของบุคคลดังกล่าว ในจำนวนไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 40/2557 เรื่อง การจำหน่ายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นของบริษัทที่ออกตราสารทุน ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2557 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) เว้นแต่เป็นการจัดสรรหุ้นสามัญที่เหลือจากการจองซื้อของผู้จองซื้อทั้งหมด

- (2) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญที่เสนอขายให้ผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่ง หากการจัดสรรดังกล่าวทำให้หรืออาจเป็นผลให้เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับต่างๆ หรือจะเป็นผลให้ต้องดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือบทบัญญัติอื่นใดภายใต้กฎหมายไทย หรือไม่ปฏิบัติตามวิธีการหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 3 นี้
- (3) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจเปลี่ยนแปลงจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนในแต่ละประเภท เช่น อาจพิจารณาจัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ในส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายเพิ่มเติม หากพิจารณาแล้วเห็นว่าหุ้นเหลือจากการจัดสรรในส่วนของผู้ลงทุนสถาบัน หรือในกรณีกลับกัน อาจพิจารณาจัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันเพิ่มเติม หากพิจารณาแล้วเห็นว่าหุ้นเหลือจากการจัดสรรในส่วนของคุณตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ในส่วนของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ทั้งนี้ เพื่อให้การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ประสบความสำเร็จสูงสุด

การเสนอขายหุ้นในครั้งนี้มิได้เป็นการเสนอขายต่อผู้ลงทุนรายย่อยหรือประชาชนเป็นการทั่วไปเนื่องจากความต้องการของบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ นักลงทุนสถาบัน และผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย มีเพียงพอต่อมูลค่ารวมของหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ และสามารถกระจายหุ้นในวงกว้างได้อย่างเพียงพอแล้ว อนึ่งการจัดสรรหุ้นสามัญในครั้งนี้ เป็นการปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับคุณสมบัติที่กำหนดตามข้อ 4(3) เรื่อง การกระจายการถือหุ้นรายย่อยภายใต้ข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการรับหุ้นสามัญหรือหุ้นบุริมสิทธิเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนพ.ศ. 2558 ลงวันที่ 11 พฤษภาคม 2558 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

6.6.1 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

การจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้นและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น

หากยอดการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อที่เป็นบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

6.6.2 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ให้แก่ผู้ลงทุนสถาบัน

การจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันให้อยู่ในดุลยพินิจของผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 โดยจะจัดสรรให้แก่บุคคลใด และ/หรือ ในจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ได้ หรือจะปฏิเสธการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลใดก็ได้ ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้ลงทุนสถาบันจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้นและเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น

หากยอดจองซื้อหุ้นสามัญของผู้ลงทุนสถาบันครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

6.6.3 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 3,000,000 หุ้น ให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย โดยหมายถึงบุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคลที่มีลักษณะของการอุปการคุณที่สร้างประโยชน์อย่างชัดเจนให้กับบริษัททั้งในอดีตและปัจจุบัน ได้แก่

1. บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคล ที่มีความสัมพันธ์อันดีทางธุรกิจกับบริษัทและบริษัทย่อย เช่น ลูกค้านายหน้า ผู้จำหน่ายวัตถุดิบ เจ้าหนี้การค้า หุ้นส่วนทางธุรกิจ คู่สัญญาทางการค้า หรือ ผู้ให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย
2. บุคคลธรรมดาและ/หรือนิติบุคคลบุคคล ที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะที่เป็นผู้ที่เคยให้การสนับสนุน ช่วยเหลือทำประโยชน์ หรือ ให้คำปรึกษาแนะนำให้แก่บริษัทในการดำเนินธุรกิจด้านต่าง ๆ เช่น การจัดตั้งบริษัท การดำเนินธุรกิจ การผลิต การจัดหาวัตถุดิบ การตลาดและโฆษณา เทคโนโลยีการผลิต การลงทุน กฎหมาย และภาษี แหล่งเงินทุนและการเงิน เป็นต้น

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีอำนาจในการกำหนดรายชื่อและจำนวนหุ้นผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยที่จะได้รับการจัดสรรตามที่ประชุมคณะกรรมการกำหนด โดยจะทำการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่บุคคลที่มีลักษณะการอุปการคุณเป็นไปตามที่ได้รับอนุมัติในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่ผู้มีอุปการคุณของบริษัทจะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้น และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หุ้น

หากยอดจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อที่เป็นผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจำหน่ายตามข้อ 6.2.1 (ข) ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

6.6.4 วิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2563 เมื่อวันที่ 3 ธันวาคม 2563 มีมติจัดสรรหุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 8,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย และมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจในการกำหนดรายชื่อและจำนวนหุ้นที่จะจัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานแต่ละราย โดยจำนวนหุ้นที่จัดสรรให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย จะมีจำนวนขั้นต่ำ 1,000 หุ้น และเพิ่มเป็นทวีคูณของ 100 หุ้น และจะเป็นราคาเสนอขายเดียวกันกับราคาเสนอขายหุ้นสามัญที่บริษัทจัดสรรต่อประชาชนทั่วไป

หากยอดจองซื้อหุ้นสามัญของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ครบตามจำนวนที่กำหนดแล้ว ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ขอสงวนสิทธิ์ในการปิดรับจองซื้อหุ้นสามัญก่อนครบกำหนดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนั้น ไม่มีกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเกินกว่าร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นสามัญที่เสนอขายในครั้งนั้น

หุ้นสามัญส่วนที่เหลือจากความต้องการของบุคคลตามข้อ 6.6.1 – 6.6.4 ให้จัดสรรตามดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1

6.7 วันและวิธีการจอง และการชำระเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์

6.7.1 สำหรับบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่ผู้จองซื้อจะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์จะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นสามัญขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล ใบจองซื้อจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อแล้วแต่กรณี ดังนี้
 - (i) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่

หมดยอายุของผู้เยาว์และผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือ ผู้แทนโดยชอบธรรม) รวมทั้งหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

(ii) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดยอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

(iii) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดยอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(iv) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดยอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อ โดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

วิธีการจองซื้อ

(1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและ

รับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ

ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ และแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือหนังสือรับรองกรณีนิติบุคคล และ/หรือ เอกสารอื่นๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD)
- (3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA)

นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อประสงค์ที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด “ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์” กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญเป็นใบหุ้น และได้รับทราบเงื่อนไขการรับใบหุ้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว

(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your

Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้ง ได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ดังกล่าวจะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์เพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ดังกล่าวจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจําหน่าย และผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายดังกล่าว

ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้จําหน่ายหลักทรัพย์ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

(3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 เฉพาะรายที่เปิดรับจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จําหน่ายและรับประกันการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance

Act : FATCA) กับผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่ทำการจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ดังกล่าวจะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจดทะเบียน และผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนดังกล่าว โดยผู้จัดการการจดทะเบียน และผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนดังกล่าว จะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปเพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 และผู้จองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีโอนเงินอัตโนมัติหรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ “ATS” กับผู้จัดการการจดทะเบียนหรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนดังกล่าว หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าว
- เมื่อผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ได้รับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าวต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบของผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนดังกล่าว โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจองซื้อผ่านระบบ โดยผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ตามที่ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายการกำหนด ภายในระยะเวลาจองซื้อ
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้นสามัญ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการการจดทะเบียน หรือผู้จดทะเบียนและรับประกันการจดทะเบียนดังกล่าว หรือจากหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีกรอกใบจองซื้อ (Hard Copy) ได้

วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายการเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

(ข) จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สถานที่เปิดให้จองซื้อโดยวิธีต่างๆ ดังนี้

รายชื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	การจองซื้อโดยกรอกใบจองซื้อ	การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์	การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป
บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีมิโก้ จำกัด	มี	มี	มี
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	มี	มี	มี
บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	มี	มี	ไม่มี
บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์ กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	มี	มี	มี

หมายเหตุ : ระยะเวลาการจองซื้อเป็นไปตามข้อกำหนดของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์แต่ละราย

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.50 บาทต่อหุ้น โดยวิธีชำระเงิน มีดังนี้

กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายหรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 17 ธันวาคม 2563 และระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 18 ธันวาคม 2563 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 18 ธันวาคม 2563 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว

ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ

กรณีชำระด้วยการโอนเงิน หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยการโอนเงิน

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายหรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าว ของวันที่ 17-21 ธันวาคม 2563 (รับชำระวันเสาร์ – อาทิตย์) หรือภายในเวลาอื่นใดตามที่ผู้จัดการการจ้ดจำหน่ายหรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายเห็นสมควร

โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินผ่านระบบ Bill Payment ด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ หรือการโอนเงิน เฉพาะการจองซื้อผ่านผู้จัดการการจ้ดจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 รายที่เปิดรับการชำระเงินด้วยระบบ Bill Payment เท่านั้น

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญ (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ หรือชำระผ่าน Bill Payment ด้วยการโอนเงิน เช็คบุคคล แคชเชียร์เช็คหรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือเช็คพร้อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหุ้นสามัญที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายการกำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะจองซื้อ
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานการชำระค่าจองซื้อ หุ้นสามัญในข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ใน ข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. -16.00 น. หรือภายในเวลาทำการของแต่ละสำนักงานนั้น ของวันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ หรือประทับตรารับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ ยกเว้นผู้จองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) และผ่านทางโทรศัพท์บนทีเคทีพีที่ชำระค่าจองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) ซึ่งผู้จองซื้อไม่ต้องนำส่งใบจองซื้อหรือเอกสารประกอบการจองซื้อ
- (ฉ) ผู้จองซื้อซึ่งเป็นบุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ จะต้องกรอกใบจองซื้อแยกต่างหากจากบุคคลที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญในฐานะผู้มีอุปการคุณของบริษัท
- (ช) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 จะนำเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายการกำหนด เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ที่ได้จากการเรียกเก็บเงิน
- (ซ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ฌ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อที่กำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)
- (ญ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่

กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 แต่เพียงผู้เดียว

- (ฎ) ข้อกำหนดอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.2 แต่ละรายอาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.7.2 สำหรับผู้ลงทุนสถาบัน

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 ผู้จองซื้อประเภทผู้ลงทุนสถาบันจะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นสามัญขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อ โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

- (i) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

- (ii) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

- (iii) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่มอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) เป็นผู้ดำเนินการจองซื้อแทน

สำเนาหนังสือมอบอำนาจที่ยังไม่หมดอายุ ซึ่งผู้จองซื้อมอบอำนาจให้ผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ดำเนินการจองซื้อแทน พร้อมแนบสำเนาเอกสารของผู้มอบอำนาจ ทั้งนี้ เอกสารดังกล่าวให้เป็นไปตามประเภทของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) โดยเอกสารดังกล่าวต้องลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามแทนผู้จองซื้อหรือผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (แล้วแต่กรณี) และประทับตราสำคัญนิติบุคคล (ถ้ามี) และแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างตัว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้ลงนามแทนผู้ดูแลรักษาผลประโยชน์ (Custodian) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(ข) ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ภายในระยะเวลาการจองซื้อ คือ ตั้งแต่เวลา 8.30 น. -16.00 น. หรือภายในเวลาทำการของสำนักงานผู้จัดการการจัดจำหน่ายของวันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563

(ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.50 บาทต่อหุ้น โดยวิธีชำระเงินมีดังนี้
กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น.หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 17 ธันวาคม 2563 และระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 18 ธันวาคม 2563 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 18 ธันวาคม 2563 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว

ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ

กรณีชำระด้วยการโอนเงิน

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น.หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าว ของวันที่ 17-21 ธันวาคม 2563 (รับชำระวันเสาร์ – อาทิตย์) หรือภายในเวลาอื่นใดตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมทั้งหมด (ถ้ามี) รวมถึงค่าธรรมเนียมการโอน และ/หรือ ค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกิดจากการทำธุรกรรมโอนเงิน (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ก) ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

(ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบบาทเน็ต (BAHTNET) เช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและส่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายดังกล่าว

(จ) ผู้จองซื้อต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานการชำระค่าจองซื้อหุ้น สำคัญในข้อ (ค) มายืนยันความจำนองจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 ตั้งแต่เวลา 8.30 น. -16.00 น. หรือภายในเวลาทำการของแต่ละสำนักงานนั้น ของวันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563 โดย

ในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ หรือประทับตรารับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ

- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 มีสิทธิปฏิเสธหรือยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ช) ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 จะนำเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ที่ได้จากการเรียกเก็บเงิน
- (ซ) ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ เนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 แต่เพียงผู้เดียว
- (ฌ) ข้อกำหนดอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.7.3 สำหรับผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อย

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจดทะเบียนตามทีระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่ผู้จองซื้อ จะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทผู้มีอุปการคุณของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามวิธีการดังต่อไปนี้

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นสามัญขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนพร้อมลงลายมือชื่อ หากผู้จองซื้อเป็นนิติบุคคล ใบจองซื้อจะต้องลงนามโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้
 - (i) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตรประจำตัวประชาชนตลอดชีพให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่ยังไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และ/หรือ กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ที่มีบัตรประจำตัวประชาชน จะต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้เยาว์และของผู้ปกครอง (บิดา/มารดา หรือผู้แทนโดยชอบธรรม) และสำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมให้ผู้ปกครองลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง และคำยินยอมของผู้ปกครอง (บิดา/

มารดา หรือ ผู้แทนโดยชอบธรรม) รวมทั้งหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้ถูกต้องตามกฎหมาย)

(ii) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง (กรณีผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ จะต้องแนบหลักฐานที่แสดงว่าสามารถจองซื้อหุ้นสามัญได้โดยถูกต้องตามกฎหมาย)

(iii) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน นับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

(iv) ผู้จองซื้อประเภทนิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนบริษัท (Certificate of Incorporation) หรือหนังสือแสดงความเป็นนิติบุคคล (Affidavit) และหนังสือแสดงรายชื่อผู้มีอำนาจลงนามพร้อมตัวอย่างลายมือชื่อ ที่ออกไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

สำเนาเอกสารประกอบที่ลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อ โดยเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสาร และให้เจ้าหน้าที่ของสถานทูตไทยหรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารได้จัดทำหรือรับรองความถูกต้อง ทำการรับรองลายมือชื่อและตราประทับของเจ้าหน้าที่ Notary Public หรือหน่วยงานอื่นใดที่ได้ดำเนินการข้างต้น ซึ่งต้องมีอายุไม่เกิน 6 เดือนนับจนถึงวันยื่นใบจองซื้อ

วิธีการจองซื้อ

(1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว หรือนิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทยหรือต่างประเทศ เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิดบัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ

6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อให้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ

6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ

ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ และแนบแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุหรือหนังสือรับรองกรณีนิติบุคคล และ/หรือ เอกสารอื่นๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD)
- (3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA)

นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อประสงค์ที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญเป็นใบหุ้น และได้รับทราบเงื่อนไขการรับใบหุ้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว

(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อแล้ว โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์เพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์

(Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจําหน่าย ดังกล่าว

ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้จําหน่ายหลักทรัพย์ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

(3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) โดยยืนยันการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อ ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่จะทำการจองซื้อแล้ว ทั้งนี้ผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ดังกล่าว จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจําหน่าย โดยผู้จัดการการจําหน่ายดังกล่าว จะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปเพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ในการนี้ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และผู้จองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าว จะต้องปฏิบัติดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีโอนเงินอัตโนมัติ หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ “ATS” กับผู้จัดการการจําหน่าย หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการ

ลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าว

- เมื่อผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ได้รับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าวต้องบันทึกคำสั่งการจูงซื้อผ่านระบบของผู้จัดการการจดทะเบียน โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการจูงซื้อผ่านระบบ โดยผู้จูงซื้อสามารถจูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ตามที่ผู้จัดการการจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด ภายในระยะเวลาจูงซื้อ
- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหุ้นสามัญให้แก่ผู้จูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้นสามัญ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จูงซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการการจดทะเบียนดังกล่าว หรือจากหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

อย่างไรก็ตาม หากผู้จูงซื้อไม่สามารถดำเนินการจูงซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ผู้จูงซื้อสามารถทำการจูงซื้อตามวิธีการกอบใบจูงซื้อ (Hard Copy) ได้

วิธีปฏิบัติการจูงซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดการการจดทะเบียนตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

- (ข) ผู้จูงซื้อสามารถจูงซื้อได้ที่สถานที่เปิดให้จูงซื้อโดยวิธีต่างๆ ดังนี้

รายชื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	การจูงซื้อโดยกอบใบจูงซื้อ	การจูงซื้อผ่านระบบออนไลน์	การจูงซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	มี	มี	มี

หมายเหตุ : ระยะเวลาการจูงซื้อเป็นไปตามข้อกำหนดของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

- (ค) ผู้จูงซื้อต้องชำระเงินค่าจูงซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จูงซื้อ ที่ราคา 5.50 บาทต่อหุ้น โดยวิธีชำระเงิน มีดังนี้
- กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์

ชำระเงินค่าจูงซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจดทะเบียน ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 17 ธันวาคม 2563 และระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 18 ธันวาคม 2563 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 18 ธันวาคม 2563 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว

ในกรณีที่ชำระค่าจูงซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ

กรณีชำระด้วยการโอนเงิน

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่เวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าว ของวันที่ 17-21 ธันวาคม 2563 (รับชำระวันเสาร์ – อาทิตย์) หรือภายในเวลาอื่นใดตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร

ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เชื่อบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือซื้อคร่อมและสั่งจ่าย

ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนค่าจองซื้อหุ้นสามัญ (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)

- (ง) เชื่อบุคคลที่จองซื้อหุ้นสามัญที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข)
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำไปจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานการชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญในข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ตั้งแต่เวลา 8.30 น. -16.00 น. หรือภายในเวลาทำการของสำนักงานของวันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563 โดยในการจองซื้อเจ้าหน้าที่ที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ หรือประทับตรารับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ช) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะนำเชื่อบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดริฟท์ ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเชื่อบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดริฟท์ได้จากการเรียกเก็บเงิน
- (ซ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ไปจองซื้อกำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระบุการรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)
- (ฌ) ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) แต่เพียงผู้เดียว

(ญ) ข้อกำหนดอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการ
จัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 (ข) อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.7.4 สำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย

เว้นแต่จะได้รับแจ้งการเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นจากผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่ผู้จองซื้อ
จะทำการจองซื้อ ผู้จองซื้อประเภทกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย จะต้องปฏิบัติตาม
วิธีการดังต่อไปนี้

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องจองซื้อหุ้นสามัญขั้นต่ำจำนวน 1,000 หุ้น และจะต้องเพิ่มเป็นจำนวนทวีคูณของ 100 หุ้น โดยผู้
จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดการจองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญให้ถูกต้องครบถ้วนและชัดเจนพร้อมลง
ลายมือชื่อ ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะต้องแนบเอกสารประกอบการจองซื้อดังนี้

(i) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่บัตร
ประจำตัวประชาชนตลอดชีพให้แนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนดังกล่าวและสำเนาทะเบียนบ้านที่มี
เลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก
พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

(ii) ผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าวหรือหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

วิธีการจองซื้อ

(1) การจองซื้อโดยวิธีการกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ (Hard Copy)

กรณีผู้จองซื้อประเภทบุคคลธรรมดาสัญชาติไทยและต่างด้าว เป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือเปิด
บัญชีอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและ
ตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence:
KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test)
กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ
รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่
นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัด
จำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่ทำการจองซื้อแล้ว ผู้จองซื้อดังกล่าวจะต้องกรอกรายละเอียด
ในเอกสารใบจองซื้อและลงลายมือชื่อ เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ ให้แก่ผู้จัดการการจัด
จำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่ทำการจองซื้อ โดยไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ
ทั้งนี้ หากไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้น ผู้จองซื้อจะต้องกรอกรายละเอียดในเอกสารใบจองซื้อ เพื่อ
ใช้เป็นหลักฐานในการจองซื้อหุ้นสามัญ และแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง
(Suitability Test) ประกอบการจองซื้อให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมลงลายมือชื่อผู้จองซื้อให้แก่
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ที่ทำการจองซื้อ นอกจากนี้ ผู้จัดการการจัด

จำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ขอสงวนสิทธิ์ที่จะขอเอกสารประกอบการจองซื้อเพิ่มเติมจากผู้จองซื้อ รวมถึงเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ และ/หรือ เอกสารอื่นๆ ตามที่ระบุในเอกสารประกอบการจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (2) เอกสารตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD)
- (3) แบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA)

นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อประสงค์ที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญไว้ในบัญชีบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูล เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะรับการจัดสรรหุ้นสามัญเป็นใบหุ้น และได้รับทราบเงื่อนไขการรับใบหุ้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว

(2) การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online)

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านช่องทางเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 (ข) โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence: KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้ง ได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) โดยผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์เพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยใช้ชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) และผู้จองซื้อต้องยืนยันว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าวเป็นที่เรียบร้อยแล้วก่อนการส่งคำสั่งจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (Online) โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ทั้งนี้ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ดังกล่าว

ในการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ ผู้จองซื้อจะต้องดำเนินการจองซื้อด้วยตนเองและไม่เปิดเผยชื่อผู้ใช้ (User Name) และรหัสผ่าน (Password Login) ให้แก่ผู้ใดเพื่อดำเนินการจองซื้อแทนผู้จองซื้อ และผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่มีหน้าที่ต้องตรวจสอบความถูกต้องสำหรับการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ของผู้จองซื้อดังกล่าว

(3) การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป

ผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านเจ้าหน้าที่ผู้แนะนำการลงทุนหรือ Investment Consultant (IC) ของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) โดยยืนยันการจองซื้อผ่านโทรศัพท์บันทึกเทปได้ โดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้ที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์หรือบัญชีประเภทอื่นๆ กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และได้ผ่านขั้นตอนการรู้จักลูกค้าและตรวจสอบเพื่อทราบข้อเท็จจริงเกี่ยวกับลูกค้า (Know Your Customer & Customer Due Diligence : KYC/CDD) และได้ดำเนินการจัดทำแบบประเมินความสามารถในการรับความเสี่ยง (Suitability Test) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ในช่วงระยะเวลาไม่เกิน 2 ปีก่อนการจองซื้อ รวมทั้งได้จัดทำแบบสอบถามเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดเก็บภาษีบุคคลอเมริกัน (U.S. Person) ที่อยู่นอกประเทศสหรัฐอเมริกา (Foreign Account Tax Compliance Act : FATCA) กับผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ทั้งนี้ผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะจัดให้มีหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ในเว็บไซต์ของผู้จัดการการจําหน่าย โดยผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะทำการควบคุมดูแลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปเพื่อให้รัดกุมเพียงพอ สามารถตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อได้ โดยผู้จองซื้อไม่ต้องกรอกข้อมูลและลงนามในใบจองซื้อ (Hard Copy) รวมถึงไม่ต้องแนบเอกสารใดๆ ประกอบการจองซื้อ ในการนี้ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) และผู้จองซื้อผ่านผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าว จะต้องปฏิบัติตามดังนี้

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ต้องตรวจสอบตัวตนของผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป เช่น การสอบถามเลขประจำตัวประชาชน วันเดือนปีเกิด หรือธนาคารที่ใช้ชำระโดยวิธีโอนเงินอัตโนมัติ หรือที่เรียกว่า Automatic Transfer System หรือ “ATS” กับผู้จัดการการจําหน่าย หรือชื่อผู้แนะนำการลงทุน
- ผู้จองซื้อต้องยืนยันทางวาจาว่าได้ศึกษาและเข้าใจข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวน หรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ยอมรับความเสี่ยงในการลงทุน และยินยอมผูกพันตามหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ดังกล่าว
- เมื่อผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ได้รับคำยืนยันพร้อมรายละเอียดการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ผู้แนะนำการลงทุนดังกล่าวต้องบันทึกคำสั่งการจองซื้อผ่านระบบของผู้จัดการการจําหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) โดยระบบจะแสดงข้อมูลการจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป ชื่อผู้แนะนำการลงทุน วันและเวลาบันทึกการ

จองซื้อผ่านระบบ โดยผู้จองซื้อสามารถจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทปได้ตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด ภายในระยะเวลาจองซื้อ

- ผู้แนะนำการลงทุนของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ต้องแจ้งการจัดสรรจำนวนหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป โดยระบุจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรร ราคาที่เสนอขาย จำนวนเงินที่ต้องชำระ การฝากหุ้นสามัญ วิธีการและวันที่ต้องชำระราคา และแจ้งให้ทราบว่าผู้จองซื้อสามารถศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหุ้นสามัญในหนังสือชี้ชวนหรือเอกสารสรุปข้อมูลสำคัญของหลักทรัพย์ (Executive Summary) ผ่านเว็บไซต์ของผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ดังกล่าว หรือจากหนังสือชี้ชวนผ่านเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ www.sec.or.th

อย่างไรก็ตาม หากผู้จองซื้อไม่สามารถดำเนินการจองซื้อผ่านระบบออนไลน์หรือระบบโทรศัพท์บันทึกเทปได้ ผู้จองซื้อสามารถทำการจองซื้อตามวิธีการกอบใบจองซื้อ (Hard Copy) ได้

วิธีปฏิบัติการจองซื้อให้เป็นไปตามรายละเอียดหรือขั้นตอนที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตนในภายหลัง

- (ข) จองซื้อสามารถจองซื้อได้ที่สถานที่เปิดให้จองซื้อโดยวิธีต่างๆ ดังนี้

รายชื่อผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	การจองซื้อโดยกรอกใบจองซื้อ	การจองซื้อผ่านระบบออนไลน์	การจองซื้อผ่านทางโทรศัพท์บันทึกเทป
บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด	มี	มี	มี

หมายเหตุ : ระยะเวลาการจองซื้อเป็นไปตามข้อกำหนดของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์

- (ค) ผู้จองซื้อต้องชำระเงินค่าจองซื้อครั้งเดียวเต็มจำนวนที่จองซื้อ ที่ราคา 5.50 บาทต่อหุ้น โดยวิธีชำระเงิน มีดังนี้

กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล หรือแคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่วันที่ 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 17 ธันวาคม 2563 และระหว่างเวลา 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานดังกล่าวถึงเวลา 12.00 น. หรือเวลาปิดรับเช็คของสำนักงานดังกล่าวของวันที่ 18 ธันวาคม 2563 โดยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟท์ จะต้องลงวันที่ไม่เกินวันที่ 18 ธันวาคม 2563 แต่ต้องหลังจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับแล้ว

ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อเป็นเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ จะต้องสามารถเรียก เก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ

กรณีชำระด้วยการโอนเงิน

ชำระเงินค่าจองซื้อตั้งแต่วันที่ 8.30 น. หรือเวลาเปิดทำการของสำนักงานของผู้จัดการการจัดจำหน่าย ถึงเวลา 16.00 น. หรือเวลาปิดทำการของสำนักงานดังกล่าว ของวันที่ 17-21 ธันวาคม 2563 (รับชำระวันเสาร์ – อาทิตย์) หรือภายในเวลาอื่นใดตามที่ผู้จัดการการจัดจำหน่ายเห็นสมควร

- ทั้งนี้ ผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคาร (ถ้ามี) ต่างหากจากจำนวนค่าจองซื้อหุ้นสามัญ (จำนวนเงินที่ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ได้รับต้องเท่ากับยอดจองซื้อเต็มจำนวน)
- (ง) ผู้จองซื้อที่ชำระเงินค่าจองซื้อด้วยการโอนเงิน การโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เซ็คนบุคคล แคนเซียร์เซ็ค หรือดริฟท์ ให้โอนเงินค่าจองซื้อ หรือขีดคร่อมและสั่งจ่ายเช็ค เข้าบัญชีจองซื้อหุ้นสามัญที่ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด ซึ่งผู้จองซื้อสามารถสอบถามชื่อและเลขที่บัญชีจองซื้อได้จากผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข)
- (จ) ผู้จองซื้อต้องนำใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อในข้อ (ก) พร้อมหลักฐานการชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญในข้อ (ค) มายื่นความจำนงขอจองซื้อได้ที่ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) ตั้งแต่เวลา 8.30 น. -16.00 น. หรือภายในเวลาทำการของสำนักงาน ของวันที่ 17-18 และ 21 ธันวาคม 2563 โดยการจองซื้อเจ้าหน้าที่รับจองซื้อจะลงลายมือชื่อ หรือประทับตรารับจองเพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อ
- (ฉ) ผู้ที่ยื่นความจำนงในการจองซื้อและได้ชำระค่าจองซื้อไว้แล้ว จะยกเลิกการจองซื้อและขอเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้จองซื้อที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามข้อ (ก) – (จ) ได้
- (ช) ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) จะนำเซ็คนบุคคล แคนเซียร์เซ็ค หรือ ดริฟท์ ของผู้จองซื้อทุกรายเข้าบัญชีจองซื้อหุ้นที่ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) กำหนด เพื่อเรียกเก็บเงิน และจะตัดสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญของผู้จองซื้อรายที่ธนาคารไม่สามารถเรียกเก็บเงินตามเซ็คนบุคคล แคนเซียร์เซ็ค หรือดริฟท์ได้จากการเรียกเก็บเงิน
- (ซ) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จองซื้อจะต้องแนบสำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกที่มีชื่อ เลขที่บัญชี ประเภทบัญชี ชื่อสาขา และเลขที่สาขา ซึ่งได้ลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยชื่อของเจ้าของบัญชีต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จองซื้อเท่านั้น (ในกรณีที่ใบจองซื้อกำหนดให้ผู้จองซื้อสามารถระงับการรับเงินคืนค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคารได้)
- (ฅ) ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) อาจพิจารณาเปลี่ยนแปลงการจัดสรรหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อเนื่องจากไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหรือผู้จองซื้อรายใดรายหนึ่งไม่ดำเนินการชำระเงินภายในเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ดุลยพินิจของผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) แต่เพียงผู้เดียว
- (ญ) ข้อกำหนดอื่นๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญให้เป็นไปตามรายละเอียด หรือขั้นตอน หรือเงื่อนไขที่ผู้จัดการการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 (ข) อาจกำหนดเพิ่มเติมสำหรับลูกค้าของตน

6.8 การจัดสรรในกรณีที่มีผู้จองซื้อหลักทรัพย์เกินกว่าจำนวนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย

ในกรณีที่มีการจองซื้อหุ้นสามัญเกินกว่าจำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรให้ตามที่ระบุในข้อ 1.2 สัดส่วนการเสนอขายหลักทรัพย์ ผู้จัดการการจัดจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.1 และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายตามที่ระบุในข้อ 6.2.2 จะดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการจัดสรรหลักทรัพย์ในข้อ 6.6 ทั้งนี้ สำหรับผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับจัดสรรน้อยกว่าจำนวนที่จองซื้อจะได้รับคืนเงินค่าจองซื้อตามรายละเอียดในข้อ 6.9

6.9 วิธีการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์

6.9.1 กรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ (ถ้ามี)

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อผ่านตนและที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญดังกล่าว ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้ำผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ 	ภายใน 7 วันทำการ
	<ul style="list-style-type: none"> เช็คขีดคร่อมส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อโดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมิได้แนบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมากับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่

มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ที่ติดคร่อมเฉพาะส่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่ต้องคืนเงินค่าจองซื้อแต่ไม่สามารถจัดส่งคืนได้โดยถูกต้องภายในระยะเวลาดังกล่าว จะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นแล้ว อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ โดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็คซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.9.2 กรณีที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนหุ้นสามัญที่จองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย รายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยไม่มีดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญครบตามจำนวนที่จองซื้อ ตามที่ผู้จองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้ำผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ 	ภายใน 7 วันทำการ
	<ul style="list-style-type: none"> เช็คที่ติดคร่อมส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 10 วันทำการ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อโดยการโอนเงินผ่านบัญชีธนาคาร ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรโดยวิธีโอนเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทบัญชีออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อ โดยชื่อผู้จองซื้อจะต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อเจ้าของบัญชีเงินฝากเท่านั้น ในกรณีที่ผู้จองซื้อรายใดมีได้แบบสำเนาสมุดเงินฝากหน้าที่มีชื่อผู้จองซื้อและเลขที่บัญชีเงินฝาก หรือสำเนาแสดงรายการเคลื่อนไหวของรายการบัญชี (Bank Statement) พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องมา กับใบจองซื้อ หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์ หรือบัญชีกระแสรายวันที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยของผู้จองซื้อได้ ไม่ว่าจะด้วยสาเหตุใดก็ตาม ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อ จะดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือตราฟิวเจอร์คอมเมิร์ซเฉพาะสิ่งจ่ายในนามผู้จองซื้อ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกรับคืนเงินค่าจองซื้อเป็นเช็ค หรือในกรณีที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินโดยโอนเข้าบัญชีเงินฝาก และดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรเป็นเช็คแทน ผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่มีหน้าที่คืนเงินค่าจองซื้อจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อหุ้นได้รับคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร อย่างไรก็ตาม ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากได้มีการส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่ระบุในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป

ทั้งนี้ หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าวจะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.9.3 กรณีที่ผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเนื่องจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญหรือเนื่องจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อ

ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรรายนั้นๆ จะดำเนินการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ อันเนื่องมาจากการไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นสามัญ โดยผู้

จองซื้อจะต้องติดต่อขอรับเช็คฉบับดังกล่าวคืนจากผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว ภายใน 10 วัน นับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ หากผู้จองซื้อไม่ทำการติดต่อขอรับเช็คภายในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ไม่ได้รับจัดสรรรายนั้นๆ จะจัดส่งเช็คคืนให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุในใบจองซื้อ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญอันเนื่องมาจากการปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่เป็นผู้รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ปฏิบัติผิดเงื่อนไขการจองซื้อดังกล่าว จะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อตามที่คุณจองซื้อระบุไว้ในใบจองซื้อภายในระยะเวลาดังต่อไปนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงิน นับจากวันสิ้นสุด ระยะเวลาการจองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ให้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้าน่าผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ให้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ 	ภายใน 7 วันทำการ
	<ul style="list-style-type: none"> เช็คขีดคร่อมส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 10 วันทำการ

โดยผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอนเงินหรือค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี)

6.9.4 กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหุ้นสามัญ

- (ก) กรณีที่เกิดเหตุการณ์ที่ระบุไว้ในข้อ 6.3.1 เงื่อนไขในการจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ และผู้จัดการการจัดจำหน่ายใช้สิทธิยกเลิกการเสนอขายและการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญ ให้ถือว่าผู้จองซื้อทุกรายใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหุ้นสามัญทันที
- (ข) กรณีที่เกิดเหตุการณ์อื่นใดที่ทำให้บริษัทต้องระงับ หรือหยุดการเสนอขายหุ้นสามัญ หรือไม่สามารถส่งมอบหุ้นสามัญที่เสนอขายได้ และผู้จองซื้อได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหุ้นสามัญ โดยผู้จองซื้อจะต้องแจ้งความประสงค์ต่อผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ซึ่งเป็นผู้รับจองซื้อ ภายใน 5 วันทำการนับแต่วันที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

หากเกิดเหตุการณ์ตามข้อ (ก) หรือข้อ (ข) ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายรายที่รับจองซื้อหุ้นสามัญจากผู้จองซื้อที่ยกเลิกการจองซื้อดังกล่าวจะดำเนินการให้มีการส่งมอบเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีดอกเบี้ยหรือค่าเสียหายใดๆ ให้แก่ผู้จองซื้อรายที่ได้ใช้สิทธิยกเลิกการจองซื้อหุ้น

สามัญนั้นๆ ตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยผู้จองซื้อจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บเช็คต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คต่างธนาคาร (ถ้ามี) ตามช่องทางการคืนเงินดังนี้

ประเภทผู้จองซื้อ	ช่องทางการคืนเงิน	ระยะเวลาคืนเงินนับจากวันยกเลิกการเสนอขายหรือวันที่ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ได้รับแจ้งยกเลิกการจองซื้อจากผู้จองซื้อ
ผู้จองซื้อเป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> นำเข้าบัญชีเงินฝากธนาคารของลูกค้าผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (ATS) หรือ โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 5 วันทำการ
ผู้จองซื้อไม่ได้เป็นผู้ใช้บริการของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> โอนเงินผ่านบัญชีธนาคารตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ หรือ 	ภายใน 7 วันทำการ
	<ul style="list-style-type: none"> เช็คขีดคร่อมส่งจ่ายผู้จองซื้อหุ้นสามัญตามชื่อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ 	ภายใน 10 วันทำการ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญให้แก่ผู้จองซื้อได้ภายในระยะเวลาที่กำหนดดังกล่าว ผู้จัดการการจัดจำหน่าย หรือผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย รายที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งคืนเงินดังกล่าวจะต้องชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ให้แก่ผู้จองซื้อ โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญที่ไม่ได้รับการจัดสรรนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว จนถึงวันที่ผู้จองซื้อได้รับชำระคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญ อย่างไรก็ตาม ไม่ว่ากรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) หรือ โอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหรือส่งเช็คคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อโดยถูกต้องแล้ว ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อคืนแล้วโดยชอบ และผู้จองซื้อจะไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ยและ/หรือค่าเสียหายใดๆ อีกต่อไป และจะไม่เรียกร้องให้ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์รับผิดชอบใดๆ จากการยกเลิกการเสนอขายหรือการจัดจำหน่ายหุ้นสามัญแต่อย่างใด

หากเกิดความผิดพลาดในการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อ หรือการสูญหายในการจัดส่งเช็ค ซึ่งไม่ใช่ความผิดของผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายดังกล่าว เช่น ข้อมูลชื่อ ที่อยู่ ของผู้จองซื้อที่ระบุไว้ในใบจองซื้อ ข้อมูลบัญชีธนาคาร หรือข้อมูลอื่นๆ ไม่ชัดเจนหรือไม่ครบถ้วน ผู้จัดการการจัดจำหน่าย และผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย จะไม่รับผิดชอบต่อความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากกรณีดังกล่าว

6.9 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

ปัจจุบันศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ได้ตกลงรับหน้าที่เป็นนายทะเบียนหุ้นให้กับบริษัทและให้บริการรับฝากใบหุ้นที่จองซื้อในการเสนอขายครั้งนี้ กล่าวคือ ผู้จองซื้อสามารถใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ เพื่อขอให้นำหุ้นสามัญที่ตนได้รับการจัดสรรเข้าสู่ระบบซื้อขายแบบไร้ใบหุ้น (Scripless System) ได้ทันที ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จองซื้อสามารถขายหุ้นสามัญในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งแตกต่างกับกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นสามัญได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น

ในการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (ก) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้น แต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นสามัญไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ในกรณีนี้บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นสามัญอยู่ และจะออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ

ทั้งนี้ บริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญที่ผู้จองซื้อฝากไว้ ในกรณีดังกล่าว ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหุ้นสามัญที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อเลือกให้บริษัทดำเนินการตามข้อ 6.10 (ก) ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นสามัญไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้นแล้วบริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการออกใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 6.10 (ค) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน

- (ข) ในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะขอรับใบหุ้นแต่ประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (Scripless System) โดยผู้จองซื้อประสงค์ที่จะฝากหุ้นสามัญในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 กรณีนี้บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นสามัญที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ และศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นสามัญตามจำนวนที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้ที่ได้รับการจัดสรรจะสามารถขายหุ้นสามัญที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่หุ้นสามัญของบริษัท เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ และหากผู้จองซื้อต้องการถอนหุ้นสามัญออกจากบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ผู้จองซื้อสามารถติดต่อได้ที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ซึ่งจะมีค่าธรรมเนียมการถอนหุ้นสามัญตามอัตราที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะต้องกรอกแบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของข้อมูลเพื่อนำส่งให้แก่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ทั้งนี้ หากปรากฏข้อบ่งชี้ว่า ผู้จองซื้อเป็นบุคคลอเมริกันตามกฎหมาย FATCA ผู้จองซื้อยินยอมที่จะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเป็นใบหุ้น และได้รับทราบเงื่อนไขการรับใบหุ้นตามที่ระบุข้างต้นแล้ว นอกจากนี้ หากผู้จองซื้อไม่ประสงค์จะกรอกหรือนำส่ง

แบบฟอร์มพร้อมแนบเอกสารที่เกี่ยวข้องตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์กำหนด หรือกรอกข้อมูลไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการออกใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อตามรายละเอียดที่ระบุไว้ในข้อ 6.10 (ค) ทั้งนี้ การถอนหุ้นสามัญที่ฝากไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 จะต้องใช้เวลาในการดำเนินการ ดังนั้น ผู้จองซื้อที่นำฝากในบัญชีดังกล่าวอาจไม่สามารถถอนหุ้นสามัญได้ทันภายในวันที่หุ้นสามัญของบริษัทเริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

- (ค) ในกรณีที่ผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นโดยให้ออกใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นสามัญที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้จองซื้อทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อ ที่อยู่ ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการนับจากวันสิ้นสุดระยะเวลาการจองซื้อ ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นสามัญที่ได้รับการจัดสรรได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งอาจจะได้รับภายหลังจากที่หุ้นสามัญของบริษัทได้รับอนุญาตให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ระบุเลือกวิธีการส่งมอบหุ้นสามัญกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหรือระบุไม่ชัดเจน บริษัทขอสงวนสิทธิ์ในการส่งมอบหุ้นสามัญดังกล่าวโดยการออกใบหุ้นในนามของผู้จองซื้อตามข้อ 6.10 (ค) ให้แก่ผู้จองซื้อแทน



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

1. การรับรองความถูกต้องของข้อมูลโดยบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

1.1 การรับรองความถูกต้องของกรรมการที่เป็นผู้บริหารและหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัท

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับนี้และหนังสือชี้ชวนแล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการที่เป็นผู้บริหารของบริษัท หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงินของบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่ประกอบเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับนี้และหนังสือชี้ชวน ได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทแล้ว

(2) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดีเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว

(3) ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบต่อการจัดให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่ดีและควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และข้าพเจ้าได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ล่าสุดที่มีต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

กรรมการที่เป็นผู้บริหารและผู้ดำรงตำแหน่งสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. นายชจรชัชฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง	- นายชจรชัชฐ์ สิงสรเสริญ-
2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง	- นางสุนันทา สิงสรเสริญ -
3. นายพันธ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการ /ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและ ควบคุมงบประมาณ	-นายพันธ์เทพ อาสนิททอง-
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี	-นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน-

1.2 การรับรองความถูกต้องโดยกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหาร

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ฉบับนี้ และหนังสือชี้ชวนแล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะกรรมการบริษัท ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือ ไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

กรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์	ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ	-ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์-
2. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ	-นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์-
3. นางปริศนา ประหารข้าศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	-นางปริศนา ประหารข้าศึก-
4. ดร.กฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	-นายกฤษณ์ พานิชพันธ์-
5. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	-นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ-

2. การรับรองการปฏิบัติหน้าที่ของที่ปรึกษาทางการเงิน

ข้าพเจ้า บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ขอรับรองว่าข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนฉบับนี้แล้ว และด้วยความระมัดระวังในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน ข้าพเจ้าขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิด หรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพัน บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงิน

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง	ลายมือชื่อ
1. ดร. ก้องเกียรติ โอภาสวงการ	ประธานกรรมการ	-ดร. ก้องเกียรติ โอภาสวงการ-
2. นายเล็ก สีขรวิทย์	กรรมการผู้อำนวยการ	-นายเล็ก สีขรวิทย์-



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี
และเลขานุการบริษัท

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ กรรมการผู้ช่วยผู้บริหาร ผู้อำนวยการควบคุม ผู้ชำนาญการ ผู้ที่รับผิดชอบสูงสุดในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัทของ บริษัท

1.1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ	
1.	ดร. จรพล ไตติยานุรักษ์ - ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 2562 เมื่อ 23 เมษายน 2562 - ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562 - ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562	64	- Ph.D. in Finance The Wharton School University of Pennsylvania, USA - Master Degree in Finance The Wharton School University of Pennsylvania, USA - วิทยาสดอร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546 สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)	ไม่มี	ไม่มี	ชองเวลา 2562 - ปัจจุบัน	ตำแหน่ง - ประธานกรรมการ - กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง - ประธานกรรมการเพื่อ ความยั่งยืน	บมจ. ซีเมนต์ เอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2557 - 2562	- สมาชิกสมาคมนิติบัญชี แห่งชาติ (สนช.) - ประธานคณะกรรมการกิจการ พิชชากร่างพระราช บัญญัติระบบชำระเงิน - ประธานกรรมการร่าง พระราชบัญญัติ ล้มละลาย	สมาคมนิติบัญชี แห่งชาติ สภานิติบัญชีแห่งชาติ

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน			
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ	
			<ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Chairman 2543 Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Charter Director Class สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) 			<ul style="list-style-type: none"> - ประธานกรรมการกิจการร่วมค้าพระราชบัญญัติการปฏิบัติการตามความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งประเทศสหรัฐอเมริกาเพื่อความร่วมมือในการปรับปรุงการปฏิบัติตามการภาษีอากรระหว่างประเทศ (FATCA) 		สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	
2.	นายชัชวาลย์ สิงสรเสริญ - กรรมการ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 เมื่อ 15 ตุลาคม 2562 (หลังแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชน) - ประธานกรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561	60	<ul style="list-style-type: none"> - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ <p>ผ่านการอบรม</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 112/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) 	41.38	เป็นสามีของนางศุภนันทา สิงสรเสริญ	2554 - 2558	- กรรมการ - ประธานกรรมการบริหาร - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร - รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ บมจ. ไทมีส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
						2553 - ปัจจุบัน			
						2555 - ปัจจุบัน			

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
	- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562					2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิต สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิต ครีนส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2559 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมิเนียม
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท สิ่งตรงเจริญ จำกัด ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิต พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิต เวสต์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิต อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2558 – 2559	- กรรมการผู้จัดการ	บมจ. แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
3.	นางสุนันทา สิงสรเจริญ - กรรมการ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2558 เมื่อ 22 กรกฎาคม 2558 - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561 - กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแข่งขัน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อ 20 มีนาคม 2562 - กรรมการเพื่อความยั่งยืน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562	49	- นิเทศศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมภคาราช ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD) - หลักสูตร Project Management – APM PMQ University College London - กำลังศึกษาหลักสูตร Innovating in Digital World London Business School	ไม่มี	เป็นภรรยาของ นายเพชรศิษฐ์ สิงสรเจริญ	2558 - ปัจจุบัน - กรรมการ - กรรมการบริหาร - กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแข่งขัน - ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง 2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2559 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2559 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2546 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2558 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ	บมจ. ไทมิล แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน						
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ				
4.	นายสุรวิวัฒน์ สุวรรณชัยยืน - กรรมการ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อ 18 สิงหาคม 2560 - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561	38	- Master of Business Administration (General Management & Finance) University of Illinois at Urbana-Champaign, USA - วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต ภาควิชาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท ไทมิล พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท ไทมิล เวิลด์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2562 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท ไทมิล อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม	2563 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท ไทมิล แอนด์ คิว กรีน จำกัด ธุรกิจให้บริการด้านการบริหาร จัดการโรงแรม	2560 - ปัจจุบัน - กรรมการ - กรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานการเงินและบัญชี	บมจ. ไทมิล แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
							2560 - ปัจจุบัน - กรรมการ	บริษัท ไทมิล สุวงศ์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท ไทมิล สุขุมวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๔๗ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ	บริษัท ไทมิล พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสพการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
5.	นายพันธ์เทพ อาสนินททอง - กรรมการ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ ครั้งที่ 22560 เมื่อ 1 พฤศจิกายน 2560 - กรรมการบริหาร	57	- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 142/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	0.16	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิส เวิลด์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิส 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. ไทริเจนไทย เอเยนซีส์ ธุรกิจลงทุนโดยกิจการถือหุ้นใน บริษัทอื่น
2554 - 2557	- ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ	บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน						
2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ - กรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานจัดซื้อจัดจ้างและ ควบคุมงบประมาณ	บมจ. ไทมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						
2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิส สจวร์ต จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์						

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
	ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561		- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)			2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท ไทมิล แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท ไทมิล ครีเนล จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท เอส สุภูมิวิท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท ไทมิล พระรามเก้า จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท ไทมิล เวลท์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2562 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท ไทมิล อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม
						2541 - 2558 - ผู้จัดการ		บริษัท ฤทธา จำกัด ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง
6.	นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ - กรรมการ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2561 เมื่อ 24 กรกฎาคม 2561	61	- Master of Science, Abilene Christian University Texas, USA - ศิลปศาสตรบัณฑิต ภาควิชา รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2561	ไม่มี	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บมจ. ไทมิล แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2549 - ปัจจุบัน - กรรมการ		บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด ธุรกิจให้เช่าหอพัก

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
7.	นางปรีดีนา ประหารชาติ - ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 1/2560 เมื่อ 18 สิงหาคม 2560	65	<p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)</p> <p>- บริหารธุรกิจมหาวิทยาลัย Tartleton State University, USA</p> <p>- พาณิชย์ศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย</p> <p>- บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเกริก</p> <p>ผ่านการอบรม</p> <p>- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 119/2552</p> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)</p> <p>- หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่น 24/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย (IOD)</p>	ไม่มี	ไม่มี	<p>2560 - ปัจจุบัน</p> <p>- กรรมการอิสระ</p> <p>- ประธานกรรมการ ตรวจสอบ</p> <p>- กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน</p> <p>2560 - ปัจจุบัน</p> <p>- กรรมการอิสระ</p> <p>- ประธานกรรมการ ตรวจสอบ</p> <p>2560 - ปัจจุบัน</p> <p>- กรรมการอิสระ</p> <p>- กรรมการบริหารความ เสี่ยงองค์กร</p>	<p>บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p> <p>OKEA AS ธุรกิจสำรวจและดูแลเขื่อนน้ำมัน ประเทศนอร์เวย์</p> <p>บมจ. ทีไอโอ เฟ้นท์ (ประเทศไทย) ธุรกิจผลิตและจำหน่ายซีเมนต์ เคมีภัณฑ์</p> <p>การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย รัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวง อุตสาหกรรม</p> <p>บมจ. บางจากคอร์ปอเรชั่น ธุรกิจโรงกลั่นน้ำมันและจำหน่าย น้ำมันสำเร็จรูป</p>	

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน ถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
						2559 - 2562	- กรรมการอิสระ - ประธานกรรมการ ตรวจสอบ - กรรมการสรรหา	บริษัทประกันสินเชื่อ อุตสาหกรรมขนาดย่อม สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ
						2559 - 2562	- กรรมการอิสระ	บริษัท สยามโกลด์เพลเจอร์ จำกัด โรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงาน แสงอาทิตย์
						2557 - 2558	- รองกรรมการผู้จัดการ ใหญ่ด้านการเงินและ บัญชี	บมจ. ไทยออยล์ ธุรกิจการกลั่นและจำหน่ายน้ำมัน ปิโตรเลียม
8.	ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์ - กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น วันที่ 1/2560 เมื่อ 18 สิงหาคม 2560 - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อ 20 มีนาคม 2562 - กรรมการผู้ทบทวนคดีและบริหารความ เสียหาย	40	- Ph.D. Law The London School of Economics and Political Science - LL.M The London School of Economics and Political Science - นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 136/2553	ไม่มี	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน - กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง - กรรมการเพื่อความยั่งยืน - กรรมการ	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท โนน เบริด จำกัด ธุรกิจโยดง
						2563 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟา แคปปิตอล จำกัด ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
	ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562 - กรรมการเพื่อความยั่งยืน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562		สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)			2560 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2558 - 2561 - หัวหน้าฝ่ายงานพาณิชย์ กิจการต่างประเทศ 2549 - ปัจจุบัน - กรรมการ 2557 - 2558 - หัวหน้าฝ่ายงานพาณิชย์ ธนกิจ 2554 - 2557 - ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่าย งานพาณิชย์ธนกิจ	บริษัท พรีเมียร์ เอควิตี้ จำกัด ธุรกิจลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น บมจ. หลักทรัพย์ โนโระพัฒนาสิน ธุรกิจหลักทรัพย์ บริษัท เอกราย จำกัด ธุรกิจหนังสือพิมพ์ และนิตยสาร บริษัท ไดว่า ซิเคียวริตี้ คัมพานี ลิมิเต็ด ธุรกิจหลักทรัพย์ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ ธุรกิจสถาบันการเงิน	
9.	นายียง วิทย์สุภาเลิศ - กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อ 18 สิงหาคม 2560 - กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2562 เมื่อ 20 มีนาคม 2562 - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	40	- Master of Business Administration Vanderbilt University, USA - บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ผ่านการอบรม - หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 149/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	ไม่มี	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง 2559 - ปัจจุบัน - กรรมการผู้จัดการ 2557 - 2559 - ผู้อำนวยการอาวุโส	บมจ. ไทมิล แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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
	ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562					2555 - 2557	- ผู้อำนวยการ	บริษัท อัดฟา แอบโซลูท จำกัด ธุรกิจที่ปรึกษาทางการเงิน

หมายเหตุ : กรรมการทุกท่านได้รับการแต่งตั้งครั้งล่าสุดอันเนื่องมาจากการอนุมัติการแปรสภาพบริษัทและเรื่องที่เกี่ยวข้องเมื่อ 15 ตุลาคม 2562

1.2 รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัท และผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประสบการณ์	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1.	นายสมเกียรติ ยี่งตัน - 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	40	- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่	ไม่มี	ไม่มี	2559 - ปัจจุบัน - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานพัฒนาธุรกิจ - กรรมการบริหาร - กรรมการยุทธศาสตร์และ บริหารความเสี่ยง - ผู้จัดการโครงการ	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	
2.	นายมานิต หงษ์ธรรมแก้ว - ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง เมื่อ 26 มิถุนายน 2562 - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 10/2562 เมื่อ 15 ตุลาคม 2562 (หลังแปรสภาพเป็น บริษัทมหาชน)	53	- สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณ ทหารลาดกระบัง	ไม่มี	ไม่มี	2557 - ปัจจุบัน - ประธานเจ้าหน้าที่สาย งานออกแบบ - กรรมการบริหาร - กรรมการเพื่อความยั่งยืน	บมจ. ไซมิส แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
3.	- กรรมการเพื่อความยั่งยืน - ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562 นางสาวสุวิษดา สร้อยทอง	47	- บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	ไม่มี	ไม่มี	2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เทอริส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและ หมู่บ้านจัดสรร
						2556 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. ไชมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - 2555	- หัวหน้าฝ่ายบัญชี	บริษัท พีแอสเอช จำกัด ธุรกิจผลิตและจำหน่ายถัง เหล็ก

1.3 รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อยของบริษัท

ลำดับ	ชื่อ - สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทฯ (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ ประเภทธุรกิจ
1.	นายมัน ศรีเรือนทอง - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561	59	- วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยขอนแก่น	0.16	ไม่มี	2558 - ปัจจุบัน - กรรมการบริหาร	บริษัท พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ฤทธา จำกัด ธุรกิจก่อสร้าง	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2.	นายโชติวุฒิ หันทิพย์ - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561	40	- วิทยาศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยราชภัฏจันทรเกษม	ไม่มี	ไม่มี	2555 - ปัจจุบัน - กรรมการบริหาร - ผู้จัดการฝ่ายความ ปลอดภัย	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3.	นายพนม หวันทา - กรรมการบริหาร ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2561 เมื่อ 2 กุมภาพันธ์ 2561 - กรรมการเพื่อความ ยั่งยืน ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อ 15 พฤษภาคม 2562	47	- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	ไม่มี	2556 - ปัจจุบัน - กรรมการบริหาร - ผู้จัดการฝ่าย กฎหมาย - กรรมการ	บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและ หมู่บ้านจัดสรร	บมจ. ไชยมิตร แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและ หมู่บ้านจัดสรร

รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท

ลำดับ	ชื่อ – สกุล/ ตำแหน่ง วันที่ได้รับแต่งตั้ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว หรือกรรมการ และผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน	
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง
1.	นางสาว ชมนุช มีหวัง	46	เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย รามคำแหง ผ่านการอบรม - หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 101/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย (IOD)	ไม่มี	ไม่มี	2561 - ปัจจุบัน - เลขานุการบริษัท	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท/ ประเภทธุรกิจ บมจ. ไทมิต แอสเสท ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2558-2561 - Compliance - ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	บมจ. แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก
						2540-2556 - Compliance Supervisor	บมจ. จีเจ สตีล ธุรกิจผลิตและจำหน่ายเหล็กแผ่น รีดร้อนชนิดม้วน

หน้าที่และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

1. จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสารสำคัญของบริษัท ได้แก่ ทะเบียนกรรมการ หนังสือขึ้นต้นประชุมและรายงานการประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานประจำปี รวมถึง รายละเอียดของกรรมการและผู้บริหาร
2. จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท และการประชุมผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติต่าง ๆ
3. บันทึกรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น และการประชุมของคณะกรรมการบริษัท รวมทั้งติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
4. ให้คำแนะนำเบื้องต้นแก่กรรมการในด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย คณะกรรมการบริษัทต้องทราบและติดตามให้มีการปฏิบัติตามอย่างถูกต้องสม่ำเสมอ รวมถึงการรายงานการเปลี่ยนแปลงในข้อกำหนด กฎหมายที่ขึ้นสำคัญแก่คณะกรรมการ บริษัท
5. ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น
6. จัดอบรม ปฐมนิเทศ ตลอดจนให้ข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่แก่กรรมการบริษัทปัจจุบันและที่ได้รับแต่งตั้งใหม่

7. หน้าที่อื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด หรือตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
8. ในกรณีที่หลักทรัพย์ของบริษัทได้รับการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว ให้เลขานุการบริษัทมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุน รวมถึง จัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ของพระบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งจัดทำโดยกรรมการและผู้บริหารให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

2. การดำรงตำแหน่งของกรรมการ กรรมการชุดย่อยและผู้บริหารในบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

2.1 การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัท / กรรมการ	ดร. วรพล ไสศุติยานุรักษ์	นายจอร์จชิษฐ์ สิงศรรเสริญ	นางสุนันทา สิงศรรเสริญ	นายสุวิวัฒน์ สุวรรณรัมย์	นายพันธ์เทพ อาศนันททอง	นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	นาง ปรีดา ประไพศรีศักดิ์	ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์	นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ
บริษัท									
บริษัท ไทรมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	X, IV, VI, VII	I, II, VI	I, II, V, VII	I, II	I, II	I	III, IV	III, IV, V, VI, VII	III, IV, V, VI
บริษัทที่เกี่ยวข้อง									
บริษัท ไทรมิส สุรวงศ์ จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส สุขุมวิท จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส คิวินส์ จำกัด		I	I	I					
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด		I	I	I					
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส พระรามเก้า จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส เวสต์ จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด		I	I	I	I				
บริษัท ไทรมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด			I						
บริษัท สิงศรรเสริญ จำกัด		I	I						
บริษัท บางกอก แอ็คคอม จำกัด		I	I						
บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด						I			
บริษัท ทีโอเอ เฟ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)							III, IV, V		
บริษัท บางจาก คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)							IV		
OKEA AS							I		
บริษัท พรีเมียร์ เอควิตี้ จำกัด								I	
บริษัท เอกราย จำกัด								I	
บริษัท โนน์ เบทีล จำกัด								I	

บริษัท / กรรมการ	ดร. วรพล ไศศุทธิยานุรักษ์	นายชัชวาลิศฐ์ สิงสรเสริญ	นางสุนันทา สิงสรเสริญ	นาย สุวัจน์ สุวรรณยั่งยืน	นายพันธ์เทพ อาสนินททอง	นายอนันต์ บุรณานุกรพงษ์	นาง ปรีดา ประหารศักดิ์	ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์	นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ
บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟ่าแคปปิตอล จำกัด								I	
บริษัท พีเอ็นวาย คอนสตรัคชั่น จำกัด									I

หมายเหตุ: X = ประธานกรรมการ

I = กรรมการ

II = กรรมการบริหาร

III = กรรมการตรวจสอบ

IV = กรรมการอิสระ

V = กรรมการสรรหาและพิจารณาแต่งตั้ง

VI = กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิและบริหารความเสี่ยง

VII = กรรมการเพื่อความยั่งยืน



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของการรวมการและผู้บริหาร

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์กับกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1.	นาง รัชณี บุญแย้ม	62	- นิเทศศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมศาสตร์	ไม่มี	มารดาของคุณ และผู้บริหาร ธัญญา	2549 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมิส คิวส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2.	นาย ธัญญา วงศ์พรเพ็ญภาพ	34	- Master of Science in Finance จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - Master of Art (International Studies) Durham University, UK - Bachelor of Art (Business Finance) Durham University, UK	12.95	บุตรของคุณธรรณี	2552 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3.	Mr. Joseph Lee Boon Leng	55	- Diploma in Business Studies Ngee Ann Polytechnic, Singapore	ไม่มี	สามีของ Miss Judiana	2553-2556	- ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่าย การเงิน - เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนา ธุรกิจ - ผู้ประสานงานโครงการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ - กรรมการ	บมจ. ไทมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท รีฟ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซ็นส์ เอสเตท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
						2519 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd ธุรกิจบริการ

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
4.	Miss Chin Judiana S P	49	- Bachelor of Accounting University of Northern Territory, Australia	ไม่มี	ภรรยาของ Mr. Joseph	-	-	-
						2556 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Hotel Pte Ltd ธุรกิจโรงแรม
						2547 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Spotless Clean PIL ธุรกิจบริการ
						2555 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2548 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
						2557 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	J8 Holdings PIL ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2558 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์
						2555 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
5.	นาง รักร รัตนวัฒนะ	46	- เศรษฐศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	ไม่มี	น้องสาวของ คุณเจตพัทธ์	-	-	-
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไทมีส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดกาจัดแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร

ลำดับ	ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%)	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงาน		
						ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
6.	นางสาว สุจิตา สร้อยทอง	47	- จบปริญญาตรี มหาวิทยาลัยศรีปทุม	ไม่มี	ไม่มี	2553 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการ ฝ่ายบริหาร ส่วนกลาง	บมจ. ไซมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2560 - ปัจจุบัน	- กรรมการ	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
						2556 - ปัจจุบัน	- ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. ไซมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
						2554 - 2555	- หัวหน้าฝ่ายบัญชี	บริษัท พิวเจอร์ธานี จำกัด ธุรกิจผลิตและจำหน่ายถังรับเหล็ก

2. การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

บริษัท / กรรมการ	นางรัชนี บุญเยี่ยม	นาย ธีญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ	Mr. Joseph Lee Boon Leng	Miss Chin Judiana S P	นาง รัชกร ธนเดชาวัฒน์	นางสาว สุวิชาดา ศรีอวยทอง
บริษัทย่อย						
บริษัท ไชยมิตร คิวน์ส์ จำกัด						
บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด						
บริษัท ไชยมิตร 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



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน	นางสาวพรธวีล พรสวรรค์วงศ์ <ul style="list-style-type: none"> ▪ อายุ 50 ปี ▪ Senior Internal Audit / ฝ่ายตรวจสอบภายใน
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ▪ เนติบัณฑิตไทย สมัยที่ 59 ▪ บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ▪ บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ▪ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)
ประสบการณ์การทำงาน	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ปี 2559 - ปัจจุบัน Senior Internal Audit / ฝ่ายตรวจสอบภายใน บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ▪ ปี 2558 - Accounting Manager / ฝ่ายบัญชี บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ▪ ปี 2547 - 2557 ประกอบวิชาชีพอิสระทางบัญชี ▪ ปี 2540 - 2546 Manager บริษัท ที่ปรึกษาภาษีอากกร ไฟร์ซิวเตอร์เฮ้าส์ คูเปอร์ส์ 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. จัดทำ/ทบทวนกฎบัตรว่าด้วยการตรวจสอบภายใน (อย่างน้อยปีละครั้ง) 3. รับผิดชอบงานด้านการตรวจสอบภายในของบริษัท ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> ▪ ตรวจสอบรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่มีโอกาสเกิดการทุจริต ▪ ประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในขององค์กรตามหลักการ COSO 2013 ▪ ติดตามผลการปรับปรุงในประเด็นที่ตรวจพบภายในระยะเวลาที่เหมาะสม ▪ ตรวจสอบรายการหรือประเด็นตามที่คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้บริหารมอบหมายให้ดำเนินการเป็นครั้งคราว

หน่วยงานตรวจสอบภายใน (Outsource)

ผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน (Outsource)	บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท 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.plcorporation.com/
หัวหน้างานตรวจสอบภายใน	นางสาววรรณวิมล จongsุรีย์ภาส <ul style="list-style-type: none"> ▪ อายุ 34 ปี ▪ รองประธานฝ่ายปฏิบัติการ
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 รองประธานฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท 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 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

หน้าที่ความรับผิดชอบ	<ul style="list-style-type: none">▪ ปฏิบัติงานและควบคุมงานตรวจสอบในสำนักงานให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ ประสานงานกับผู้บริหารระดับสูง คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ▪ จัดทำ Audit Plan ในสายงานที่รับผิดชอบ▪ จัดทำหรือสอบทาน Audit Program ให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ สอบทานความเพียงพอครบถ้วนของหลักฐานที่อ้างอิงในรายงาน▪ จัดทำหรือสอบทานร่างรายงานการตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐาน▪ ปฏิบัติงานอื่นที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบภายใน ตามที่ได้รับมอบหมายจาก คณะกรรมการตรวจสอบ
-----------------------------	---



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

แบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายใน

แบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายใน

แนวคิดและวัตถุประสงค์

การมีระบบการควบคุมภายในที่ดีมีความสำคัญอย่างยิ่งสำหรับบริษัทจดทะเบียนหรือบริษัทที่มีประชาชนเป็นผู้ถือหุ้น โดยระบบที่ดีจะช่วยป้องกัน บริการ จัดการความเสี่ยงหรือความเสียหายต่างๆ ที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้ที่มีส่วนได้เสียได้เป็นอย่างดี ดังนั้น จึงเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทที่จะต้องดำเนินการให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอในการดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมาย ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพสามารถป้องกันทรัพย์สิน จากการทุจริต เสียหาย รวมทั้งมีการจัดทำบัญชี รายงานที่ถูกต้องน่าเชื่อถือ

สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้รับความร่วมมือเป็นอย่างดีจาก ไพร์ซวอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส ประเทศไทย (PwC Thailand) ในการพัฒนาแบบประเมินความเสี่ยงพอของระบบควบคุมภายใน (“แบบประเมิน”) ฉบับนี้ขึ้นเพื่อเป็นเครื่องมือช่วยให้บริษัทใช้เป็นแนวทางในการประเมินความเสี่ยงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทด้วยตนเอง

แบบประเมินนี้ได้จัดทำตามแนวคิดของ COSO¹ (The Committee of Sponsoring Organizations of the Tread-way Commission) ที่ได้ปรับปรุง framework ใหม่ เมื่อเดือนพฤษภาคม 2556 นำมาปรับให้เข้าใจง่ายขึ้น รวมทั้งเหมาะสมกับบริษัทจดทะเบียนไทย ซึ่งคำถามหลักยังแบ่งออกเป็น 5 ส่วน เช่นเดียวกับแนวทางของ COSO เดิม แต่ได้ขยายความแต่ละส่วนออกเป็นหลักการย่อยรวม 17 หลักการเพื่อให้เข้าใจและเห็นภาพของแต่ละส่วนได้ชัดเจนยิ่งขึ้น

การนำไปใช้

บริษัทควรใช้แบบประเมินนี้เป็นแนวทางในการประเมินหรือทบทวนความเสี่ยงพอของระบบควบคุมภายในอย่างน้อยทุกปี และอาจมีการทบทวนเพิ่มเติมหากเกิดเหตุการณ์ที่อาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การประเมินดังกล่าวควรผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทด้วย เพื่อให้เกิดการแลกเปลี่ยนความเห็น มีความเข้าใจตรงกัน และสามารถกำหนดแนวทางปฏิบัติที่เหมาะสมกับบริษัทได้ การตอบแบบประเมินในแต่ละหัวข้อ ควรอยู่บนพื้นฐานของการปฏิบัติจริง หากประเมินแล้วพบว่าบริษัทยังขาดการควบคุมภายในที่เพียงพอในข้อใด (ไม่ว่าจะเป็นการไม่มีระบบในเรื่องนั้น หรือมีแล้วแต่ยังไม่เหมาะสม) บริษัทควรอธิบายเหตุผลและแนวทางแก้ไขประกอบไว้ด้วย

¹ เป็นคณะกรรมการร่วมของสถาบันวิชาชีพ 5 แห่ง ได้แก่ สถาบันผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาตแห่งสหรัฐอเมริกา (AICPA) สถาบันผู้ตรวจสอบภายในสากล (Institute of Internal Auditors หรือ IIA) สถาบันผู้บริหารการเงิน (Financial Executives Institute หรือ FEI) สมาคมนักบัญชีแห่งสหรัฐอเมริกา (American Accounting Association หรือ AAA) และสถาบันนักบัญชีเพื่อการบริหาร (Institute of Management Accountants หรือ IMA)

สภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)
1. องค์กรแสดงถึงความยึดมั่นในคุณค่าของความซื่อตรง (integrity) และจริยธรรม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
1.1 คณะกรรมการและผู้บริหารกำหนดแนวทาง และมีการปฏิบัติที่อยู่บนหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน ที่ครอบคลุมถึง 1.1.1 การปฏิบัติหน้าที่ประจำวันและการตัดสินใจในเรื่องต่างๆ <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งประกอบด้วย หลักปฏิบัติ 1 ตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน หลักปฏิบัติ 2 กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ ซึ่งกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงาน ยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน 1.1.2 การปฏิบัติต่อคู่ค้า ลูกค้า และบุคคลภายนอก <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร มีการกำหนดแนวทางการปฏิบัติและแนวทางรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย เป็นไปตามจรรยาบรรณธุรกิจ	✓	
1.2 มีข้อกำหนดที่เป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อตรงและรักษาจรรยาบรรณ ที่ครอบคลุมถึง 1.2.1 มีข้อกำหนดเกี่ยวกับจริยธรรม (Code of Conduct) สำหรับผู้บริหารและพนักงานที่เหมาะสม <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตาม ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>1.2.2 มีข้อกำหนดห้ามผู้บริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ ซึ่งรวมถึงการห้ามคอร์รัปชันอันทำให้เกิดความเสียหายต่อองค์กร²</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับกิจการ และนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยมีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน</p>	✓	
<p>1.2.3 มีบทลงโทษที่เหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้น</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทกำหนดบทลงโทษอย่างเหมาะสมหากมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดข้างต้นไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน</p>	✓	
<p>1.2.4 มีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบ เช่น รวมอยู่ในการปฐมนิเทศพนักงานลงนามรับทราบข้อกำหนดและบทลงโทษเป็นประจำทุกปี รวมทั้งมีการเผยแพร่ Code of Conduct ให้แก่พนักงานและบุคคลภายนอกได้รับทราบ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการสื่อสารข้อกำหนดและบทลงโทษข้างต้นให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคน รวมทั้งเผยแพร่ Code of Conduct ให้แก่พนักงาน และบุคคลภายนอกได้รับทราบ ผ่านช่องทางสื่อสารของบริษัท เช่น การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ ข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน การประชุมต่างๆ และ Website บริษัท</p>	✓	
<p>1.3 มีกระบวนการติดตามและประเมินผลการปฏิบัติตาม Code of Conduct</p> <p>1.3.1 การติดตามและประเมินผลโดยหน่วยงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานกำกับดูแลการปฏิบัติ (Compliance Unit)</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีผู้ตรวจสอบภายใน(In-house) ของบริษัทในการติดตามกระบวนการปฏิบัติงานอย่างสม่ำเสมอ และบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด เป็นผู้ทำหน้าที่ในการตรวจสอบภายในอีกทางหนึ่ง ซึ่งผู้ตรวจสอบภายในมีความเห็นว่าพนักงานและผู้บริหารของบริษัทมีการปฏิบัติงานเป็นไปด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรมและจริยธรรมอย่างเหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทมีการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีว่ามีการปฏิบัติตาม Code of Conduct อันได้แก่ การปฏิบัติงานด้วยความรับผิดชอบและมีทัศนคติที่ดี ตลอดจนการปฏิบัติตามระเบียบบริษัทอย่างเคร่งครัด</p>	✓	

² บริษัทกำหนดการควบคุมภายในตามมาตรการต่อต้านคอร์รัปชันให้เหมาะสมกับความเสี่ยงของบริษัท

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
1.3.2 การประเมินตนเองโดยผู้บริหารและพนักงาน <u>คำอธิบาย</u> ผู้บริหารสูงสุด ผู้บริหาร และพนักงานมีการประเมินตนเองอย่างเหมาะสม โดยแบบฟอร์มสำหรับประเมินตนเองมีการประเมินการปฏิบัติตาม Code of Conduct อย่างเหมาะสม	✓	
1.3.3 การประเมินโดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอกองค์กร <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการประเมินการปฏิบัติตาม Code of Conduct โดยผู้เชี่ยวชาญที่เป็นอิสระจากภายนอก ได้แก่ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด ซึ่งเข้าตรวจสอบระบบการควบคุมภายในและมีความเห็นว่าผู้บริหารและพนักงานมีการปฏิบัติตามหลักจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจอย่างเหมาะสม	✓	
1.4 มีการจัดการอย่างทันเวลา หากพบการไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณ		
1.4.1 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถตรวจพบการฝ่าฝืนได้ภายในเวลาที่เหมาะสม <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้กำหนดข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานไว้ในคู่มือระเบียบปฏิบัติงาน ให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตาม อีกทั้ง กำหนดสายการบังคับบัญชาให้หัวหน้างานตรวจสอบผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ บริษัทมีการประเมินการควบคุมภายในจากผู้ตรวจสอบภายใน ได้แก่ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด	✓	
1.4.2 มีกระบวนการที่ทำให้สามารถลงโทษหรือจัดการกับการฝ่าฝืนได้อย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดบทลงโทษและกระบวนการจัดการเมื่อมีการฝ่าฝืนข้อกำหนดตามที่บริษัทกำหนด ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจนและเหมาะสม	✓	
1.4.3 มีการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม และภายในเวลาอันควร <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดกระบวนการจัดการและการแก้ไขการกระทำที่ขัดต่อหลักความซื่อตรงและการรักษาจรรยาบรรณอย่างเหมาะสม โดยกำหนดวิธีการรายงานและบทลงโทษอย่างชัดเจน	✓	

2. คณะกรรมการมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร และทำหน้าที่กำกับดูแล (Oversight) และพัฒนาการดำเนินการด้านการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
2.1 มีการกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการแยกจากฝ่ายบริหาร โดยได้สงวนสิทธิ์อำนาจเฉพาะของคณะกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย แยกจากฝ่ายบริหารไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	
2.2 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้มีการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและวัดผลได้ เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของผู้บริหารและพนักงาน <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติงบประมาณรายได้และค่าใช้จ่ายประจำปี 2562 ซึ่งมีการกำหนดเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจไว้อย่างชัดเจนและวัดผลได้	✓	
2.3 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลให้บริษัทกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการและผู้บริหารให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฏบัตร ซึ่งครอบคลุมบทบาทที่สำคัญของคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน และผู้รับผิดชอบต่อรายงานทางการเงิน <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดขอบเขต และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ กฏบัตรของคณะกรรมการบริษัท กฏบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ กฏบัตรของคณะกรรมการบริหาร กฏบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	
2.4 คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท หรือสามารถขอคำแนะนำจากผู้เชี่ยวชาญในเรื่องนั้นๆ ได้ <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท ทั้งทางด้านบัญชีและการเงิน ด้านวิศวกรรม ด้านการบริหารและการตลาด ด้านกฎหมาย อีกทั้ง มีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทอย่างเหมาะสม	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>2.5 คณะกรรมการของบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระที่มีความรู้ ความสามารถ น่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง เช่น ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใด อันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่าง เป็นอิสระ ในจำนวนที่เหมาะสมเพียงพอ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>คณะกรรมการอิสระประกอบด้วยคณะกรรมการซึ่งมีความรู้ ความสามารถ น่าเชื่อถือ และมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่อย่างแท้จริง ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท ไม่มีความสัมพันธ์อื่นใดอันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจและปฏิบัติหน้าที่อย่าง เป็นอิสระ</p>	✓	
<p>2.6 คณะกรรมการบริษัทกำกับดูแลการพัฒนาและปฏิบัติเรื่องการควบคุมภายใน ในองค์กร ซึ่งครอบคลุมทั้งการสร้างสภาพแวดล้อมการควบคุม การประเมินความเสี่ยง กิจกรรมการควบคุม ข้อมูลและการสื่อสาร และการติดตาม</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>คณะกรรมการบริษัทมีการติดตามการประเมินการควบคุมภายใน ทั้งทางด้าน การตรวจสอบภายใน การตรวจสอบบัญชี และติดตามการปฏิบัติงานภายในองค์กรอย่างสม่ำเสมอ โดยกำหนดให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการไตรมาสละ 1 ครั้ง</p>	✓	

3. ฝ่ายบริหารได้จัดให้มีโครงสร้างสายการรายงาน การกำหนดอำนาจในการสั่งการและความรับผิดชอบที่เหมาะสมเพื่อให้องค์กรบรรลุวัตถุประสงค์ ภายใต้การกำกับดูแล (oversight) ของคณะกรรมการ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>3.1 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดโครงสร้างองค์กรที่สนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมทั้งทางธุรกิจและกฎหมาย รวมถึงการจัดให้มีการควบคุมภายในอย่างมีประสิทธิภาพ เช่น แบ่งแยกหน้าที่ในส่วนงานที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดการตรวจสอบถ่วงดุลระหว่างกัน มีงานตรวจสอบภายในที่ขึ้นตรงกับกรรมการตรวจสอบ และมีสายการรายงานที่ชัดเจน เป็นต้น</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดโครงสร้างองค์กรให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของบริษัทโดยแบ่งแยกหน้าที่ส่วนงานที่สำคัญออกจากกันอย่างชัดเจน ทั้งนี้ บริษัทกำหนดให้ฝ่ายตรวจสอบภายในปฏิบัติหน้าที่โดยมีสายการบังคับบัญชาขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างเหมาะสม</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
3.2 ผู้บริหารระดับสูงกำหนดสายการรายงานในบริษัท โดยพิจารณาถึงความเหมาะสมเกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูล <u>คำอธิบาย</u> มีการกำหนดสายการบังคับบัญชา ตลอดจนการรายงานภายในบริษัท สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ และการสื่อสารข้อมูลจากผู้บริหารระดับสูงอย่างชัดเจน	✓	
3.3 มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน <u>คำอธิบาย</u> มีการกำหนด มอบหมาย และจำกัดอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างเหมาะสมระหว่างคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารระดับสูง ผู้บริหาร และพนักงาน	✓	

4. องค์กรแสดงถึงความมุ่งมั่นในการมุ่งเน้นการพัฒนาและการรักษาบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.1 บริษัทมีนโยบายและวิธีการปฏิบัติเพื่อจัดหา พัฒนา และรักษาบุคลากรที่มีความรู้ และความสามารถที่เหมาะสม และมีกระบวนการสอบทานนโยบายและวิธีการปฏิบัตินั้นอย่างสม่ำเสมอ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดนโยบายพัฒนาบุคลากรอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน อีกทั้ง มีการกำหนดแผนการฝึกอบรมประจำปี 2561 และ 2562 โดยมีการติดตามการพัฒนาและฝึกอบรมให้เป็นไปตามแผนที่กำหนดอย่างสม่ำเสมอ	✓	
4.2 บริษัทมีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงาน การให้แรงจูงใจหรือรางวัลต่อบุคลากรที่มีผลการปฏิบัติงานดี และการจัดการต่อบุคลากรที่มีผลงานไม่บรรลุเป้าหมายรวมถึง การสื่อสารกระบวนการเหล่านี้ให้ผู้บริหารและพนักงานทราบ <u>คำอธิบาย</u> มีกระบวนการประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี โดยพิจารณาผลตอบแทนตามผลการปฏิบัติงาน อีกทั้ง มีการสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบอย่างชัดเจน	✓	
4.3 บริษัทมีกระบวนการแก้ไขปัญหาหรือเตรียมพร้อมสำหรับการขาดบุคลากรที่มีความรู้และความสามารถที่เหมาะสมอย่างทันเวลา <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดระเบียบปฏิบัติงาน เรื่อง การสรรหา การจ้างงาน ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน อีกทั้ง มีการวางแผนอัตรากำลังพลประจำปี 2561 ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
4.4 บริษัทมีกระบวนการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงานทุกคน เช่น การจัดระบบที่ปรึกษา (mentoring) และการฝึกอบรม <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดระเบียบปฏิบัติงาน เรื่อง การสรรหา การจ้างงาน ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน อีกทั้ง มีการวางแผนอัตรากำลังพลประจำปี 2561 ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	
4.5 บริษัทมีแผนและกระบวนการสรรหาผู้สืบทอดตำแหน่ง (succession plan) <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่ง ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	

5. องค์กรกำหนดให้บุคลากรมีหน้าที่และรับผิดชอบในการควบคุมภายใน เพื่อให้บรรลุตามวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.1 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารมีกระบวนการและสื่อสารเชิงบังคับให้บุคลากรทุกคนมีความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายใน และจัดให้มีการปรับปรุงแก้ไขกระบวนการปฏิบัติ ในกรณีที่เกิดขึ้น <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้ให้ความสำคัญกับการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพถูกต้องและเชื่อถือได้ โดยมีการสื่อสารให้พนักงานรับผิดชอบต่อนหน้าที่ของตนและกระบวนการที่เกี่ยวข้อง และกำหนดระเบียบปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานไว้เป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยบริษัทกำหนดบทลงโทษกรณีฝ่าฝืนไว้อย่างชัดเจน	✓	
5.2 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การสร้างแรงจูงใจ และการให้รางวัลที่เหมาะสม โดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตาม Code of Conduct และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้กำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน และการปรับเงินเดือน เพื่อสร้างแรงจูงใจและการให้รางวัลโดยพิจารณาทั้งเรื่องการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และวัตถุประสงค์ในระยะสั้นและระยะยาวของบริษัท	✓	
5.3 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลอย่างต่อเนื่องโดยเน้นให้สามารถเชื่อมโยงกับความสำเร็จของหน้าที่ในการปฏิบัติตามการควบคุมภายในด้วย <u>คำอธิบาย</u> การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปีมีการประเมินแรงจูงใจและการให้รางวัลตามผลการปฏิบัติงาน ตลอดจนหน้าที่ในการปฏิบัติตามนโยบาย/ระเบียบปฏิบัติงานที่บริษัทกำหนด	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
5.4 คณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารได้พิจารณาไม่ให้มีการสร้างแรงกดดันที่มากเกินไปในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรแต่ละคน <u>คำอธิบาย</u> การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี มีการประเมินตามผลสำเร็จของงานซึ่งสามารถปฏิบัติได้จริง	✓	

การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

6. องค์กรกำหนดวัตถุประสงค์ไว้อย่างชัดเจนเพียงพอ เพื่อให้สามารถระบุและประเมินความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.1 บริษัทสามารถปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป และเหมาะสมกับธุรกิจในช่วงนั้นโดยแสดงได้ว่ารายการในรายงานทางการเงินมีตัวตนจริง ครบถ้วน แสดงถึงสิทธิหรือภาระผูกพันของบริษัทได้ถูกต้อง มีมูลค่าเหมาะสม และเปิดเผยข้อมูลครบถ้วน ถูกต้อง <u>คำอธิบาย</u> รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชีที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	✓	
6.2 บริษัทกำหนดสาระสำคัญของรายการทางการเงิน โดยพิจารณาถึงปัจจัยที่สำคัญ เช่น ผู้ใช้รายงานทางการเงิน ขนาดของรายการ แนวโน้มของธุรกิจ <u>คำอธิบาย</u> รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชีที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	✓	
6.3 รายงานทางการเงินของบริษัทสะท้อนถึงกิจกรรมการดำเนินงานของบริษัทอย่างแท้จริง <u>คำอธิบาย</u> รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและงบการเงิน สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ลู ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด โดยได้ถูกจัดทำขึ้นตามมาตรฐานบัญชีที่บังคับใช้กับบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
6.4 คณะกรรมการและคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง อนุมัติและสื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนรับทราบและถือปฏิบัติ จนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมขององค์กร <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน	✓	

7. องค์กรระบุและวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ไว้อย่างครอบคลุมทั้งทั้งองค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.1 บริษัทระบุความเสี่ยงทุกประเภทซึ่งมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจทั้งระดับองค์กร หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ <u>คำอธิบาย</u> การประเมินความเสี่ยงมีการระบุความเสี่ยงทุกประเภท ที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ทั้งระดับบริษัท หน่วยธุรกิจ ฝ่ายงาน และหน้าที่งานต่างๆ อย่างเหมาะสม	✓	
7.2 บริษัทวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกองค์กร ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ <u>คำอธิบาย</u> การประเมินความเสี่ยงมีการวิเคราะห์ความเสี่ยงทุกประเภทที่อาจเกิดจากทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกบริษัท รวมถึงความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ การดำเนินงาน การรายงาน การปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ และด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ	✓	
7.3 ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง <u>คำอธิบาย</u> ผู้บริหารทุกระดับมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม โดยมีการประเมินความเสี่ยง การกำหนดมาตรการรองรับ ตลอดจนการติดตามความเสี่ยงของแต่ละหน่วยงานและแต่ละกระบวนการอย่างเหมาะสม	✓	
7.4 บริษัทได้ประเมินความสำคัญของความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น <u>คำอธิบาย</u> การประเมินความเสี่ยงได้พิจารณาและประเมินความเสี่ยง โดยพิจารณาทั้งโอกาสเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นอย่างเหมาะสมกับความเสี่ยงนั้น	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
7.5 บริษัทมีมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยง โดยอาจเป็นการยอมรับความเสี่ยงนั้น (acceptance) การลดความเสี่ยง (reduction) การหลีกเลี่ยงความเสี่ยง (avoidance) หรือการร่วมรับความเสี่ยง (sharing) <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้กำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติงานเพื่อจัดการความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอย่างชัดเจนและเหมาะสม	✓	

8. องค์กรได้พิจารณาถึงโอกาสที่จะเกิดทุจริต ในการประเมินความเสี่ยงที่จะบรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กร

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.1 บริษัทประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมการทุจริตแบบต่างๆ เช่น การจัดทำรายงานทางการเงินเท็จ การทำให้สูญเสียทรัพย์สิน การคอร์รัปชัน การที่ผู้บริหารสามารถฝ่าฝืนระบบควบคุมภายใน (management override of internal controls) การเปลี่ยนแปลงข้อมูลในรายงานที่สำคัญ การได้มาหรือใช้ไปซึ่งทรัพย์สิน โดยไม่ถูกต้อง เป็นต้น <u>คำอธิบาย</u> มีการประเมินโอกาสที่จะเกิดการทุจริตขึ้น โดยครอบคลุมโอกาสในการเกิดทุจริตและคอร์รัปชันขององค์กรในรูปแบบต่างๆ อย่างเหมาะสม	✓	
8.2 บริษัทได้ทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของการให้สิ่งจูงใจ หรือผลตอบแทนแก่พนักงานแล้วด้วยว่า ไม่มีลักษณะส่งเสริมให้พนักงานกระทำไม่เหมาะสม เช่น ไม่ตั้งเป้าหมายยอดขายบริษัทไว้สูงเกินความเป็นจริงทำให้เกิดแรงจูงใจในการตกแต่งตัวเลขยอดขาย เป็นต้น <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้มีการทบทวนเป้าหมายการปฏิบัติงานอย่างรอบคอบ โดยพิจารณาความเป็นไปได้ของเป้าหมายที่กำหนดแล้ว รวมทั้งได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของผลตอบแทนแก่พนักงานแต่ละส่วนงานอย่างเหมาะสม โดยกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน การจ่ายโบนัส และการปรับเงินเดือนอย่างเหมาะสม	✓	
8.3 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต และมาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกันหรือแก้ไขการทุจริต <u>คำอธิบาย</u> คณะกรรมการตรวจสอบมีการพบปะและหารือเกี่ยวกับการดำเนินงานภายในองค์กร รวมถึงสอบถามผู้บริหารเกี่ยวกับโอกาสในการเกิดทุจริต มาตรการที่บริษัทดำเนินการเพื่อป้องกัน หรือแก้ไขการทุจริต อย่างสม่ำเสมอ	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
8.4 บริษัทได้สื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ <u>คำอธิบาย</u> มีการสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจ และปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติที่กำหนดไว้ผ่าน การประชุมพิเศษ การประชุมต่างๆ E-mail และประกาศบริษัท	✓	

9. องค์กรสามารถระบุและประเมินความเปลี่ยนแปลงที่อาจมีผลกระทบต่อระบบการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
9.1 บริษัทประเมินความเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกองค์กร ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว <u>คำอธิบาย</u> มีการประเมินความเปลี่ยนแปลงปัจจัยภายนอกบริษัท ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง นั้นอย่างชัดเจนและเหมาะสม	✓	
9.2 บริษัทประเมินความเปลี่ยนแปลงรูปแบบการทำธุรกิจที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงนั้นอย่างเพียงพอแล้ว <u>คำอธิบาย</u> มีการประเมินความเสี่ยงเกี่ยวกับชื่อเสียงภาพลักษณ์ของบริษัท ความไม่แน่นอนในสภาพเศรษฐกิจ อัตราดอกเบี้ย และการตัดสินใจของลูกค้า ซึ่งมีผลต่อการขายโครงการและปัจจัยอื่น ที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ การควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้ กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง นั้นอย่างเพียงพอ	✓	
9.3 บริษัทประเมินความเปลี่ยนแปลงผู้นำองค์กรที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจการควบคุมภายใน และรายงานทางการเงิน ตลอดจนได้กำหนดมาตรการตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลง นั้นอย่างเพียงพอแล้ว <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดแผนการสืบทอดตำแหน่ง ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	

การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

10.องค์กรมีมาตรการควบคุมที่ลดความเสี่ยงที่จะไม่บรรลุวัตถุประสงค์ขององค์กรให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.1 มาตรการควบคุมของบริษัทมีความเหมาะสมกับความเสี่ยงและลักษณะเฉพาะขององค์กร เช่น สภาพแวดล้อม ความซับซ้อนของงาน ลักษณะงาน ขอบเขตการดำเนินงานรวมถึงลักษณะเฉพาะอื่นๆ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงและได้กำหนดมาตรการควบคุมของบริษัทให้เหมาะสมกับความเสี่ยง และลักษณะเฉพาะของบริษัทอย่างเหมาะสม	✓	
10.2 บริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่กำหนดเป็นลายลักษณ์อักษร และครอบคลุมกระบวนการต่างๆ อย่างเหมาะสม เช่น มีนโยบายและระเบียบวิธีปฏิบัติงาน เกี่ยวกับธุรกรรมด้านการเงิน การจัดซื้อและการบริหารทั่วไป ตลอดจนการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และลำดับชั้น การอนุมัติของผู้บริหารในแต่ละระดับไว้อย่างชัดเจน รัดกุม เพื่อให้สามารถป้องกันการทุจริตได้ เช่น มีการกำหนดขนาดวงเงิน และอำนาจอนุมัติของผู้บริหารแต่ละระดับขั้นตอนในการอนุมัติ โครงการลงทุน ขั้นตอนการจัดซื้อและวิธีการคัดเลือกผู้ขาย การบันทึกข้อมูล รายละเอียดการตัดสินใจจัดซื้อขั้นตอนการเบิกจ่ายวัสดุอุปกรณ์ หรือ การเบิกใช้เครื่องมือต่างๆ เป็นต้น โดยได้จัดให้มีกระบวนการสำหรับกรณีต่างๆ ดังนี้		
10.2.1 การเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อประโยชน์ในการติดตาม และสอบทานการทำรายการระหว่างกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งมีความปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบันเสมอ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทได้มีการเก็บรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร และผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว รวมทั้งบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร	✓	
10.2.2 กรณีที่บริษัทอนุมัติธุรกรรมหรือทำสัญญากับผู้ที่เกี่ยวข้องในลักษณะที่มีผลผูกพันบริษัทในระยะยาวไปแล้ว เช่น การทำสัญญาซื้อขายสินค้า การให้กู้ยืม การค้ำประกัน บริษัทได้ติดตามให้มั่นใจแล้วว่ามีปฏิบัติตามหรือไม่ตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท เช่น ติดตามการชำระคืนหนี้ตามกำหนด หรือมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา เป็นต้น <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการทบทวนความเหมาะสมของสัญญา และมีการติดตามให้มั่นใจแล้วว่ามีปฏิบัติตามเป็นไปตามเงื่อนไขที่ตกลงกันไว้ตลอดระยะเวลาที่มีผลผูกพันบริษัท	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
10.3 บริษัทกำหนดให้การควบคุมภายในมีความหลากหลายอย่างเหมาะสมเช่น การควบคุมแบบ manual และ automated หรือการควบคุมแบบป้องกันและติดตาม <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการออกแบบระบบการควบคุมภายในโดยกำหนดไว้เป็นส่วนหนึ่งของระเบียบและขั้นตอนการปฏิบัติงาน ซึ่งมีการควบคุมโดยใช้เจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานและตรวจสอบ อีกทั้งมีการใช้ระบบในการปฏิบัติงานและป้องกันความผิดพลาด โดยบริษัทมีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นหน่วยงานอิสระจากภายนอก คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด ซึ่งได้ให้ความเห็นว่าบริษัทมีมาตรการควบคุมภายในที่หลากหลายและเหมาะสมกับกระบวนการทำงานในแต่ละขั้นตอน	✓	
10.4 บริษัทกำหนดให้มีการควบคุมภายในในทุกระดับขององค์กรเช่นทั้งระดับกลุ่มบริษัท หน่วยธุรกิจ สายงาน ฝ่ายงาน แผนกหรือกระบวนการ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดให้ผู้บังคับบัญชาตามลำดับเป็นผู้ควบคุมและติดตามตรวจสอบตามโครงสร้างองค์กร	✓	
10.5 บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบในงาน 3 ด้าน ด้านต่อไปนี้อย่างชัดเจน เพื่อเป็นการตรวจสอบซึ่งกันและกัน กล่าวคือ (1) หน้าที่อนุมัติ (2) หน้าที่บันทึกรายการบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และ (3) หน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบหน้าที่อนุมัติ หน้าที่บันทึกบัญชีและข้อมูลสารสนเทศ และหน้าที่ในการดูแลจัดเก็บทรัพย์สิน ออกจากกันอย่างชัดเจน	✓	

11. องค์กรเลือกและพัฒนากิจกรรมการควบคุมทั่วไปด้วยระบบเทคโนโลยี เพื่อช่วยสนับสนุนการบรรลุวัตถุประสงค์

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
11.1 บริษัทควรกำหนดความเกี่ยวข้องกันระหว่างการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในกระบวนการปฏิบัติงานและการควบคุมทั่วไปของระบบสารสนเทศ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดความเกี่ยวข้องของเทคโนโลยีสารสนเทศไว้ในระเบียบปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงาน อีกทั้ง มีการกำหนดนโยบาย/ระเบียบปฏิบัติงานเกี่ยวกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศไว้เป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
11.2 บริษัทควรกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม <u>คำอธิบาย</u> มีการกำหนดการควบคุมของโครงสร้างพื้นฐานของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม โดยมีการติดตามจากฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศ อย่างสม่ำเสมอ	✓	
11.3 บริษัทควรกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม <u>คำอธิบาย</u> มีการกำหนดการควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม โดยกำหนดนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	
11.4 บริษัทควรกำหนดการควบคุมกระบวนการได้มา การพัฒนาและการบำรุงรักษาระบบเทคโนโลยีให้มีความเหมาะสม <u>คำอธิบาย</u> ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศของบริษัทมีการกำหนดนโยบายจัดหา พัฒนา และการบำรุงรักษาระบบไว้เป็นลายลักษณ์อักษรอย่างชัดเจน	✓	

12.องค์กรจัดให้มีกิจกรรมการควบคุมผ่านทางนโยบาย ซึ่งได้กำหนดสิ่งที่คาดหวังและขั้นตอนการปฏิบัติ เพื่อให้
นโยบายที่กำหนดไว้นั้นสามารถนำไปสู่การปฏิบัติได้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>12.1 บริษัทมีนโยบายที่รัดกุมเพื่อติดตามให้การทำธุรกรรมของผู้ถือหุ้นรายใหญ่กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว ต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติที่กำหนด เช่น ขอบบังคับของบริษัท เกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกณฑ์ของสำนักงาน ฯลฯ เพื่อป้องกันการหาโอกาสหรือนำผลประโยชน์ของบริษัทไปใช้ส่วนตัว</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกัน (Related Party Transaction Policy) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน ในการพิจารณาและอนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว</p>	✓	
<p>12.2 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมกระทำโดยผู้ที่ไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกัน (Related Party Transaction Policy) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน ในการพิจารณาและอนุมัติธุรกรรมโดยไม่มีส่วนได้เสียในธุรกรรมนั้น</p>	✓	
<p>12.3 บริษัทมีนโยบายเพื่อให้การพิจารณาอนุมัติธุรกรรมคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ และพิจารณาโดยถือเสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกัน (Related Party Transaction Policy) อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ</p>	✓	
<p>12.4 บริษัทมีกระบวนการติดตามดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมรวมทั้งกำหนดแนวทางให้บุคคลที่บริษัทแต่งตั้งให้เป็นกรรมการหรือผู้บริหารในบริษัทย่อยหรือร่วมนั้นถือปฏิบัติ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดนโยบายการลงทุนและกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน</p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
12.5 บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบในการนำนโยบายและกระบวนการไปปฏิบัติโดยผู้บริหารและพนักงาน <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้บริหารและพนักงานไว้ใน Job description อย่างชัดเจน และกำหนดระเบียบปฏิบัติงานของแต่ละหน่วยงานให้ปฏิบัติตาม	✓	
12.6 นโยบายและกระบวนการปฏิบัติของบริษัทได้รับการนำไปใช้ในเวลาที่เหมาะสมโดยบุคลากรที่มีความสามารถ รวมถึงการครอบคลุมกระบวนการแก้ไขข้อผิดพลาดในการปฏิบัติงาน <u>คำอธิบาย</u> ผู้บริหารแต่ละหน่วยงานมีหน้าที่ควบคุมให้พนักงานปฏิบัติตามนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานที่กำหนดขึ้น นอกจากนี้ ยังมีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house) และบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด ทำหน้าที่ตรวจสอบและประเมินระบบการควบคุมภายในอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ หากพบข้อผิดพลาดจากการปฏิบัติงานจะถูกรายงานต่อผู้บริหารและคณะกรรมการ เพื่อกำหนดแนวทางแก้ไขอย่างเหมาะสม	✓	
12.7 บริษัททบทวนนโยบายและกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอยู่เสมอ <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดให้มีการทบทวนนโยบาย และกระบวนการปฏิบัติให้มีความเหมาะสมอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ นโยบายและกระบวนการปฏิบัติงานมีความสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันอยู่เสมอ	✓	

ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

13.องค์กรมีข้อมูลที่เกี่ยวข้องและมีคุณภาพ เพื่อสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่กำหนดไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
13.1 บริษัทกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน ทั้งข้อมูลจากภายในและภายนอกองค์กรที่มีคุณภาพและเกี่ยวข้องต่องาน <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดข้อมูลที่ต้องการใช้ในการดำเนินงาน โดยจัดทำนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรชัดเจน โดยมีผู้บังคับบัญชาของแต่ละสายงานสอบทานและตรวจสอบกระบวนการอย่างสม่ำเสมอ	✓	
13.2 บริษัทพิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงปริมาณและความถูกต้องของข้อมูล <u>คำอธิบาย</u>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
บริษัทมีการกำหนดระเบียบปฏิบัติงานของหน่วยงานต่างๆ ให้พิจารณาทั้งต้นทุนและประโยชน์ที่จะได้รับ รวมถึงข้อมูลที่ต้องการในแต่ละกระบวนการ ทั้งนี้ ในกระบวนการปฏิบัติงานมีการพิจารณาข้อมูลและผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นอย่างเหมาะสม		
13.3 บริษัทดำเนินการเพื่อให้คณะกรรมการมีข้อมูลที่สำคัญอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ ตัวอย่างข้อมูลที่สำคัญ เช่น รายละเอียดของเรื่องที่เสนอให้พิจารณา เหตุผลผลกระทบต่อบริษัท ทางเลือกต่างๆ	✓	
<u>คำอธิบาย</u> เลขาธิการบริษัทปฏิบัติหน้าที่ส่งข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประชุมแต่ละครั้งให้คณะกรรมการอย่างเพียงพอสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจ		
13.4 บริษัทดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุมหรือเอกสารประกอบการประชุมที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้าอย่างน้อยภายในระยะเวลาขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนด	✓	
<u>คำอธิบาย</u> เลขาธิการบริษัทมีการดำเนินการเพื่อให้กรรมการบริษัทได้รับหนังสือนัดประชุม หรือเอกสารประกอบการประชุม ที่ระบุข้อมูลที่จำเป็นและเพียงพอต่อการพิจารณาก่อนการประชุมล่วงหน้า		
13.5 บริษัทดำเนินการเพื่อให้รายงานการประชุมคณะกรรมการมีรายละเอียดตามควรเพื่อให้สามารถตรวจสอบย้อนหลังเกี่ยวกับความเหมาะสมในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการแต่ละราย เช่น การบันทึกข้อซักถามของกรรมการ ความเห็นหรือข้อสังเกตของกรรมการในเรื่องที่พิจารณาความเห็นของกรรมการรายที่ไม่เห็นด้วยกับเรื่องที่เสนอพร้อมเหตุผล เป็นต้น	✓	
<u>คำอธิบาย</u> เลขาธิการบริษัทปฏิบัติหน้าที่จัดบันทึกรายงานการประชุมคณะกรรมการโดยบันทึกรายละเอียดที่สำคัญอย่างเหมาะสม		
13.6 บริษัทมีการดำเนินการดังต่อไปนี้		
13.6.1 มีการจัดเก็บเอกสารสำคัญ ไว้อย่างครบถ้วนเป็นหมวดหมู่	✓	
<u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการจัดเก็บเอกสารสำคัญไว้ที่แต่ละแผนกอย่างครบถ้วน โดยแบ่งแยกการจัดเก็บตามเรื่องที่เกี่ยวข้องอย่างเหมาะสม		
13.6.2 กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว	✓	
<u>คำอธิบาย</u> กรณีที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชีหรือผู้ตรวจสอบภายในว่ามีข้อบกพร่องในการควบคุมภายใน บริษัทได้แก้ไขข้อบกพร่องนั้นอย่างครบถ้วนแล้ว		

14.องค์กรสื่อสารข้อมูลภายในองค์กร ซึ่งรวมถึงวัตถุประสงค์และความรับผิดชอบต่อการควบคุมภายในที่จำเป็นต่อการสนับสนุนให้การควบคุมภายในสามารถดำเนินไปได้ตามที่วางไว้

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>14.1 บริษัทมีกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการควบคุมภายใน</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทกำหนดกระบวนการสื่อสารข้อมูลภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม ได้แก่</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปฐมนิเทศพนักงานใหม่ - บอร์ดติดประกาศ - จดหมายอิเล็กทรอนิกส์ - เว็บไซต์บริษัท - การประชุมต่างๆ 	✓	
<p>14.2 บริษัทมีการรายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานหรือสอบทานรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการ เช่น การกำหนดบุคคลที่เป็นศูนย์ติดต่อเพื่อให้สามารถติดต่อข้อมูลอื่นนอกจากที่ได้รับจากผู้บริหาร รวมทั้งการติดต่อสอบถามข้อมูลจากผู้สอบบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน การจัดประชุมระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารตามที่คณะกรรมการร้องขอ การจัดกิจกรรมพบปะหรือระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหารนอกเหนือจากการประชุมคณะกรรมการ เป็นต้น</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>เลขานุการบริษัทและฝ่ายบริหารจะเป็นผู้รายงานข้อมูลที่สำคัญถึงคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ และคณะกรรมการบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งสารสนเทศที่จำเป็นต่อการปฏิบัติงานหรือสอบทานรายการต่าง ๆ ตามที่ต้องการอย่างทันกาล</p>	✓	
<p>14.3 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (Whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัทมีการกำหนดช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่างๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัทได้อย่างปลอดภัย โดยกำหนดช่องทางการแจ้งข้อมูลหรือเบาะแส มาที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-617-1555 หรือ ส่งอีเมลล์ มาที่ cg@siameseasset.co.th</p>	✓	

15.องค์กรได้สื่อสารกับหน่วยงานภายนอก เกี่ยวกับประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมภายใน

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
15.1 บริษัทที่มีกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการควบคุมภายในเช่น จัดให้มีเจ้าหน้าที่หรือหน่วยงานนักกลุ่สนสัมพันธ์ ศูนย์รับเรื่องร้องเรียน เป็นต้น <u>คำอธิบาย</u> บริษัทกำหนดกระบวนการสื่อสารข้อมูลกับผู้มีส่วนได้เสียภายนอกบริษัทอย่างมีประสิทธิภาพ และมีช่องทางการสื่อสารที่เหมาะสม โดยกำหนดช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนของบริษัท หมายเลขโทรศัพท์ 02-617-1555 หรือ ส่งอีเมลมาที่ cg@siameaseasset.co.th ตลอดจนการสื่อสารข้อมูลผ่าน Website	✓	
15.2 บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสีย ภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสดเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (Whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีการกำหนดช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับ เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสดเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย โดยกำหนดช่องทางการแจ้งข้อมูลและเบาะแสด มาที่หมายเลขโทรศัพท์ 02-617-1555 หรือ ส่งอีเมลมาที่ cg@siameaseasset.co.th	✓	

ระบบการติดตาม (Monitoring Activities)
16.องค์กรติดตามและประเมินผลการควบคุมภายใน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการควบคุมภายในยังดำเนินไปอย่างครบถ้วนเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
16.1 บริษัทจัดให้มีกระบวนการติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจและข้อกำหนดห้ามฝ่ายบริหารและพนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น กำหนดให้แต่ละส่วนงานติดตามการปฏิบัติ และรายงานผู้บังคับบัญชา หรือมอบหมายให้หน่วยงานตรวจสอบภายในติดตามการปฏิบัติ และรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เป็นต้น <u>คำอธิบาย</u> บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบภายในโดยบริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด อย่างต่อเนื่อง ซึ่งสำหรับปี 2562 มีแผนการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส นอกจากนี้ บริษัทมีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house) ซึ่งคอยติดตามการปฏิบัติงานภายในองค์กรอย่างสม่ำเสมอ	✓	
16.2 บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้โดยการประเมินตนเอง และ/หรือการประเมินอิสระโดยผู้ตรวจสอบภายใน <u>คำอธิบาย</u>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>มีการตรวจสอบการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายในที่วางไว้ ซึ่งประเมินโดยผู้ตรวจสอบภายใน ได้แก่ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด อย่างต่อเนื่อง ซึ่งสำหรับปี 2562 มีแผนการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส นอกจากนี้ บริษัทมีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house) ซึ่งคอยติดตามการปฏิบัติงานภายในองค์กรอย่างสม่ำเสมอ</p> <p>16.3 ความถี่ในการติดตามและประเมินผลมีความเหมาะสมกับการเปลี่ยนแปลงของบริษัท</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>มีการกำหนดความถี่ในการติดตามและประเมินผลโดยผู้ตรวจสอบภายใน (Outsource) อย่างต่อเนื่อง ซึ่งสำหรับปี 2562 มีแผนการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส นอกจากนี้ บริษัท มีผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house) ซึ่งคอยติดตามการปฏิบัติงานภายในองค์กรอย่างสม่ำเสมอ</p>	✓	
<p>16.4 ดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>มีการดำเนินการติดตามและประเมินผลระบบการควบคุมภายใน โดยผู้ที่มีความรู้และความสามารถ ได้แก่ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด และ ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house)</p>	✓	
<p>16.5 บริษัทกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบภายในให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>มีการกำหนดแนวทางการรายงานผลการตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน ให้ขึ้นตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p>16.6 บริษัทส่งเสริมให้ผู้ตรวจสอบภายในปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (International Standards for the Professional Practice of Internal Auditing, IIA)</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p> <p>บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด และผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (In-house) มีการปฏิบัติตามที่ตามมาตรฐานสากลการปฏิบัติงานวิชาชีพการตรวจสอบภายใน (IIA)</p>	✓	

17. องค์กรประเมินและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายในอย่างทันเวลาต่อบุคคลที่รับผิดชอบ ซึ่งรวมถึงผู้บริหารระดับสูงและคณะกรรมการตามความเหมาะสม

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>17.1 บริษัทประเมินผลและสื่อสารข้อบกพร่องของการควบคุมภายใน และดำเนินการเพื่อติดตามแก้ไขอย่างทันเวลาที่ หากผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ อย่างมีนัยสำคัญ</p> <p><u>คำอธิบาย</u></p>	✓	

คำถาม	ใช่	ไม่ใช่
<p>ผู้ตรวจสอบภายในจะรายงานผลการตรวจสอบภายในโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ หากพบข้อบกพร่องหรือข้อควรปรับปรุง ผู้ตรวจสอบภายในจะประสานงานกับหัวหน้าแต่ละหน่วยงานในการหาทางปรับปรุงแก้ไข พร้อมแจ้งให้กับฝ่ายบริหารรับทราบและรายงานความคืบหน้าต่อคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง</p>		
<p>17.2 บริษัทมีนโยบายการรายงาน ดังนี้</p>		
<p>17.2.1 ฝ่ายบริหารต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทโดยพลัน ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมายหรือมีการกระทำที่ผิดปกตินั้น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p>	✓	
<p><u>คำอธิบาย</u></p>		
<p>ฝ่ายบริหารมีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างทันที่ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์หรือสงสัยว่ามีเหตุการณ์ทุจริตอย่างร้ายแรง มีการปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย หรือมีการกระทำที่ผิดปกตินั้น ซึ่งอาจกระทบต่อชื่อเสียงและฐานะการเงินของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ</p>		
<p>17.2.2 รายงานข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมแนวทางการแก้ไขปัญหา (แม้ว่าจะได้เริ่มดำเนินการจัดการแล้ว) ต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร</p>	✓	
<p><u>คำอธิบาย</u></p>		
<p>ผู้บริหารมีการพบปะกับคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานภายในองค์กร รวมถึงการกำหนดแนวทางแก้ไขเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร ทั้งนี้ มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง</p>		
<p>17.2.3 รายงานความคืบหน้าในการปรับปรุงข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ</p>	✓	
<p><u>คำอธิบาย</u></p>		
<p>ผู้บริหารมีการพบปะกับคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีการรายงานผลการดำเนินงานภายในองค์กร รวมถึงการกำหนดแนวทางแก้ไขเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท/คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาภายในระยะเวลาอันควร ทั้งนี้ มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง</p>		



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 5

งบการเงินรวมของบริษัท

รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานงบแสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และงบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิเป็นต้นรวมทั้งสิ้นและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และงบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิเป็นต้นรวมทั้งสิ้นและเฉพาะกิจการเป็น ผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

ขอบเขตการสอบทาน

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามขั้นตอนมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบทาน บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชีและการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าไม่สามารถ ได้รับความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้นข้าพเจ้าจึงไม่สามารถ ความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

ข้อสรุป

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐาน การบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ในสาระสำคัญของผลการสอบทานของข้าพเจ้า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงินระหว่างกาล

งวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุด

วันที่ 30 กันยายน 2563

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประจวบการเงินระหว่างกาลดังต่อไปนี้

1. หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 2.1 (8) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตราการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติ
2. หมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลข้อ 2.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้แก้ไขงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับ การบันทึกสินค้าคงเหลือสูงไป ทั้งนี้ งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 นี้ ได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ตามรายงานของผู้สอบบัญชีตั้งวันที่ 14 พฤษภาคม 2563 และงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุด วันที่ 30 กันยายน 2562 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่แสดง เป็นข้อมูลเปรียบเทียบเป็นงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมและเฉพาะกิจการสำหรับ งวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ได้มีการปรับปรุงใหม่แล้ว

ทั้งนี้ ข้อสรุปของข้าพเจ้ามิได้เปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากเรื่องเหล่านี้

วิมล วิไลรักษ์

วิมล วิไลรักษ์

กรุงเทพมหานคร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

วันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โดฮมatsu จัยโยส ออดิท จำกัด

**บริษัท ไซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงฐานะการเงิน
 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563**

ประเภท	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	191,652	371,866	82,135
เงินลงทุนชั่วคราว		3,207		3,207
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3, 5	362,637	289,712	208,538
ค่านายหน้าเงินที่ได้นำไปใช้มาซึ่งสัญญาเช่าที่ถูกต้อง	3	791,619	830,194	217,848
เงินที่ใช้มีระยะสั้นและการที่ต่อของกัน	3	79,889	45,980	900,645
สินค้าคงเหลือ	6	8,782,686	9,033,234	4,728,542
สินทรัพย์ถาวรสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		3,396		3,396
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,211,859	10,574,193	6,141,304

สินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	7	62,206	12,008	62,206
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8			560,779
เงินลงทุนในตราสารหนี้	9	69,821	66,718	28,458
เงินที่ใช้มีระยะยาวและการที่ต่อของกัน	3			125,000
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการพัฒนา	10	252,572	252,955	252,955
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	460,764	186,749	590,321
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	2,369,341	1,891,937	897,635
สินทรัพย์ที่ถือการไว้		1,288		1,251
สินทรัพย์อื่นที่มีตัวตน		4,969	5,555	4,898
สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ที่รอการตัดบัญชี		43,494	47,090	5,296
สินทรัพย์ถาวรอื่น ๆ ที่รอการตัดบัญชี		9,950	1,529	8,757
สินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียน		9,998	8,114	6,299
รวมสินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียน		3,284,403	2,472,655	2,302,929
รวมสินทรัพย์		13,496,262	13,046,848	8,444,233



ชื่อย่อของบริษัทจดทะเบียน Wats Asset Public Company Limited

Wats Asset
 (ชื่อย่อ)กรรมการ (ลงชื่อ)กรรมการ
 (นายเจริญ ธีรธรรมดี)

(ลายเซ็น)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

หมายเหตุ	2563	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
				2563	2562
			"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
รายได้					
รายได้จากการขายสิ่งพิมพ์และสิ่งพิมพ์	3	1,274,259	469,974	759,227	453,092
รายได้จากการให้บริการ	3	12,158	10,828	15,034	16,835
รวมรายได้		1,286,417	480,802	774,261	469,927
ต้นทุน					
ต้นทุนขายสิ่งพิมพ์และสิ่งพิมพ์		(779,699)	(302,405)	(463,704)	(291,160)
ต้นทุนการให้บริการ		(17,201)	(11,434)	(18,074)	(18,087)
รวมต้นทุน		(796,900)	(313,839)	(481,778)	(309,247)
กำไรขั้นต้น		489,517	166,963	292,483	160,680
รายได้อื่น					
รายได้อื่น		42,827	7,645	10,242	6,862
ต้นทุนในการจัดทำงบ		(182,170)	(85,483)	(91,619)	(69,417)
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้		(61,343)	(53,336)	(44,600)	(37,364)
กำไรจากการดำเนินงาน		288,831	35,787	166,506	80,761
รายได้ทางการเงิน	3	1,415	836	14,687	15,427
ต้นทุนทางการเงิน	3	(31,686)	(15,600)	(27,438)	(26,713)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในกรรมสิทธิ์		845	(9,096)	-	-
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้		259,405	11,927	153,755	69,475
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	22	(62,172)	(7,472)	(90,889)	(13,626)
กำไรสำหรับงวด		197,233	4,455	122,866	55,849
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี					
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		197,233	4,455	122,866	55,849
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		191,382	8,969	122,866	55,849
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		5,851	(4,514)	-	-
กำไรสำหรับงวด		197,233	4,455	122,866	55,849



Siamese Asset Public Company Limited

WONG SITTIRAT

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายจเรสิทธิ์ สิงกรมศรีชัย) (นายสุวัฒน์ สุวรรณรัตน์)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

หมายเหตุ	2563	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
				2563	2562
			"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		191,382	8,969	122,866	55,849
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		5,851	(4,514)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		197,233	4,455	122,866	55,849
กำไรก่อนหัก					
กำไรก่อนหักเงินที่ฐาน (บาทต่อหุ้น)	23	0.199	0.009	0.128	0.058



Siamese Asset Public Company Limited

WONG SITTIRAT

(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายจเรสิทธิ์ สิงกรมศรีชัย) (นายสุวัฒน์ สุวรรณรัตน์)

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรจากทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
"ผู้ที่ไม่ได้ตรวจสอบ"

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
	2563	2562	2563	2562
รายได้		"ปรับเพิ่ม"		"ปรับเพิ่ม"
รายได้จากการขายสินทรัพย์และสินค้า	3	1,949,414	2,491,718	966,223
รายได้จากการให้บริการ	3	34,573	27,630	38,875
รวมรวมรายได้		1,983,987	2,519,348	1,005,098

ต้นทุน				
ต้นทุนของสินทรัพย์และสินค้า		(1,087,277)	(1,589,364)	(608,137)
ต้นทุนการให้บริการ		(42,206)	(24,255)	(48,864)
รวมต้นทุน		(1,129,483)	(1,613,619)	(657,001)

กำไรขั้นต้น		854,504	905,729	347,477
รายได้อื่น		72,355	18,127	21,979
ต้นทุนในการจัดทำหน่วย		(276,394)	(279,412)	(122,334)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(186,594)	(179,034)	(138,729)
กำไรสุทธิรวมก่อนภาษีเงินได้		464,081	465,410	108,393

รายได้ทางการเงิน	3	4,217	3,293	46,121
ต้นทุนทางการเงิน	3	(95,594)	(50,217)	(86,789)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมทำ	9	1,143	10,490	-
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้		373,857	428,976	67,725
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	(89,935)	(93,866)	(14,103)
กำไรสำหรับงวด		283,902	335,110	53,622
กำไรจากทุนเบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากภาษี		-	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		283,902	335,110	53,622

ส่วนของกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		194,564	344,838	53,622
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		89,338	(9,748)	-
กำไรสำหรับงวด		283,902	335,110	53,622



Siam Asset Public Company Limited

พชรศักดิ์ สี่สุวรรณศรีชัย
(นายชัชวาลย์ สี่สุวรรณศรีชัย) กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายชัชวาลย์ สี่สุวรรณศรีชัย)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรจากทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
"ผู้ที่ไม่ได้ตรวจสอบ"

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
	2563	2562	2563	2562
ส่วนของกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		194,564	344,838	53,622
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		89,338	(9,748)	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		283,902	335,110	53,622

กำไรต่อหุ้น				
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	23	0.202	0.361	0.056
กำไรต่อหุ้นที่ปรับแล้ว				
กำไรต่อหุ้นที่ปรับแล้ว				0.477



Siam Asset Public Company Limited

พชรศักดิ์ สี่สุวรรณศรีชัย
(นายชัชวาลย์ สี่สุวรรณศรีชัย) กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายชัชวาลย์ สี่สุวรรณศรีชัย)

ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 งบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
 "ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ"

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	ส่วนเกิน		กำไรสะสม		รวมส่วนเกิน ผู้ถือหุ้น
	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม ส่วนเกินจากกำไรสุทธิ	กำไรสะสม ส่วนเกินจากกำไรสุทธิ	
สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	942,602	626,260	-	250,562	1,819,424
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	-	-	(52,182)	(52,182)
ผลกระทบจากการแก้ไขงบการเงินเนื่องจากการแก้ไขข้อผิดพลาดสะสม	942,602	626,260	-	198,380	1,767,242
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	18,945	106,283	-	-	125,228
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	445,445
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	-	-	-	11,058
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด - แก้ไขข้อผิดพลาด	-	-	-	-	456,503
ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	-	-	-	-	654,883
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 - ปรับปรุงใหม่	961,547	732,543	-	654,883	2,348,973
สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	961,547	732,543	22,262	627,354	2,343,706
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	51,622	51,622
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด	961,547	732,543	22,262	680,976	2,397,128



Siamese Asset Public Company Limited

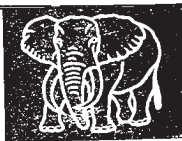
ผู้อำนวยการประกอบงบการเงินแบบย่อ

WAT SANGSANG
 (ลงชื่อ)กรรมการ (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)
 (ลงชื่อ)กรรมการ (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 งบการเงินรวม
 สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
 "ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ"

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	ส่วนเกิน		ส่วนเกิน		กำไรสะสม		รวมส่วนเกิน ของผู้ถือหุ้น	ส่วนที่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วนเกิน ของผู้ถือหุ้น
	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม ส่วนเกินจากกำไรสุทธิ	กำไรสะสม ส่วนเกินจากกำไรสุทธิ			
สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2562	942,602	626,260	(5,730)	188	-	226,082	1,789,402	73,971	1,863,373
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	-	-	-	-	(84,968)	(84,968)	(6,512)	(91,480)
ผลกระทบจากการแก้ไขงบการเงินเนื่องจากการแก้ไขข้อผิดพลาดสะสม	942,602	626,260	(5,730)	188	-	141,114	1,704,434	67,459	1,771,893
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	18,945	106,283	-	-	-	-	125,228	-	125,228
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	-	-	-	-	-	-	347,210	(8,440)	338,770
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด - ตามที่รายงานไว้เดิม	-	-	-	-	-	-	344,838	(9,748)	335,110
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด - แก้ไขข้อผิดพลาด	-	-	-	-	-	(2,352)	(2,352)	(1,308)	(3,660)
ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาด	-	-	-	-	-	-	344,838	(9,748)	335,110
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	-	-	344,838	(9,748)	335,110
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 - ปรับปรุงใหม่	961,547	732,543	(5,730)	188	-	485,972	2,174,320	57,711	2,232,231
สำหรับงวดที่สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	961,547	732,543	(5,730)	188	22,262	621,445	2,332,255	183,187	2,515,442
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-	-	-	-	-	194,564	194,564	89,338	283,902
กำไรสุทธิรวมส่วนกำไรงวด	961,547	732,543	(5,730)	188	22,262	816,009	2,526,819	272,525	2,799,344



Siamese Asset Public Company Limited

ผู้อำนวยการประกอบงบการเงินแบบย่อ

WAT SANGSANG
 (ลงชื่อ)กรรมการ (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)
 (ลงชื่อ)กรรมการ (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกระแสเงินสด
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสุทธิ	283,902	335,110	53,622	456,003
รายการปรับปรุง				
(กำไรขาดทุน) จากงบกำไรขาดทุนสุทธิ	(6,586)	7,216	(8,586)	7,216
กำไรขาดทุนสุทธิ	(12,082)	(204)	(798)	(326)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	54,466	40,572	38,250	25,222
ค่าใช้สอยและความเสียหาย	(1,214)	2,927	(3,122)	2,927
ค่าใช้สอยและ โฆษณาลดลง	3,606	8,323	2,809	7,775
รายได้จากการเงิน	(4,217)	(3,293)	(46,121)	(42,232)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า	(1,143)	(10,490)	-	-
กำไรจากภาษีเงินได้	89,555	93,866	14,103	114,149
ต้นทุนทางการเงิน	95,884	50,217	86,789	48,973
เงินสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	500,271	524,244	136,986	620,207
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ระยะสั้น				
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ระยะสั้น	(75,532)	19,708	(4,584)	(15,514)
ค่าขายทรัพย์สินและอุปกรณ์	38,275	19,108	60,664	40,060
สินทรัพย์ระยะสั้น	(276,654)	(84,102)	174,828	848,670
สินทรัพย์ระยะสั้น	-	(1,108)	-	-
สินทรัพย์ระยะสั้น	(1,884)	(694)	(1,261)	(617)
สินทรัพย์ระยะสั้น	(166,071)	(156,524)	(74,103)	(742,663)
สินทรัพย์ระยะสั้น	170,863	42,206	59,825	55,091
สินทรัพย์ระยะสั้น	(662)	(207)	(801)	(180)
สินทรัพย์ระยะสั้น	-	51	-	-
สินทรัพย์ระยะสั้น	188,706	362,682	351,554	805,054
สินทรัพย์ระยะสั้น	(10,675)	-	(10,116)	-
สินทรัพย์ระยะสั้น	(95,152)	(141,867)	(24,536)	(106,791)
สินทรัพย์ระยะสั้น	82,879	221,115	316,902	698,263



(ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
 (นายชวสิทธิ์ สัตถะกรกิจ) (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบกระแสเงินสด (ต่อ)
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ผลตอบแทน	6,825	2,115	61,899	21,438
เงินลงทุนชั่วคราว / สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(189)	(26)	(189)	(26)
เงินลงทุนระยะสั้น	(33,509)	(4,000)	(287,267)	(648,000)
เงินลงทุนระยะสั้น	-	16,830	58,802	538,877
เงินลงทุนระยะสั้น	(50,198)	(51,657)	(50,198)	(51,657)
เงินลงทุนระยะสั้น	(1,960)	-	-	(2,159)
เงินลงทุนระยะสั้น	-	295	-	-
เงินลงทุนระยะสั้น	1,025	-	1,025	-
เงินลงทุนระยะสั้น	29,750	-	-	-
เงินลงทุนระยะสั้น	(2,384)	-	(2,384)	-
เงินลงทุนระยะสั้น	88	480	17	410
เงินลงทุนระยะสั้น	(105,737)	(56,988)	(65,925)	(11,920)
เงินลงทุนระยะสั้น	(20)	(474)	(7)	(337)
เงินลงทุนระยะสั้น	(156,909)	(93,425)	(84,427)	(153,374)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ผลตอบแทน	(253,053)	(249,191)	(179,534)	(183,135)
เงินลงทุนระยะสั้น	100,000	-	100,000	-
เงินลงทุนระยะสั้น	100,000	100,000	100,000	100,000
เงินลงทุนระยะสั้น	(132,000)	-	(132,000)	-
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	372,000	100,000
เงินลงทุนระยะสั้น	-	-	(273,000)	(253,400)
เงินลงทุนระยะสั้น	-	110,000	-	110,000
เงินลงทุนระยะสั้น	-	(110,000)	-	(110,000)
เงินลงทุนระยะสั้น	100,000	500,000	100,000	500,000
เงินลงทุนระยะสั้น	1,249,696	1,152,049	544,114	365,325
เงินลงทุนระยะสั้น	(1,259,292)	(1,713,102)	(622,542)	(1,576,506)
เงินลงทุนระยะสั้น	(1,060)	(1,446)	(1,030)	(1,412)
เงินลงทุนระยะสั้น	(10,493)	(14,605)	(7,156)	(12,327)
เงินลงทุนระยะสั้น	-	44,228	-	44,228
เงินลงทุนระยะสั้น	(106,204)	(182,067)	852	(19,227)
เงินลงทุนระยะสั้น	(180,234)	(54,377)	33,327	(174,338)
เงินลงทุนระยะสั้น	371,866	266,444	49,008	241,677
เงินลงทุนระยะสั้น	191,652	212,067	82,315	67,339



Siamese Asset Public Company Limited
 (ลงชื่อ).....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
 (นายชวสิทธิ์ สัตถะกรกิจ) (นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างภาค
- 3 บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 5 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 6 สินค้าคงเหลือ
- 7 เงินค่าทดแทนการเงินที่มีภาระผูกพัน
- 8 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 9 เงินลงทุนในการร่วมค้า
- 10 ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา
- 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 12 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 13 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- 14 หนี้ระยะสั้น
- 15 เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
- 16 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 17 เงินผู้มีระยะสั้นจากบริษัทอื่น
- 18 หนี้ระยะยาว
- 19 เงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน
- 20 เงินผู้มีระยะยาวจากบริษัทอื่น
- 21 ทุนเรือนหุ้น
- 22 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 23 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
- 24 สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
- 25 ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
- 26 ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 27 ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานส่วนเกินตามส่วนงานและการจ่ายกำไรได้
- 28 ทรัพย์สินสำรอง
- 29 การจัดประเภทรายการใหม่
- 30 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 31 การอนุมัติงบการเงินระหว่างภาค

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัดภายใต้กฎหมายไทย เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 บริษัทมีที่อยู่ที่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์และได้เปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด เป็น บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมค้าว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายเชษฐวิบูลย์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 41.38

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ส่วนได้เสียใน		
		ความเป็นเจ้าของ	ณ วันที่ ณ วันที่	
บริษัทย่อยทางตรง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04
	ให้บริการบริหารงานจัดการ	ไทย	99.98	99.98
		นิติบุคคลอาคารชุดและหุ้นเป็นเจ้ากรรม		
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	86.90	86.90
บริษัท ไซมิส วลาด จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97

บริษัท โซนิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ส่วนได้เสียใน	
		ความเป็นเจ้าของ	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
การร่วมทำ			
บริษัท ออคโตจัส (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00
บริษัท โซนิส แอสเคต์คิว กรีน จำกัด ^(๑)	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00

^๑ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นความร่วมมือของบริษั โซนิส แอสเคต์คิว จำกัด เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ข้อ 9 ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของบริษัทดังกล่าวแสดง ใกล้เคียงข้อมูลโดยบริษัทย่อย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจ ไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ได้ดำเนินงาน โดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินงานธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของเงินทรัพย์สินและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินระหว่างกาล

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) งบการเงินระหว่างกาลรวมและงบการเงินระหว่างกालเฉพาะกิจการนี้ได้จัดทำขึ้นในสกุลเงินบาท และตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง “การรายงานทางการเงินระหว่างกาล” และวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย โดยหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาลเป็นแนบย่อ

บริษัท โซนิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- (2) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งนับมาแสดงเปรียบเทียบกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัที่สำหรับวันที่สิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (3) ผลการดำเนินงานที่ปรากฏในงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีข้อร้องบ่งชี้และมิใช่การใช้การคาดการณ์ถึงผลการดำเนินงานตั้งแต่ปี
- (4) ข้อมูลบางประการซึ่งควรจะแสดงอยู่ในงบการเงินประจำปีที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินมิได้นำมาแสดงไว้ ณ ที่นี้ เนื่องจากมิได้มีการกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวในงบการเงินระหว่างกาล ดังนั้น งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จึงควรวางประกอบกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งได้มีการตรวจสอบแล้ว
- (5) ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยที่จัดทำตามกฎหมายในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างกัน ให้ใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทยเป็นหลัก
- (6) รายการระหว่างกิจการที่มีสาระสำคัญระหว่างกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ตัดออกของงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ได้รวมข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของบริษัทย่อยสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ได้สอบถามแล้ว
- (7) ดุลยพินิจและประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินนี้ให้ขึ้นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องออกข้อมูลของผู้บริหารในการกำหนดคนไปขยายการบัญชี การประมาณการและการตั้งข้อสมมติฐานหลายประการซึ่งมีผลกระทบต่องบการเงินจำนวนเงินทรัพย์สินที่สิ้นและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาของงาน รวมทั้งการแสดงรายได้และค่าใช้จ่ายของปีบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหาร ได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

บริษัท ไชยมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ในการจัดทำงบการเงินระหว่างกาล ผู้บริหาร ได้มีการใช้ดุลยพินิจอย่างมีนัยสำคัญในการถือปฏิบัติ ตามนโยบายการบริหารบัญชีของกลุ่มบริษัท และแหล่งข้อมูลสำคัญของความไม่แน่นอนในการ ประมาณการซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน ในการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน สำหรับงวดบัญชีปัจจุบันตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (8) และ 2.1 (9)

(8) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับ งวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างงวด กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง และฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับ รอบระยะเวลาที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงาน การการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้เนื้อหาที่เชื่อมกับมาตรฐานการ รายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงเงื่อนไขและคำศัพท์ การตีความ และการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัท และบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังต่อไปนี้

มาตรฐานบัญชีเรื่องयोगงบการเงิน

มาตรฐานการบัญชี	การแสดงผลการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 32	
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 7	การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
ฉบับที่ 9	เครื่องมือทางการเงิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 16	การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
ฉบับที่ 19	การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราหุ้น

บริษัท ไชยมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่า เครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนค้ำหนุนโดยพิจารณาจากประเภทของ ตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการต่อค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้นิยามวิถีของผลขาดทุน ด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผล การและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้นำมาแทนมาตรฐานและการ ตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงทางบัญชีของมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินถือปฏิบัติสอดคล้องกับการ ปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ซึ่งกลุ่มบริษัทและ บริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาใช้โดยมีผู้ผลกระทบสะสมจากการ ปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ผลกระทบสะสมของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ในงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทดังต่อไปนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงผลกระทบของการนำมาตราฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาใช้ในการเงิน ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

การแสดงผลการ	วิธีการรับทราบการ	งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบกำไรขาดทุน		หน่วย : ล้านบาท
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่	ผลกระทบของการใช้	
ตามมาตรฐานการ	ตามมาตรฐานการ	1 มกราคม 2563	1 มกราคม 2563	
รายงานทางการเงิน	รายงานทางการเงิน	ตามมาตรฐานการ	ตามมาตรฐานการ	
เดิม	ใหม่	รายงานทางการเงินฉบับที่ 9	รายงานทางการเงินใหม่	
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
สินทรัพย์ถาวร		3,207	(3,207)	
สินทรัพย์ทางการเงิน				
หมุนเวียน				3,207

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“IFRS 16”)

ก) ผลกระทบของคำนิยามใหม่ของสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงคำนิยามของสัญญาเช่าส่วนมากเกี่ยวข้องกับหลักการควบคุม IFRS 16 กำหนดหลักการว่าสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยดูว่ามีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน ซึ่งแตกต่างกับหลักการ “ความเสี่ยงและผลตอบแทน” ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

กลุ่มบริษัทและบริษัทนำคำนิยามของสัญญาเช่าและแนวทางที่เกี่ยวข้องซึ่งถือปฏิบัติตาม IFRS 16 กับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่เข้าทำสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 (ไม่ว่าจะเป็นทั้งทางส่งผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าตามสัญญาเช่า) ในการนำ IFRS 16 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามคำนิยามใหม่ตาม IFRS 16 จะไม่เปลี่ยนแปลงขอบเขตของสัญญาที่เข้าเงื่อนไขตามคำนิยามของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัท อย่างไรก็ตามเป็นสาระสำคัญ

ข) ผลกระทบต่อกรบัญชีผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

IFRS 16 เปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัท สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้า จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 สัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการของงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

การนำ IFRS 16 มาปฏิบัติใช้กับทุกสัญญา (ยกเว้นจากที่อธิบายด้านล่าง) กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติดังนี้

1) บริษัทหลักทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงินรวม วัตถุประสงค์แล้วเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในอนาคต สิทธิทรัพย์สินสิทธิการใช้ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือจ่ายตาม IFRS 16

2) รับรู้มูลค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จพร้อมและเฉพาะกิจการ

3) แยกแสดงจำนวนเงินรวมของการจ่ายชำระเงินสดสำหรับส่วนหนึ่งของเงินต้น (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) และดอกเบี้ย (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) ในงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการ

สิ่งสูงใจตามสัญญาเช่า (เช่น ระยะเวลาปลอดค่าเช่า) รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของงบกำไรขาดทุน สิทธิทรัพย์สินหนี้สินตามสัญญาเช่า แม้ว่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ถึงจุดใจตามสัญญาเช่าจะรับรู้โดยนำไปลดค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ภายใต้ IFRS 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้จะถูกทดสอบการต่อค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การต่อค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้วิธีก่อนปรนในทางปฏิบัติต่อไปนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า

- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้วิธีการคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- กลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกด้วยจำนวนของงบประมาณการหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่สร้างการซึ่งรับรู้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นทางเลือกในการทบทวนการต่อค่า

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

- กลุ่มบริษัทและบริษัทลูกที่จะไม่รับหุ้นสิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าต่อสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน นับจากวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าเงินทรัพย์สินสิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัท ใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลัง หากสัญญาประกอบด้วยสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้าจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน

สำหรับสัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทั้งนี้ก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งจัดประเภทรายการใหม่เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามลำดับ โดยไม่มีการปรับปรุง

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนั้นที่ก็ตาม TFRS 16 ตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2563

- ค) ผลกระทบต่อการบริหารผู้ให้เช่า
- TFRS 16 ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าทางด้านการให้เช่า ภายใต้ TFRS 16 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานและบันทึกบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทั้งสองประเภทแยกจากกัน

อย่างไรก็ตาม TFRS 16 เปลี่ยนแปลงและเพิ่มข้อกำหนดในการวัดมูลค่าโดยแยกการบริหารความเสี่ยงของผู้ให้เช่าบางส่วน ได้เสียของสินทรัพย์จากสัญญาเช่าที่เหลืออยู่

ผลกระทบทางการเงินจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาปฏิบัติ ใช้เป็นครั้งแรก

กลุ่มบริษัทและบริษัทลูกที่เกี่ยวข้อกับสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้าถูกจัดประเภทเป็น สัญญาเช่าดำเนินการตามหลักการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้ วัดมูลค่าด้วยจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการชำระตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องหรือจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมา ปฏิบัติใช้ครั้งแรก ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการชำระตามสัญญาเช่าที่ เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญา อัตราดอกเบี้ยของสัญญาที่นำมาใช้กับหนี้สิน ตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ ร้อยละ 5.97 ถึงร้อยละ 7.91

ตารางต่อไปไม่แสดงผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาใช้ต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

	งบแสดงฐานะการเงินรวม		หมายเหตุ
	แสดงถึง ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	แสดงถึง ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,891,937	(2,459)	1,889,478
หนี้สิน		2,459	2,459
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าการเงินที่	1,263	(1,263)	
ส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน			
ส่วนของผู้ถือหุ้นตามสัญญาเช่าที่ถึง			
ส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้สัญญาเช่าที่ถึง		1,263	1,263
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	801	(801)	801
หนี้สินตามสัญญาเช่า			
หนี้สินตามสัญญาเช่า		801	801

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

คำนิยามของงบกำไรสุทธิ

การปรับปรุงคำนิยามของงบกำไรสุทธิ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประเภทการบัญชีและข้อคิดพลาต รวมทั้งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่เกี่ยวข้องถึงความมีสาระสำคัญ โดยการปรับปรุงนี้เพื่อให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันกับกรอบแนวคิด โดยให้ผู้ใช้วิธีคิดอื่นที่เห็นได้ไม่เข้ากับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

กฎบัญชีรวมยอดกมีย่อยอื่น

เนื่องจากกฎบัญชีรวมยอดกมีย่อยอื่น ทำให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดของการบัญชีที่เกี่ยวข้องกัน ความเสี่ยง โดยเฉพาะในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถึงปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประชุมหารือเกี่ยวกับผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่ต้องปฏิบัติตามของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเวลาที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

(10) นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินระหว่างกาลจัดทำขึ้นโดยใช้หลักการที่สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่อง การรับรู้รายได้จากการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินและมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่าเมื่อถือปฏิบัติ ที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (8)

เครื่องมือทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและมูลค่า

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย

การตั้งค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นต่อสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย โดยไม่จำเป็นต้องรอให้เหตุการณ์ที่มีผลกระทบต่อมูลค่าด้านเครดิตเกิดขึ้นก่อน กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเป็นระดับ และกำหนดวิธีการวัดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตและการคำนวณดอกเบี้ยที่แท้จริงที่แตกต่างกันในแต่ละระดับ โดยมีข้อกำหนดในสำหรับลูกหนี้การค้าหรือสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาที่ไม่มีองค์ประกอบที่เกี่ยวข้องการจัดการหนี้ที่มีนัยสำคัญ ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการพิจารณาเพื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ

สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาปฏิบัติใช้ โดยใช้วิธีปรับปรุงเกี่ยวกับระยะเวลา และไม่ปรับย้อนหลังกับข้อมูลเปรียบเทียบซึ่งแสดงตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า รายละเอียดคนนโยบายการบัญชีทั้งหมดมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า แสดงดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ในวันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้หลักการใช้หลักการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งเงินที่บริษัทชำระค่าเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทชำระชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีที่ระบบอื่นที่คิดว่าสิ่งนี้มีตัวตนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ซึ่งไม่จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนโยบายของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

บริษัท ไชยมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

- การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย
- การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าคงที่โดยนอกราคา) ที่ถูกยกหนี้ที่สูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
 - การจ่ายชำระค่าเช่าที่เปลี่ยนแปลงที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
 - จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันร่วมกันมูลค่าคงเหลือ
 - ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะ行使สิทธิเลือกนั้น
 - การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะ行使สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์/สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยการวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลที่ถึงงวดตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและหักงวดตามจากการตัดสะสม

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินสิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะ行使สิทธิเลือกซื้อ สิทธิทรัพย์สินการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

บริษัท ไชยมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการคำนวณงานและนำส่วนของการเงิน**
งบการเงินระหว่างภาคนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักฐานบาทยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 **การปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน**
เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้แก้ไขงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการบันทึกสินค้าคงเหลือสูงไป ทั้งนี้ งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลปริยายที่พบในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 นี้ ได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่รวมและเฉพาะกิจการสำหรับการรับงวดสามเดือนและเฉพาะกิจการ และสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลปริยายที่พบในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จที่รวมและเฉพาะกิจการสำหรับการรับงวดสามเดือนและงบกระแสเงินสดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ได้มีการปรับปรุงใหม่แล้ว ดังนี้

บริษัท โซนิค เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

งบแสดงฐานะการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินรวม	ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินรวม
รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
สินค้าคงเหลือ	(181,064)	9,033,234	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(840)	186,749	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	79,797	1,891,937	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(197)	10,703	
กำไรสะสม	(94,569)	621,445	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7,341)	183,187	

งบแสดงฐานะการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินรวม	ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินรวม
รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
สินค้าคงเหลือ	(126,881)	9,227,128	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(532)	106,785	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	35,844	1,288,738	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(89)	7,944	
กำไรสะสม	(84,968)	141,114	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(6,512)	67,459	

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ	ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ
รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
สินค้าคงเหลือ	(85,738)	5,161,717	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(773)	181,422	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	40,194	662,025	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(130)	9,097	
กำไรสะสม	(46,187)	627,354	

บริษัท โซนิค เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ	ตามที่	งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ
รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	รายงานไว้เดิม	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
สินค้าคงเหลือ	(77,881)	6,161,647	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(532)	107,317	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	26,198	437,687	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(33)	7,340	
กำไรสะสม	(52,182)	250,562	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม			198,380

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม		หน่วย : พันบาท	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม	ตามที่	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม
รายงานไว้เดิม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	รายงานไว้เดิม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3,250	(305,655)	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(8,284)	(77,201)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	17	(53,353)	
กำไรสำหรับงวด	(5,017)	9,472	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(5,017)	9,472	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.005)	0.014	

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม		หน่วย : พันบาท	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		ปรับปรุงใหม่	
ตามที่	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม	ตามที่	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยรวม
รายงานไว้เดิม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	รายงานไว้เดิม	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562
	การแก้ไข		การแก้ไข
	ข้อผิดพลาด		ข้อผิดพลาด
ต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	17,791	(1,607,155)	
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	(21,677)	(257,735)	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	226	(179,260)	
กำไรสำหรับงวด	(3,660)	338,770	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	(3,660)	338,770	
กำไรต่อหุ้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.002)	0.363	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท	
ต้นทุนของสังหาริมทรัพย์และสินค้า		
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		
กำไรสำหรับงวด		
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)		
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
(294,410)	3,250	(291,160)
(47,649)	(1,768)	(49,417)
(37,381)	17	(37,364)
54,350	1,499	55,849
54,350	1,499	55,849
0.057	0.001	0.058
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
(1,595,910)	17,791	(1,578,119)
(200,001)	(6,959)	(206,960)
(128,570)	226	(128,344)
445,445	11,058	456,503
445,445	11,058	456,503
0.466	0.011	0.477

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท	
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
338,770	(3,660)	335,110
2,327,371	(95,140)	2,232,231
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		
445,445	11,058	456,503
2,390,097	(41,124)	2,348,973
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
445,445	11,058	456,503
2,390,097	(41,124)	2,348,973
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2562		
445,445	11,058	456,503
2,390,097	(41,124)	2,348,973
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
338,770	(3,660)	335,110
19,024	21,548	40,572
2,927	-	2,927
(66,214)	(17,888)	(84,102)

	หน่วย : พันบาท	
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ		
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562		
ตามที่	การแก้ไข	ปรับปรุงใหม่
รายงานใช้เดิม	ข้อคิดพาด	
445,445	11,058	456,503
18,402	6,820	25,222
2,927	-	2,927
866,548	(17,878)	848,670

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุม ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกิจการ ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญหรือกรรมการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจถูกชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้นในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทกำลังยื่นเรื่องฟ้องร้องขอความเสียหายที่มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมทำได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และ 9 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิงสรรเจริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท บางกอก แอ็คคอม จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท เคิว กรีน จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นร่วมร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทร่วมกัน
		กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยร่วมกัน
		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน
		สั่งการและความควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ
		ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมร่วมกัน ทั้งรวมถึง
		กรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ

ผู้บริหารสำคัญ
 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
 ดอกเบี้ยจ่าย^(อ)

นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันโดยได้จัดต่อไป

รายการ	นโยบายการกำกับดูแลการ
รายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 สรุปได้ดังนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	10,774	11,897
รายได้ค่าบริการ	-	45	1,048
ดอกเบี้ยรับ	-	15,069	14,590
ค่าบริการ	-	1,042	2,956
ดอกเบี้ยจ่าย ^(อ)	-	4,183	6,073
การร่วมค้า			
รายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์	11,093	11,093	60,638
รายได้ค่าบริการจัดการ	155	155	155
รายได้ค่านายหน้า	404	1,166	1,166
ดอกเบี้ยรับ	1,410	792	1,410
งบการเงินรวม	2563	2562	2563
	2563	2562	2562

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ดอกเบี้ยจ่าย^(อ)

ผู้บริหารสำคัญ

ผลประโยชน์ระยะสั้น

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

329	-	-	-
11,491	11,491	8,462	11,491
314	1,541	308	1,541

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	27,811	35,690
รายได้ค่าบริการ	-	-	354	2,347
ดอกเบี้ยรับ	-	-	42,065	39,071
ค่าบริการ	-	-	2,708	2,956
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	12,611	19,767
การรวมค่า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	47,361	271,246	47,361	271,246
รายได้ค่าบริการจัดการ	464	464	464	464
รายได้ค่าขนถ่าย	1,555	1,166	1,555	1,166
ดอกเบี้ยรับ	3,923	2,629	3,923	2,629
มูลค่าที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	15,846	-	15,846
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	979	975	-	-
ค่าขนถ่าย	283	-	-	-
ผู้บริหารสามัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	28,641	29,166	25,805	29,166
ผลประโยชน์ระยะยาว	942	3,966	850	3,966

⁽¹⁾ ยอดบัญชีระหว่างงวดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมลงทุนระหว่างก่อตั้งที่เกิดขึ้นระหว่างปี

สอดคล้องหรือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	3,042	5,132
การรวมค่า	6,482	4,759	6,482	4,759
รวม	<u>6,482</u>	<u>4,759</u>	<u>9,524</u>	<u>9,891</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	13,519	27,135
บริษัทย่อย	-	-	-	2,162
การรวมค่า	-	2,162	13,519	29,297
รวม	<u>-</u>	<u>2,162</u>	<u>13,519</u>	<u>29,297</u>
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	1,466	2,721
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,466</u>	<u>2,721</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>-</u>	<u>2,162</u>	<u>14,985</u>	<u>32,018</u>
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่เกี่ยวกับลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	54	155	-	-
รวม	<u>54</u>	<u>155</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
เงินที่ใช้ในระยะสั้นแยกกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	820,756	626,200
การรวมค่า	79,889	45,980	79,889	45,980
รวม	<u>79,889</u>	<u>45,980</u>	<u>900,645</u>	<u>672,180</u>

บริษัท โซนิส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 125.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักประกันร่วมกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562: อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา ร้อยละ 7.00 ต่อปี) นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของผู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ชำระหนี้จากผู้ยืมเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
การร่วมค้า	254,381	182,913	254,381	182,913
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	22,185	1,518	21,758	1,302
รวม	276,566	184,431	276,139	184,215

เข้าที่มีหนี้ผูกพันอื่น
 เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	1,527
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,147	2,168	-	-
รวม	3,147	2,168	-	1,527
บริษัทย่อย	-	-	608	20,622
การร่วมค้า	28,295	48,588	28,295	48,588
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	199	282	199	282
รวม	28,494	48,870	29,102	69,492
รวมเข้าที่มีหนี้ผูกพันอื่น	308,207	235,469	305,241	255,234

บริษัท โซนิส แอสเซท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
อัตราดอกเบี้ย	7.00	7.00	89,398	102,000
ที่แท้จริง	7.00	7.00	302,358	159,000
บริษัท โซนิส หรือเพอร์ซันแนล จำกัด	-	-	-	3,200
บริษัท โซนิส เวิลด์ จำกัด	7.00	7.00	429,000	362,000
รวม	-	-	820,756	626,200

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกัน
 บริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
การร่วมค้า	79,889	45,980	79,889	45,980
รวม	79,889	45,980	900,645	672,180

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกันซึ่งไม่มีหลักประกันเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
อัตราดอกเบี้ย	7.00	7.00	125,000	125,000
ที่แท้จริง	7.00	7.00	125,000	125,000
บริษัท โซนิส หรือเพอร์ซันแนล จำกัด	-	-	-	-
บริษัท โซนิส เวิลด์ จำกัด	7.00	7.00	125,000	125,000
รวม	-	-	125,000	125,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกัน
 บริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	30 กันยายน	31 ธันวาคม	30 กันยายน	31 ธันวาคม
	2563	2562	2563	2562
อัตราดอกเบี้ย	7.00	7.00	125,000	125,000
ที่แท้จริง	7.00	7.00	125,000	125,000
บริษัท โซนิส หรือเพอร์ซันแนล จำกัด	-	-	-	-
บริษัท โซนิส เวิลด์ จำกัด	7.00	7.00	125,000	125,000
รวม	-	-	125,000	125,000

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

รายละเอียดเงินผู้รับระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเงินผู้รับที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นเงินสดเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินผู้รับระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	107,468
รวม	226,010	107,468

เงินผู้รับระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินผู้รับระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ถือหุ้น”) ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่ค้ำประกันวงเงินวงเงินนอกจากนี้เพื่อให้ง่ายไปตามเงื่อนไขเงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้เงินยอมให้เงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้ถือหุ้นที่บริษัทจะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้ที่เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินผู้ถือหุ้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้รับระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ถือหุ้น”) ของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.54 ล้านบาท โดยเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 1.10 ต่อปี) นอกจากนั้นเพื่อให้ง่ายไปตามเงื่อนไขเงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้เงินยอมให้เงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้ถือหุ้นที่บริษัทจะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้ที่เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินผู้ถือหุ้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้รับระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินผู้รับระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	354,300	255,300
บริษัทย่อย	354,300	255,300
รวม	354,300	255,300

รายละเอียดเงินผู้รับระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินผู้รับที่ไม่มีหลักทรัพย์เป็นเงินสดเงินบาท ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
อัตราดอกเบี้ย	2563	2562
ที่แท้จริง	5.30	7.00
วันที่	30 กันยายน 2563	30 กันยายน 2562
วันที่	31 ธันวาคม 2563	31 ธันวาคม 2562
รวม	354,300	255,300

อัตราดอกเบี้ย อัตราดอกเบี้ย ตานสัญญา วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ร้อยละต่อปี)

บริษัท ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส
บริษัท ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส	ไซมิส
MLR-1.85	5.30	-	97,300	155,300	
7.00	7.00	-	55,000	100,000	
MLR-1.50	-	-	202,000	-	
รวม	-	-	354,300	255,300	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สัญญาซื้อขายที่เกี่ยวกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2562 บริษัท ได้ทำบันทึกข้อตกลงกับกรมศุลกากรแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะได้รับค่านำหน้าและค่าประมวลสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท ได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาที่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท ได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านระบบวางแผนทรัพยากร มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัท ได้ทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะให้บริการบริหารโครงการ โรงงานแห่งหนึ่งให้แก่บริษัท มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท สามารถต่ออายุสัญญาที่ออกไปได้อีกวันแต่ผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- ในเดือนมิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ทำสัญญาบริหารโรงแรมกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยการร่วมค้าดังกล่าวจะให้บริการบริหารโรงแรมให้แก่กลุ่มบริษัทและบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญาที่มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 เป็นต้นไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
เงินสด	762	1,370	629	1,141	
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	190,870	370,496	81,706	47,867	
รวม	191,632	371,866	82,335	49,008	

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ลูกหนี้การค้า					
บริษัทย่อย	3	-	3,042	5,132	
การร่วมค้า	3	6,482	4,759	4,759	
บริษัทอื่น	503	3,358	403	2,758	
	6,985	8,117	9,927	12,649	
หัก ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	-	-	-	
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	-	(545)	-	-	
รวมลูกหนี้การค้า	6,885	7,572	9,927	12,649	

บริษัท ไชยสิทธิ์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	325,666	252,769	162,826	154,198	
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ					
หนี้ ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิต	(2,432)	-	(1,246)	-	
หนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(2,432)	-	(1,246)	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	323,234	250,337	161,580	152,952	
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค	18,457	12,523	15,110	10,728	
ดอกเบี้ยค้างรับ	8,055	10,514	4,360	7,396	
- บริษัทย่อย	-	-	13,519	27,135	
- การร่วมค้า	-	2,162	-	2,162	
อื่น ๆ	-	2,162	13,519	29,297	
- บริษัทย่อย	-	-	1,466	2,721	
- บริษัทอื่น	6,006	6,604	2,576	3,989	
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	6,006	6,604	4,042	6,710	
รวมลูกหนี้การค้าและ	355,752	282,140	198,611	207,083	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	362,637	289,712	208,538	219,732	
ขาดทุนจากการต่อค้า ซึ่งเป็นไปตาม					
IFRS 9					
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่					
30 กันยายน					
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่					
30 กันยายน					

บริษัท ไชยสิทธิ์ เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

ขอลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
บริษัทย่อย	-	-	2,093	4,371	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ					
ค้างชำระ	-	-	323	761	
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	626	-	
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	3,042	5,132	
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	-	-	
การร่วมค้า	425	1,752	425	1,752	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ					
ค้างชำระ	-	3,007	-	3,007	
ไม่เกิน 3 เดือน	1,238	-	1,238	-	
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	4,819	-	4,819	-	
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	6,482	4,759	6,482	4,759	
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	336	1,103	336	1,048	
บริษัทอื่น					
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	9	1,322	9	1,322	
ค้างชำระ	58	388	58	388	
ไม่เกิน 3 เดือน	100	545	-	-	
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	503	3,358	403	2,758	
มากกว่า 12 เดือน	(100)	(545)	-	-	
หนี้ ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	
หนี้ ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	403	2,813	403	2,758	
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	6,885	7,572	9,927	12,649	
รวมลูกหนี้การค้า					

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

6. ลิขสิทธิ์และสิทธิ
 สิทธิคงเหลือ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หมายเหตุ : พันบาท	
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่ดิน	4,061,097	4,409,136	2,188,380	2,320,800		
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	2,132,510	2,186,176	755,871	651,679		
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	536,087	460,365	391,729	351,542		
	6,729,694	7,055,677	3,335,980	3,324,021		
						“ปรับปรุงใหม่”
สินทรัพย์ถาวร						
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,694,618	1,565,273	1,034,188	1,425,411		
ยานพาหนะที่ดิน	358,242	420,774	358,242	420,775		
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าที่ดินที่ลดลง	-	(8,586)	-	(8,586)		
	2,052,860	1,977,461	1,392,430	1,837,600		
วัสดุสิ้นเปลือง	132	96	132	96		
	8,782,686	9,033,234	4,728,542	5,161,717		

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 6,524,422 ล้านบาท และ 3,269,97 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 6,758,833 ล้านบาท และ 3,231.31 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองไว้กับสถาบันการเงินเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 24)

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,832.62 ล้านบาท และ 1,197.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 1,191.87 ล้านบาท และ 1,191.87 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้และวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 14 15 18 19 และ 24)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 173.70 ล้านบาท และ 106.08 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 : 209.03 ล้านบาท และ 145.36 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 25.1)

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 บริษัทรับรู้กำไรจากการขายอาคารขาดทุนจากมูลค่าที่ดินที่ลดลงและรับรู้ขาดทุนจากมูลค่าที่ดินที่ลดลงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายของสังหาริมทรัพย์และสินค้านำไปขายกำจัดจำนวน 8.59 ล้านบาท และ 7.21 ล้านบาท ตามลำดับ

7. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดดอกเบี้ยเป็นเงินสกุลเงินบาทจำนวน 62.21 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 12.00 ล้านบาท) ประกอบด้วย

1. ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 6 เดือน จำนวน 11.41 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อขายเงินตราต่างประเทศ และ/หรือวงเงินป้องกันความเสี่ยง จำนวน 1.41 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 6 เดือน จำนวน 11.37 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศจำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อขายเงินตราต่างประเทศ และ/หรือวงเงินป้องกันความเสี่ยง จำนวน 1.37 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 24)

2. ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 50.80 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 0.63 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 14 18 และ 24)

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 2.00 ล้านบาท โดยบริษัท
 มีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 49 โดยมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมหุ้นซึ่งเป็นการร่วมหุ้นที่คิดลงใน
 หนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมหุ้นระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	51,347
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมหุ้น	1,960
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมหุ้น	1,143
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	61,837

10. ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	2562
ที่ดิน	244,926
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	7,646
	252,572
	252,955

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ ได้คืนและต้นทุนโครงการการพัฒนาทั้งหมดจำนวน 252.57 ล้านบาท ไปลด
 จำนวนที่เป็นหนี้กับประกันเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 252.96 ล้านบาท)
 (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 24)

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	หน่วย : พันบาท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่	186,749
ข้อเพิ่มระหว่างงวด	2,584
โอนมาจากสินค้างหนี้	298,283
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(18,415)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(8,437)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	466,764
	350,321

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนของมูลค่าสุทธิตามบัญชี
 จำนวน 268.15 ล้านบาท และ 176.56 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 23.34 ล้านบาท และ 23.34 ล้านบาท
 ตามลำดับ) ไปลดจำนวนเพื่อเป็นสินทรัพย์ที่ประกันหุ้นผู้และเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 14 15
 18 19 และ 24)

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

	หน่วย : พันบาท
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามมาตรฐานการรายงาน	
ทางการเงินเดิม - ปรับปรุงใหม่	1,891,937
ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 (ดูหมายเหตุข้อ 2.1(8))	(2,459)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามมาตรฐานการรายงาน	1,889,478
ทางการเงินใหม่	659,629
ข้อเพิ่มระหว่างงวด - ราชการ ⁽¹⁾	576,958
โอนมาจากสินค้างหนี้	40,038
โอนไปสินค้างหนี้	(92,671)
จำหน่ายระหว่างงวด - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่จำหน่าย	(210)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(44,252)
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	2,369,341
	897,635

⁽¹⁾ ข้อดีที่เพิ่มระหว่างงวดของกลุ่มบริษัทและบริษัทนำออสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่ได้รับมูลค่าต่างระหว่างงวดสร้างที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไชยนิศ แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

บริษัท ไชยนิศ แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะสั้นชนิดตราหนี้ที่ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 100,000 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 15 ตุลาคม 2563 โดยหุ้นกู้ระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มีดอกเบี้ยตามสัญญาอัตราดอกเบี้ย 7.00 ต่อปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 9.69 ต่อปี นอกจากนี้หุ้นกู้ดังกล่าวที่ประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของบริษัท ซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์และบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 11 และ 24) เพื่อการลงทุนบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 11 และ 24) เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้นดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 2,029.96 ล้านบาท และ 571.05 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 649.99 ล้านบาท และ 193.68 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 24)

15. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100,000	132,000
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(112)	(205)
	99,888	131,795

13. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	8,182	7,564
ลูกหนี้เงินประกัน	20	20
อื่น ๆ	1,796	530
รวม	9,998	8,114

14. หุ้นกู้ระยะสั้น
 หุ้นกู้ระยะสั้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
หุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	-
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	(112)	-
	99,888	-

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้แก่ ตัวเลขเงิน จำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 15 ตุลาคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน มีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาอัตราดอกเบี้ย 7.00 ต่อปี และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 9.69 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวที่ประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 9.69 ต่อปี นอกจากนี้หุ้นกู้ดังกล่าวที่ประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของบริษัท ซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์และบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 11 และ 24) เพื่อการลงทุนบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 11 และ 24) เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้แก่ ตัวเลขเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 23 มกราคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาอัตราดอกเบี้ย 7.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวที่ประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของบริษัท ซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์และบริษัท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 24) บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นกับอีกสถาบันการเงิน จำนวน 32.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 มิถุนายน 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกต้นเดือนและมีอัตราดอกเบี้ยตามสัญญาอัตราดอกเบี้ย 9.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวที่ประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 24)

บริษัท ไซมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบ

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
เจ้าหนี้การค้า	275,433	394,206	101,002	192,967	
บริษัทอื่น	275,433	394,206	101,002	192,967	
รวมเจ้าหนี้การค้า	31,537	62,002	17,688	48,426	

เจ้าหนี้นอกระบบ

เจ้าหนี้ - บริษัทอื่น

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย

- การร่วมค้า

- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัทอื่น

รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย

เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน

ดอกเบี้ยค้างจ่าย

- บริษัทย่อย

- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- บริษัทอื่น

รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย

โอนหนี้ค้างจ่าย

ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย

ค่านายหน้าค้างจ่าย

ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย

ภาษีรอการนำส่ง

เจ้าหนี้นอกระบบและค่าใช้จ่ายอื่นส่วนของผู้ค้า

- 40 -

บริษัท ไซมิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
อื่น ๆ					
- บริษัทย่อย	3	-	608	20,622	
- การร่วมค้า	3	28,295	48,588	48,588	
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	199	282	199	
- บริษัทอื่น		8,136	9,021	5,528	
รวมอื่น ๆ		36,630	57,891	34,630	
รวมเจ้าหนี้นอกระบบอื่น		3,107,797	3,084,886	1,401,449	
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้นอกระบบอื่น		3,383,230	3,479,092	1,502,451	

17. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง
ในประเภท เป็นสกุลเงินบาท จำนวน 50.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

ร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : อัตราดอกเบี้ย

ตามสัญญาร้อยละ 1.37 ต่อปี)

- 41 -

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

18. หุ้นกู้ระยะยาว
 หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

รหัสบัญชี	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยคงที่	อัตราดอกเบี้ยที่ผันแปร	วันที่ครบกำหนด	หน่วย : พันบาท	
					งบการเงินรวม ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
29 เมษายน 2562	100,000	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.93	วันที่ 29 ตุลาคม 2563	100,000	100,000
30 พฤษภาคม 2562	400,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.64	วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564	400,000	400,000
22 พฤศจิกายน 2562	550,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.53	วันที่ 21 พฤศจิกายน 2564	550,000	550,000
26 มีนาคม 2563	100,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 9.27	วันที่ 25 มีนาคม 2565	100,000	-
รวมทั้งสิ้น					1,150,000	1,050,000
หัก ค่าชดเชยการออกหุ้นกู้					(10,211)	(16,153)
หัก ส่วนที่ส่งผ่านต่อกรมสรรพากร					1,139,789	1,033,847
หัก ค่าใช้จ่าย					(69,133)	(89,150)
					648,256	946,691

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 1,150,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,150,000 ล้านบาท
 ผู้ถือหุ้นกู้ดังกล่าวประกันโดยเงินฝากประจำสถาบันการเงิน สินค้าคงเหลือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน
 หรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 11 12 และ 24) เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563
 บริษัทได้จ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระวันที่ 29 ตุลาคม 2563 จำนวน 100 ล้านบาทแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ระบุชื่อผู้ถือหุ้นประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 1,050,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,050,000 ล้านบาท
 ผู้ถือหุ้นกู้ดังกล่าวประกันโดยเงินฝากประจำสถาบันการเงินและสินค้าคงเหลือบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 และ 24)

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

19. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,329,451	5,339,046	2,646,820	2,725,249	
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(17,875)	(20,962)	(4,305)	(6,459)	
	5,311,576	5,318,084	2,642,515	2,718,790	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,407,448)	(1,189,493)	(1,245,113)	(713,601)	
	3,904,128	4,128,591	1,397,402	2,005,189	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 13,425.83 ล้านบาท และ 6,585.26 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 13,307.02 ล้านบาท และ 6,473.59 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.00 ต่อปี ถึง MLR ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่คิดและต้นทุนโครงการรอพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่าประกัน โดยบริษัทและกรมการของบริษัทยานยนต์มีจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 6 10 11 12 และ 24) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้ไม่เกินไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนวนนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2575

เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายวงเงินรวมกับวงเงินของผู้ยืมและผู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 1,600.00 ล้านบาท และ 83.88 ล้านบาท ตามลำดับ จากเดิมวันที่ 28 ตุลาคม 2563 เป็นวันที่ 28 ตุลาคม 2564 โดยกรอบอนุมัติดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 22 ตุลาคม 2563

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทและบริษัทย่อยสามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

20. เงินผู้มีระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินผู้ซึ่งมีระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ในประเทศ เป็นสกุลเงินบาท จำนวน 56.76 ล้านบาท โดยเงินผู้ซึ่งมีระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อถึงกำหนด ไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เมื่อให้เงินไปตามเงื่อนไขในเงินผู้ซึ่งมีระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ใช้เงินยอมให้เงินผู้ซึ่งมีระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้ซึ่งมีระยะยาวที่ จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อมธนาการดังกล่าว ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการ ออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินผู้ซึ่งมีระยะยาวเป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

21. ทุนเรือนหุ้น

21.1 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติการแปลงสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวน 9,615,473 หุ้น เป็นหุ้นละ 1 บาท จำนวน 961,547,300 หุ้น นอกจากนี้ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 961.55 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 961,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,281.55 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนครั้งแรก บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562

21.2 ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นที่จ่ายให้กับผู้ถือหุ้นในปีก่อนจำนวน 125.23 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จัดทะเบียนการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

21.3 ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทฯ จะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักต้นทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2562 บริษัทฯ ได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 22.26 ล้านบาท

22. ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

งบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 จัดรายการเงินได้ที่แท้จริงของกลุ่มบริษัทไม่ทำกับอัตราภาษีประมวลรัษฎากร เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีรายการปรับปรุงในงบกำไรสุทธิได้ นิติบุคคลเพื่อให้เป็นไปตามประมวลรัษฎากร

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

23. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปี ในแต่ละปี โดยตัดผลตั้งจ่ายหักออก ทั้งนี้ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 คำนวณโดยรวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 21) ที่จะสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของกำไรต่อหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ ดังนี้

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	หมายเหตุขั้นพื้นฐาน
	2563	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	191,382	8,969	122,866
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีจำกัดวงจำหน่าย (ขั้นพื้นฐาน)	961,547	958,716	961,547
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.199	0.009	0.128
			0.038

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	หมายเหตุขั้นพื้นฐาน
	2563	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	194,564	344,858	53,622
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีจำกัดวงจำหน่าย (ขั้นพื้นฐาน)	961,547	956,157	961,547
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.202	0.361	0.056
			0.477

บริษัท ไชยริส เอสเตตา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

วันที่	จำนวน	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
		ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลงที่	
1 มกราคม 2562		118,543	-	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562
			100,000	98,975
			(1,025)	
		86,763	-	ณ วันที่ 30 กันยายน 2562
		593,083	500,000	
		6,077,633	(561,053)	
		4,012	(1,446)	
		107,468	-	226,011
		-	-	36,763

วันที่	จำนวน	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
		ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลงที่	
1 มกราคม 2563		255,300	-	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563
		1,033,847	100,000	
		2,718,790	(78,428)	
		2,023	(1,030)	
		-	-	99,888
		-	-	99,888

บริษัท ไชยริส เอสเตตา จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแนบมา
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

วันที่	จำนวน	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
		ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลงที่	
1 มกราคม 2563		1,191,872	-	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		62,206	62,206	
		252,572	252,572	
		176,559	23,337	
		571,054	193,684	
		8,888,988	5,529,404	4,905,161

วันที่	จำนวน	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
		ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลงที่	
1 มกราคม 2563		100,000	(112)	ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
		99,888	93	99,888
		1,139,789	5,942	1,139,789
		3,088	3,088	5,311,576
		-	(1,060)	1,004

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่	การเปลี่ยนแปลง	ณ วันที่
เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1 มกราคม 2562	รับ (จ่าย) ยุทธิ	30 กันยายน 2562
เงินผู้มีระยะสั้นจากกิจการ	-	ไม่เปลี่ยนแปลง	98,975
ที่เกี่ยวพันกัน	485,700	(1,025)	332,300
หุ้นระยะยาว	593,083	(1,969)	1,091,114
เงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,627,985	(1,011,181)	2,620,242
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,929	(1,412)	2,517

25.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับงวดเก้าเดือนสุดท้ายที่ 30 กันยายน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
	2563	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินค้าคงเหลือ โอนไปส่งหริภรทรัพย์	298,283	70,002	2562
เพื่อการลงทุน	40,038	130,337	64,547
สินค้าคงเหลือ โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	92,671	-	130,337
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โอนไปสินค้าคงเหลือ	-	92,671	-

26. การระงับหนี้สินที่เอาเจดีย์

26.1 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาระผูกพันในการชำระหนี้ตามสัญญาที่ได้รับมอบหมายสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาทั้งหมดอีกจำนวน 986.59 ล้านบาท และ 383.85 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : จำนวน 1,623.98 ล้านบาท และ 671.72 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

26.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายเข้าไปในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พัน
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
ภายในหนึ่งปี	2563	2562	2563	2562	
ตลอดงิมบาท	9,832	8,090	4,625	2,640	
ตลอดงิมดอลลาร์สหรัฐ	14	-	4	-	
มากกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี	56	-	14	-	
ตลอดงิมดอลลาร์สหรัฐ	-	-	-	-	

มากกว่าห้าปี

26.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินที่ค้างชำระซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	
30 กันยายน 2563	2562	2562	2563	2562	
หนี้สินที่รับประกันการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	16,814	16,814	16,814	16,814	
หนี้สินที่รับประกันค่าซื้อสินค้า	1,449	1,949	1,949	1,449	
หนี้สินที่รับประกันการใช้ไฟฟ้า	880	880	880	-	
	19,143	19,643	18,263	18,763	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

จำนวนดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจและการจำแนกรายได้ในงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								รวม	
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				ส่วนงานบริการ					
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		2563	2562
2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”	
รายได้	1,274,259	469,974	8,068	9,826	1,973	484	2,117	518	1,286,417	480,802
ต้นทุน	(779,699)	(302,405)	(9,224)	(3,675)	(3,276)	(765)	(4,701)	(6,994)	(796,900)	(313,839)
กำไรขั้นต้น	494,560	167,569	(1,156)	6,151	(1,303)	(281)	(2,584)	(6,476)	489,517	166,963
รายได้อื่น									42,827	7,645
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(182,170)	(85,485)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(61,343)	(53,336)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน									288,831	35,787
รายได้ทางการเงิน									1,415	836
ต้นทุนทางการเงิน									(31,686)	(15,600)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า									845	(9,096)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									259,405	11,927
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(62,172)	(7,472)
กำไรสำหรับงวด									197,233	4,455

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ

สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

26.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีการผูกพันประเภทอสังหาริมทรัพย์จำนวน 211.50 ล้านบาท โดยอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่ประกัน โดยที่ที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างพัฒนาบางส่วน ตัวอาคารเริ่มกำหนดเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 และสัญญาจะบังคับให้เปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมและคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2563 สิ้นสุดสัญญาวันที่ 26 มิถุนายน 2565 (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 24)

27. ข้อมูลเกี่ยวกับการค้าเงินจำนวนตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในงบการเงินรวมได้แก่ การดำเนินงานที่ได้รับและเสนอขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากร ให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

ไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ให้บริการทั้งภาครัฐและผู้ใช้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้าประเภทภายนอกภายใต้รายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

28. คดีฟ้องร้อง

ในปี 2558 บริษัทกับพหุกรรม 6 คน ได้ถูกฟ้องร้องจากบุคคลหนึ่งกับพหุกรรม 6 คน โดยบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีเป็นจำเลยลำดับที่ 5 ต่อศาลชั้นต้น ซึ่งโจทก์ฟ้องร้องให้บริษัทเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินของผู้จัดการมรดก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทายาท โดยมีทรัพย์สินที่ถูกฟ้องร้องเป็นจำนวน 25.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 ศาลชั้นต้นได้ยกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ศาลชั้นต้น (ทำหน้าที่แทนศาลอุทธรณ์) ได้นัดไต่สวนและอนุวัติคดีของโจทก์ในการขอยกเว้นค่าธรรมเนียมเพื่อยื่นอุทธรณ์คดีดังกล่าวต่อไป ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ยื่นคำแก้อุทธรณ์คดีชั้นต้นในกรณียกฟ้องข้อกฎหมายต่อโจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาเป็นตามศาลชั้นต้นในการยกฟ้องคดีดังกล่าว อย่างไรก็ตามโจทก์ไม่ได้อื่นคำร้องคัดค้านฎีกาภายในระยะเวลาที่กำหนดจึงมีผลให้คดีถึงที่สุดโดยผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าบริษัทไม่ได้รับความเสียหายจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว และไม่ได้ยื่นที่ปรึกษาในการหนังสือที่อาจจะเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

29. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการ ในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ดังนี้

หน่วย : พันบาท	
งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	
ก่อนจัดประเภท	จัดประเภทรายการใหม่
รายการใหม่	รายการใหม่
รายได้อื่น	8,481 (836)
รายได้ทางการเงิน	- 836

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ยังไม่ได้ตรวจสอบ”

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								รวม	
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน				สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน					
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานอื่น		ส่วนงานอื่น			
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	2563	2562	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562		
	“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุง”		“ปรับปรุงใหม่”		“ปรับปรุงใหม่”	
รายได้	1,949,414	2,491,718	24,512	24,820	5,092	483	4,969	2,327	1,983,987	2,519,348
ต้นทุน	(1,087,277)	(1,589,364)	(20,042)	(15,849)	(7,025)	(765)	(15,139)	(7,641)	(1,129,483)	(1,613,619)
กำไรขั้นต้น	862,137	902,354	4,470	8,971	(1,933)	(282)	(10,170)	(5,314)	854,504	905,729
รายได้อื่น									72,355	18,127
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(276,384)	(279,412)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(186,394)	(179,034)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน									464,081	465,410
รายได้ทางการเงิน									4,217	3,293
ต้นทุนทางการเงิน									(95,584)	(50,217)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									1,143	10,490
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									373,857	428,976
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(89,955)	(93,866)
กำไรสำหรับงวด									283,902	335,110

สินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงานส่วนใหญ่เป็นส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของราคาของรายการซึ่งถูกบันทึกไว้กับภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

	หน่วย : พันบาท
งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	
ก่อนจัดประเภท จัดประเภทรายการใหม่	การจัดประเภท
รายการใหม่	รายการใหม่
รายได้อื่น	18,127
รายได้ทางการเงิน	3,293
	(3,293)
	3,293

งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	
ก่อนจัดประเภท จัดประเภทรายการใหม่	การจัดประเภท
รายการใหม่	รายการใหม่
รายได้อื่น	6,862
รายได้ทางการเงิน	15,427
	(15,427)
	15,427

	หน่วย : พันบาท
งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ	
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562	
ก่อนจัดประเภท จัดประเภทรายการใหม่	การจัดประเภท
รายการใหม่	รายการใหม่
รายได้อื่น	15,840
รายได้ทางการเงิน	42,232
	(42,232)
	42,232

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงินแบบย่อ
 สำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
 “ซึ่งไม่ได้ตรวจสอบ”

30. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 30.1 เมื่อวันที่ 3 กันยายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2563 มีมติอนุมัติการออกและการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว มีประกัน ชนิดระยะสั้นผู้ถือ ไม่ค้ำประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 559 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวครบกำหนดวันที่ 8 เมษายน 2565 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.75 ต่อปีชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และถ้าประกันโดยที่คืนหรือเมื่อสิ้นปีสุดท้ายของวงเงินและห้องสมุดกรรมสิทธิ์ของบริษัทซื้อขายแห่งหนึ่ง
- 30.2 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 12/2563 มีมติอนุมัติการออกและการเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว มีประกัน ชนิดระยะสั้นผู้ถือ ไม่ค้ำประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 135 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยบริษัทออกหุ้นกู้เมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยหุ้นกู้ดังกล่าวครบกำหนดวันที่ 28 มกราคม 2565 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.85 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และถ้าประกันโดยที่คืนและกรรมสิทธิ์ในหุ้นกู้ของของบริษัท

31. การอนุมัติงบการเงินระหว่างภาค
 งบการเงินระหว่างภาคนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
และบริษัทย่อย

งบการเงิน

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม (ฉบับปรับปรุงใหม่) ของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการ (ฉบับปรับปรุงใหม่) ของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนต่อหุ้นรวมทั้งรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการและงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับสี่สิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (ฉบับปรับปรุงใหม่) ซึ่งตั้งขึ้นแสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับสี่สิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้า ได้กล่าวไว้ในวรรคของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (ฉบับปรับปรุงใหม่) ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบรายงานต่องบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยแสดงรายละเอียดไม่มีสื่อไปตามรายงานการตรวจสอบลงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ต่อมา กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้แก้ไขงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยเป็นการแก้ไขข้อผิดพลาดเกี่ยวกับการบันทึกสินค้าคงเหลือสูงไป ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เพื่อนำส่งงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ให้กับผู้ถือหุ้นและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้รับงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการที่ออกไปแล้ว ทั้งนี้ข้าพเจ้า ได้ดำเนินการตรวจสอบเพิ่มเติมในเรื่องดังกล่าวและเหตุการณ์ภายหลังระยะเวลารายงานจนถึงวันที่นำรายงานฉบับนี้แล้ว ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความคิดเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องนี้

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (ฉบับปรับปรุงใหม่) ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้า ไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ (ฉบับปรับปรุงใหม่) คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความชัดเจนซึ่งมีสาระสำคัญกับงบการเงิน (ฉบับปรับปรุงใหม่) หรือกับความรู้อื่นที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่สำคัญที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีหากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่สำคัญที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลและฝ่ายบริหารของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะถูกตั้งคำถามหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกรุปบริษัทและบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เป็นผลหรือสิ่งที่เกี่ยวข้องกับงบการเงิน (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องว่าผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่ สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการ ในการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อผิดพลาดที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและเชื่อว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือธุรกรรมทางการเงินจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เช่นผู้ประกอบวิชาชีพพลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบบและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวม
และงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตาม
วิธีการตรวจสอบที่ออกแบบเพื่อความเสียหายเท่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและ
เหมาะสมเพื่อเป็นกลไกในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อผิดพลาดที่ขัดต่อข้อเท็จจริง
อันเป็นสาระสำคัญซึ่งประเมินผลมาจากการวิเคราะห์สูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการ
ทุจริตอาจเกี่ยวข้องกับกรณีร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผลข้อมูล
การแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบ
ที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผล
ของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ
ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร

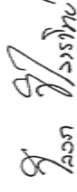
- สนุกได้กับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์
หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ
บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ
ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่
เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่
เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบ
บัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือ
สถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม
รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและการแสดงรายการและเหตุการณ์
ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายใน
กลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้า
รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท
ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลา
ของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึง
ข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้า ได้พบในระหว่างการตรวจสอบของ
ข้าพเจ้า

ข้าพเจ้า ได้ให้รับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้า ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของบรรณที่
เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด
 ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีความสำคัญต่อความน่าเชื่อถือของข้าพเจ้าในฐานะอิสระของ
ข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ



วิทถก วิไลรววิทย์

กรุงเทพมหานคร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

วันที่ 14 พฤษภาคม 2563 บริษัท ดีลอยท์ ทูเช่ โทมัทสึ ไชยอศ สอนบัญชี จำกัด

บริษัท ไรซ์ฟีด แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไรซ์ฟีด แอสเสท จำกัด")
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
รายการนี้รวม
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : ล้านบาท

หมวดหมู่	มูลค่าของส่วน เจ้าของ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น สามัญ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น พิเศษ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น อื่น ๆ	กำไรสะสม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	ส่วนได้เสีย ที่ไม่ใช่เจ้าของ ควบคุม	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	898,961	374,709	(5,730)	188	-	1,278,128	-	1,278,128
ผลรวมของรายการที่เปลี่ยนแปลงจากการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	(84,533)	(84,533)	(84,533)
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ปรับปรุงใหม่	898,961	374,709	(5,730)	188	-	1,278,128	-	1,278,128
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดยผู้ถือหุ้นสามัญ	43,641	251,551	-	-	-	295,192	-	295,192
กำไรสุทธิ - ส่วนเจ้าของ	-	-	-	-	181,833	181,833	(4,377)	177,456
ผลรวมของรายการที่เปลี่ยนแปลงจากการดำเนินงาน	-	-	-	-	(18,435)	(18,435)	(6,269)	(24,704)
กำไรสุทธิ - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	163,398	163,398	(11,266)	152,132
จากมูลค่าของหุ้นสามัญ	-	-	-	-	(1,472)	(1,472)	(83)	(1,555)
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 - ปรับปรุงใหม่	942,602	626,260	(5,730)	188	-	1,613,320	67,459	1,680,779
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	942,602	626,260	(5,730)	188	-	1,613,320	67,459	1,680,779
ผลรวมของรายการที่เปลี่ยนแปลงจากการดำเนินงาน	-	-	-	-	-	(84,548)	(84,548)	(84,548)
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	942,602	626,260	(5,730)	188	-	1,613,320	67,459	1,680,779
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	18,245	106,283	-	-	-	124,528	-	124,528
ส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ	-	-	-	-	22,262	22,262	-	22,262
กำไรสุทธิ - ส่วนเจ้าของ	-	-	-	-	512,194	512,194	116,397	628,591
ผลรวมของรายการที่เปลี่ยนแปลงจากการดำเนินงาน	-	-	-	-	(9,801)	(9,801)	(829)	(10,630)
กำไรสุทธิ - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	-	502,393	502,393	115,568	617,961
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	961,547	732,543	(5,730)	188	22,262	1,721,730	183,387	1,905,117

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไรซ์ฟีด แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไรซ์ฟีด แอสเสท จำกัด")
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมวดหมู่	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม
		ปรับเพิ่ม	ปรับลด	
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	2,662	2,661	2,661	2,661
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	592,593	161,926	451,236	180,361
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	115,228	(11,489)	103,739	168,722
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 - ปรับปรุงใหม่	618,221	150,778	451,236	180,361
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	3, 30	0.53	0.18	0.47
จำนวนปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562				0.20

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

រដ្ឋបាលស្រុក គោកគោក ខេត្តកោះកុង
(ស្ថិតនៅ រដ្ឋបាល ស្រុក គោកគោក ខេត្តកោះកុង)
ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីប្រចាំខេត្តកោះកុង (ស)
ស្នងការដ្ឋាននគរបាលជាតិ
ជំហានទី១ ឆ្នាំ២០២៤

លេខសម្គាល់	ឈ្មោះ	ឈ្មោះ	សំណើ		សំណើ		សរុប
			សំណើ	សំណើ	សំណើ	សំណើ	
3	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024	898,961	374,709	-	68,539	1,342,209	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	898,961	374,709	-	18,019	1,291,689	
3	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	43,641	251,551	-	-	295,192	
3	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	-	-	-	182,712	182,712	
	សរុប	942,602	626,240	-	181,050	1,750,892	

លេខសម្គាល់	ឈ្មោះ	ឈ្មោះ	សំណើ		សំណើ		សរុប
			សំណើ	សំណើ	សំណើ	សំណើ	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	942,602	626,240	-	230,362	1,819,204	
36	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	18,945	106,283	-	52,182	177,410	
3	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	-	-	-	22,262	22,262	
	សរុប	961,547	732,523	-	304,806	1,998,882	

សរុបសំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025

រដ្ឋបាលស្រុក គោកគោក ខេត្តកោះកុង
(ស្ថិតនៅ រដ្ឋបាល ស្រុក គោកគោក ខេត្តកោះកុង)
ឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រីប្រចាំខេត្តកោះកុង (ស)
ស្នងការដ្ឋាននគរបាលជាតិ
ជំហានទី១ ឆ្នាំ២០២៤

លេខសម្គាល់	ឈ្មោះ	ឈ្មោះ	សំណើ		សំណើ		សរុប
			សំណើ	សំណើ	សំណើ	សំណើ	
3	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024	618,321	132,332	-	2,540	753,193	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	618,321	132,332	-	2,540	753,193	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	5,669	79	-	5,669	11,417	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	59,055	38,353	-	38,353	115,761	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	875	801	-	801	1,676	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	3,204	3,815	-	2,229	7,028	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	16,095	4,242	-	9,009	29,546	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(4,749)	(7,624)	-	(56,841)	(69,214)	
	សរុប	1,230,806	378,725	-	37,136	1,646,667	

លេខសម្គាល់	ឈ្មោះ	ឈ្មោះ	សំណើ		សំណើ		សរុប
			សំណើ	សំណើ	សំណើ	សំណើ	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	916,627	245,223	-	67,031	1,228,881	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	5,997	(74,900)	-	(1,987)	(73,800)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(22,600)	(300,705)	-	46,913	(276,392)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(69,238)	(2,971,239)	-	899,559	(3,770,918)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	36	767	-	150	833	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	28,209	1,009,279	-	(681,922)	1,236,566	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	61,383	85,861	-	(5,346)	141,898	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(534)	(253)	-	(72)	(859)	
	សរុប	903,237	(2,005,767)	-	825,200	(1,308,330)	

សរុបសំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025

លេខសម្គាល់	ឈ្មោះ	ឈ្មោះ	សំណើ		សំណើ		សរុប
			សំណើ	សំណើ	សំណើ	សំណើ	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	2,808	15,710	-	36,129	54,647	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(94)	(3,102)	-	(94)	(3,196)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(6,000)	(21,270)	-	(687,200)	(213,470)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	20,830	268,555	-	379,377	609,762	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	3,793	7,180	-	3,793	14,166	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	-	-	-	(1,000)	(1,000)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	295	(28,430)	-	-	(28,135)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(102,493)	(668,079)	-	(52,599)	(1,233,171)	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	776	135	-	421	1,332	
26	សំណើប្រើប្រាស់ ឆ្នាំ 2024 - ឆ្នាំ 2025	(541)	(1,373)	-	(353)	(2,267)	
	សរុប	(146,572)	(668,609)	-	(121,250)	(1,436,431)	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดของกิจกรรมทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบดำเนินงาน				
กำไรก่อนหักภาษีเงินได้	(32,596)	(282,203)	(34,317)	(32,098)
กำไรสุทธิ	132,000	-	132,000	-
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	-	118,545	236,000	230,000
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	-	-	(596,000)	(237,000)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	110,000	82,265	110,000	-
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(110,000)	(20,000)	(110,000)	(20,000)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	590,000	-	590,000	-
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(50,000)	(160,000)	(50,000)	(160,000)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	1,473,085	4,106,109	491,784	2,131,385
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(2,262,291)	(1,382,071)	(1,603,641)	(1,102,911)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(1,940)	(1,577)	(1,500)	(1,532)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(27,088)	(20,784)	(24,009)	(6,133)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	44,228	295,192	44,228	295,192
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	-	1,007	-	-
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	(596,610)	2,818,879	(186,361)	976,233
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	106,622	(89,233)	(192,609)	(32,749)
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	266,644	356,167	281,677	264,626
กำไรสุทธิที่ปรับเพิ่ม/ลด	371,866	266,644	49,008	241,677

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นเพียงข้อมูลเสริม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หมายเลข	รายละเอียด
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	ผลการดำเนินงานและงบการเงิน
3.	การเปลี่ยนแปลงงบการเงินและการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน
4.	บุคลากรหรือการที่เกี่ยวข้องกัน
5.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
6.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
7.	สินค้าคงเหลือ
8.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
9.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10.	เงินลงทุนในการร่วมค้า
11.	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการการพัฒนา
12.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
13.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
14.	สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น
15.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่าภาษีเงินได้
16.	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
17.	เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
18.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
19.	เงินผู้มีระยะสั้นจากบริษัทอื่น
20.	หุ้นผู้มีระยะยาว
21.	เงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน
22.	เงินผู้มีระยะยาวจากบริษัทอื่น
23.	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน
24.	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
25.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
26.	ทุนสำรอง
27.	รายได้อื่น
28.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน
29.	ค่าใช้จ่าตามสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- | | |
|----------|--|
| หมายเหตุ | สารบัญ |
| 30. | กำไรก่อนหักภาษีเงินได้ |
| 31. | สินทรัพย์ที่นำไปใช้ประกัน |
| 32. | ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด |
| 33. | ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น |
| 34. | ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานข้ามตามส่วนงานและรายได้ |
| 35. | คดีความ |
| 36. | ทุนสำรองตามกฎหมาย |
| 37. | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน |
| 38. | การจัดประเภทภาษีใหม่ |
| 39. | การอนุรักษงบการเงิน |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- I. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด") ("บริษัท") จดทะเบียนเป็นบริษัท จำกัด ภายใต้กฎหมายไทย เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 บริษัทมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์และได้เปลี่ยนชื่อจาก บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด เป็น บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมกิจการบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมที่ว่า "กลุ่มบริษัท"

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายเจริญศักดิ์ ตั้งศรีเจริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 41.38 และร้อยละ 40.64 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมที่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท/ชื่อบริษัท	ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน เป็นเจ้าของ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ ประเภท	ร้อยละ
บริษัท ไซมิส พรเวลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	2562 2561	ร้อยละ
บริษัท ไซมิส ซุซวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส คาร์เนล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	99.99	99.99
บริษัท เอส ซุซวิท ๘๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	60.00	60.00
บริษัท ไซมิส ซ็องทอร์รี่ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและอุปโภคจัดสรร		ไทย	94.04	94.04
บริษัท ไซมิส พรเวลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส วอลล์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	86.90	86.90
บริษัท ซิมิลี มอท์ จำกัด ⁰¹	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อิมเมทลิกันส์ จำกัด ⁰²	ไอซ์เอชอสังหาริมทรัพย์ ศูนย์ฝึกอบรม		ไทย	99.97	99.97

⁰¹ จดทะเบียนเลิกกิจการและชำระบัญชีกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9.5

⁰² บริษัทดังกล่าวเข้าเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9.6

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ชื่อกิจการ	ส่วนได้เสียใน	
	ความเต็มใจของ	ผู้ถือหุ้น
บริษัท ออคโตเจ็ด (ไทย) จำกัด	2562	2561
ทั้งหมด		

การร่วมที่
บริษัท ออคโตเจ็ด (ไทย) จำกัด ว่างเปล่าและว่างเปล่าตั้งแต่เริ่มแรก
รวมระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยที่ได้ถือครองงบการเงินรวมแล้วรวมงบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดในวันที่ 31
ธันวาคม 2562 และ 2561 ที่ได้รวมรวมแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้
จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้
ดำเนินการงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("COVID-19") ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่าง
ต่อเนื่อง ทำให้เกิดการระงับตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อบริษัทและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์
ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของภาคธุรกิจ อย่างไรก็ตาม ฝ่าย
บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผล
กระทบทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับมูลค่าของสินทรัพย์ ฐานะทางการเงินที่มั่นคงและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การจัดทำบัญชี

(1) งบการเงินของกลุ่มบริษัท ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2561) ของ ก.
น.ส.อบงการเงิน โดยรูปแบบการนำเสนองบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประเภท
กรมที่ตนธุรกิจการคลังวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ซึ่งข้อกำหนดรายการอื่นที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2)
พ.ศ. 2559

(2) กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตาม
มาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

(3) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน
สำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและ
ฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบ
ระยะเวลาบัญชีที่เริ่มใหม่หรือหลังจากวันที่ 1 มกราคม 2562 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทาง
การเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงเรื่องจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาที่เชื่อมกับมาตรฐานการ
รายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงข้อมูลค่าและค่าศัพท์ การ
ตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทาง
การเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินประจำปีของ
บริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จกสัญญาที่ทำกับลูกค้า

หลักการสำคัญของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จกสัญญาที่ทำกับ
ลูกค้า (กิจการรับรายได้) ที่แสดงการส่งมอบสินค้าหรือบริการที่สัญญาไว้ลูกค้าในจำนวน
เงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือ
บริการ มาตรฐานกำหนดหลักการสำคัญ 5 ขั้นตอนในการรับรู้รายได้ดังต่อไปนี้

ขั้นตอนแรก: ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ขั้นที่สอง: ระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา

ขั้นที่สาม: กำหนดราคาของรายการ

ขั้นที่สี่: บันทึกราคาของรายการให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญา

ขั้นที่ห้า: รับรู้รายได้เมื่อ (หรือขณะที่) กิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จกสัญญาที่ทำกับลูกค้า กิจการ
ต้องรับรู้รายได้เมื่อ (หรือขณะที่) กิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น เมื่ออำนาจ
ควบคุมของสินค้าหรือบริการที่ต้องปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นมีการส่งมอบสินค้าหรือ
บริการให้กับลูกค้าเสร็จสิ้นแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่
เกี่ยวข้องกับข้อรายการที่เมื่อมีผลบังคับใช้ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 เรื่อง สัญญา
ก่อสร้าง มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 เรื่อง รายได้ การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31
เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการ โฆษณา การตีความมาตรฐานการรายงานทาง
การเงิน ฉบับที่ 13 เรื่อง โปรแกรมลิขสิทธิ์พิเศษแก่ลูกค้า การตีความมาตรฐานการรายงานทาง
การเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ และการตีความมาตรฐาน
การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 กำหนดวิธีปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงโดยให้วิธี
ปรับย้อนหลังตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลง
ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด หรือรับรู้ผลกระทบระยะย้อนหลังจากการปรับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงแก้ไขประเด็นงวดของงวด
ปัจจุบัน โดยผู้รับทราบและบริษัทเลือกใช้วิธีรับรู้ผลกระทบระยะย้อนหลังจากการปรับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้เป็นรายการปรับปรุงแก้ไขประเด็นงวดของงวด
ปัจจุบัน อย่างไรก็ตามรายการปรับปรุงจากวิธีการปรับใช้มาตรฐานการรายงานการเงินฉบับนี้
ไม่กระทบต่อกำไรสะสมต้นงวดของงวดปัจจุบัน ซึ่งรายการปรับปรุงที่เกี่ยวข้อง มีดังต่อไปนี้

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

	หน่วย : ล้านบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ตามตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	807,591	(807,591) ^(๑)
ค่าเบตหน้าจ่ายล่วงหน้า	-	-
ค่าเบตหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้ค้าง	-	-
สัญญาที่กำกับลูกค้า	-	807,591

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หน่วย : ล้านบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 ฉบับที่ 15 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	830,194	(807,591) ^(๑)
ค่าเบตหน้าจ่ายล่วงหน้า	-	-
ค่าเบตหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้ค้าง	-	-
สัญญาที่กำกับลูกค้า	-	807,591

งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562

	หน่วย : ล้านบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 มาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม
สินทรัพย์		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	325,425	(325,425) ^(๑)
ค่าเบตหน้าจ่ายล่วงหน้า	-	-
ค่าเบตหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้ค้าง	-	-
สัญญาที่กำกับลูกค้า	-	325,425

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- (4) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่บังคับใช้
มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีระยะเวลาบัญชีที่
เริ่มขึ้นหรือสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2563
มาตรฐานการรายงานงบการเงินฉบับปรับปรุง 2562

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2562
ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีระยะเวลา
บัญชีที่เริ่มขึ้นหรือสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ดังกล่าวได้รับการปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงแง่ข้อกำหนดและคำศัพท์ และการอ้างอิงถึงมาตรฐาน
การรายงานทางการเงินฉบับอื่น ยกเว้นมาตรฐานฉบับต่อไปนี้ซึ่งมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติม
ข้อกำหนดและแนวปฏิบัติทางการบัญชี

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์พนักงาน
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 เรื่อง การร่วมงบงาน

มาตรฐานบัญชีเรื่องมือของการเงิน

- มาตรฐานการบัญชี
- ฉบับที่ 32 การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
 - มาตรฐานการรายงานทางการเงิน
 - ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
 - ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน
 - การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
 - ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนในหน่วยงานต่างประเทศ
 - ฉบับที่ 19 การชำระหนี้เงินทางการเงินด้วยตราสารทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มาตรฐานบัญชีดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่า
เครื่องมือของทางการเงินด้วยมูลค่าสุทธิรวมหรือราคาทุนตั้งจำหน่าย โดยพิจารณาจากประเภทของ
ตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญา และแผนธุรกิจของกิจการ (Business
Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการตั้งค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของ
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง
รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้จะนำมา
แทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานงบการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง บัญชีมูลค่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ กำหนดหลักการสำหรับการระบุสัญญาเช่าและวิธี
ปฏิบัติในงบการเงินทั้งทางต้นผู้เช่าและผู้ให้เช่า

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับ
เรื่องสัญญาเช่าเมื่อมีผลบังคับใช้ ได้แก่ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า การตีความ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน – สิ่งสูงใจที่ให้เช่า ผู้เช่า การตีความ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 เรื่อง การประเมินมูลค่าสัญญาเช่าที่ซื้อตามรูปแบบกฎหมาย และ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วย
สัญญาเช่าหรือไม่

สำหรับการบัญชีทางต้นผู้เช่า มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้มีการเปลี่ยนแปลงอย่าง
เป็นสาระสำคัญ โดยยกเลิกการแยกประเภทระหว่างสัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาเช่า
การเงินภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 และกำหนดให้ผู้เช่ารับรู้รายการสินทรัพย์สิทธิ
การใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลสำหรับสัญญาเช่าทั้งหมด ยกเว้น
สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ อย่างไรก็ตาม การบัญชี
สำหรับผู้ให้เช่ายังคงต้องจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าการเงิน
โดยให้หลักการเช่นเดียวกับกับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

แนวปฏิบัติทางงบบัญชี เรื่อง มาตรฐานของหน่วยประมวลผลสำหรับบางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชี
เพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019
(COVID-19)

แนวปฏิบัติทางงบบัญชีฉบับนี้ให้เป็นทางเลือกสำหรับทุกกิจการที่เลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการ
รายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ เนื่องจากการจัดทำงบการเงินใน
ช่วงเวลา COVID-19 ยังคงอยู่ในสถานการณ์ที่ส่วนได้เสียสาธารณะ ไม่แน่นอนสูง ๗ วันสิ้นรอบระยะเวลา
รายงาน อาจเป็นผลให้ฝ่ายบริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประมาณการ
หรือในการวัดมูลค่าและวิธีราชการทางบัญชี แนวปฏิบัติทางงบบัญชีฉบับนี้จึงมีวัตถุประสงค์
เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากทางเลือกปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ
และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่มีความไม่แน่นอนอันเกี่ยวข้องกับ
สถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้ กิจการสามารถเลือกใช้แนวปฏิบัติทางงบบัญชีฉบับนี้สำหรับการจัดทำ
งบการเงินที่มีรอบระยะเวลาขงงานสิ้นสุดภายในช่วงระยะเวลาที่ 1 มกราคม 2563 ถึง
วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มเมื่อ
ปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว
มีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบจากมาตรฐานข้างต้นแล้ว
และเชื่อว่าจะไม่ผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท ในงวด
ที่จะเริ่มเมื่อปฏิบัติ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.2 สภาพเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของ
กลุ่มบริษัท ซึ่งบุคลากรการเงินทั้งหมดมีการวัดหนึ่งในหน่วยเงินบาทเพื่อให้เห็นความเป็นหนึ่ง
หน้าบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็น
ภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้ผลการเงินตาม
กฎหมายของประเทศไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้หลักเกณฑ์ นโยบายการบัญชีและวิธีการการคำนวณ เช่นเดียวกับที่ใช้ในง
การเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ยกเว้นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเรื่องการรับรู้
รายได้เนื่องจากการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง "รายได้จากสัญญาที่กำกับ
จุดค้า" มาถือปฏิบัติ ซึ่งเป็นมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูล
ในงบการเงินสำหรับปีปัจจุบัน ตามที่อธิบายในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (3)

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้น
ตามที่ได้เปิดเผยต่อข้อมนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดหางบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่ม
บริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับกิจกรรมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจ
ภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาส
ได้รับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนส่วนแบ่งจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มี
ความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงิน
ผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่ง
ข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าความนิยม ถูกวิญญูค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในสัญญาซื้อ ภายใต้อายุค่าสุทธิ (มูลค่าธุรกรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้รับมาซึ่งวิญญูค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่าธุรกรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ต่ำกว่าและหนี้สินที่รวมสูงกว่ามูลค่าธุรกรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นต่อเจ้าชาระไปแก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าชาระที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งไม่สิ่งตอบแทนที่โอนให้โดยรวมถึงมูลค่าธุรกรรมของหนี้สินที่ออกเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยได้รับเป็นผลตอบแทนโครงการของสัญญาซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจนี้ทำให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และสัญญาซื้อ ให้ใช้ราคาที่ต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าของกำไรก่อนนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่ออกเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกต้องที่รับมาจากการรวมธุรกิจ ระบุเป็นหนี้สินหากมีภาวะผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่าธุรกรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวิญญูค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียเป็นสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากสัญญาซื้อหรือวัดด้วยมูลค่าธุรกรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการ โอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าควบคุมของเสมือนโอนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันจัดซื้อฉบับเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีถือการดำเนินการทางการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนร่วมควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจ ให้มีบันทึกไว้ว่ามีรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยโดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมซึ่งถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกปรับปรุงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย เมื่อดังกล่าวแตกต่างระหว่างจำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับมูลค่าธุรกรรมของจำนวนสิ่งที่ได้รับหรือจะถูกรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นและเป็นส่วนของบริษัท

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมได้จัดทำขึ้นโดยอิงจากการตั้งของบริษัทย่อย การร่วมค้าสำหรับปีที่สิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมกิจการกับผู้ที่มีส่วนควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมกิจการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจการที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องกับความควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย ราคการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงราคาตามหลังวันที่ได้มีส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จซึ่งของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหากแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะระบุรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น ค่าหรือจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะระบุรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือมีการผูกพันจากการยอมรับหนี้สิน ให้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันตามกฎหมายแล้วไปแล้ว

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินลงทุนในการร่วมด้วยได้ถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียตั้งแต่ต้นวันที่ได้รับการลงทุน
กลายเป็นการร่วมด้วย ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่าสุทธิรวมสุทธิของ
สิทธิพิเศษและหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมด้วยจะถูก
รับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่า
สุทธิรวมสุทธิของสิทธิพิเศษและหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นค่าไร
หรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้นไปงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น
กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียเนื่องจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมด้วยหรือ
เมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมด้วย แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชี
ส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่โดยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุน
เมื่อเสร็จสิ้นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบ
กำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น กำไรหรือขาดทุนนั้นจะถูกกำหนดให้ จัดประเภท
เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการที่มีการร่วมด้วย กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูก
รับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้
บริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน สัดส่วนระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูก
บันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่
จำหน่ายไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีคำนวณที่วางไปก่อนรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงิน
ลงทุนที่ยังถืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมทั้งสิ้น (เงินฝากธนาคารประเภทฝากต้นเดือนของ
ข้ามเดือนและระยะเวลาสั้นอื่นที่ไม่มีสภาพคล่องซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้รับเงินเยกเงิน
บัญชีและแสดงไว้ในส่วนของงบที่มีลักษณะใกล้เคียงกับงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะ
การเงินเฉพาะกิจการ)

2.3.4 เงินลงทุนชั่วคราว
เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลา
มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน และ ไม่รวมเงินฝากที่นำไปวางเป็นหลักประกัน แสดงด้วย
ราคาทุน

2.3.5 อุทธรณ์การค้า
อุทธรณ์การค้าที่รับรู้รวมรวมด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมด้วยจำนวนเงินที่
เหลืออยู่หักด้วยหนี้สินที่ส่งถึงจะอยู่ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่า
เพื่อหนี้สินส่งถึงจะอยู่หมายความว่าราคาตามบัญชีของอุทธรณ์การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่า
ค่าที่คาดว่าจะได้รับจากอุทธรณ์การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือ
เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

2.3.6 สินค้าคงเหลือ
สินทรัพย์ส่วนรัฐกิจ/
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอน
กรรมสิทธิ์ ให้ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะ
ได้รับแล้วแต่ราคาโดยต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่า
สุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่า
ออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะผูก
บันทึกต้นทุน การกู้ยืมเป็นต้นทุนโครงการและต้นทุนพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการ
หยุดพัฒนา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง) ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ได้แก่เช่า หรือเพื่อการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการเป็นงานของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังถูกยกเข้าดำเนินการตามบัญชีที่อธิบายไว้ต่อไปนี้ว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

การรับรู้รายการซื้อครั้งแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำการขายและการใช้ต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือถือครองอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในแง่ที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดจะยังคงการรวมราคาขายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแปดที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในราคาสูงยิ่งขึ้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เงินค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

มูลค่าสุทธิของทรัพย์สินจะสะท้อนถึงกระแสเงินสดที่ต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดที่ขยายรายการได้สะท้อนอยู่ในรูปเงินได้รวมรวมทั้งเงินสัญญาเช่าทางการเงิน ในขณะที่รายการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสดชำระหนี้ต่าง ๆ ที่อาจเกิดขึ้น ยังไม่มีการรับรู้ในงบการเงิน

มูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายการลงทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้ให้อสังหาริมทรัพย์ต้นตื้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์อนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายส่วนทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มบริษัทจะต้องตั้งรายการของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อมีการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตของกิจการจำหน่าย

กรณีที่ดินกลุ่มบริษัทจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่าสุทธิรวมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและจะขาดร่องในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำการ และการบันทึกผลกำไรสุทธิจากผลการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่าสุทธิรวมในกำไรสุทธิขาดทุน

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเสื่อมราคาจากผลการตัดค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปีส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาของการขายการ ให้ประโยชน์

ทาวเวอร์	30 ปี
อาคารชุดสำนักงานและที่พักอาศัย	30 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี

การรวมรายได้ในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแปดที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในราคาสูงยิ่งขึ้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเสื่อมราคาต่อค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ราคาของงบการเงินที่ต้น อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อากาศเข้า ภาษีซื้อที่เรียกคืน
ไม่ได้ (หลังหักส่วนลดภาษี) และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ในสถานะที่และสภาพพร้อมจะใช้งานได้
ตามความประสงค์ของตัวบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการซื้อ การงนเข้า และ
การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อมีการได้
สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจากรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีก
สินทรัพย์ที่ตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์
เศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างเชื่อถือ ยุดค่า
ตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและ
บำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอด
อายุการให้ประโยชน์ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10 - 20 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 30 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานชั่วคราว	1 - 3 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลาใช้งาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้
ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับ
มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ค่ารวม โดยเฉลี่ยที่เกินจากสิ่ง
ตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ใน
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ต่อมาจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นโดย
คำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถ
นำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายใน
ระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี และ 10 ปี

2.3.10 การตัดค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการตัดค่า
เป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการตัดค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือ
สถานการณ์ที่สร้างราคาตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ราคาของขาดทุนจากการตัด
ค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึง
จำนวนที่สูงกว่าส่วนที่มูลค่าสุทธิรวมที่ต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะ
ถูกตัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการตัดค่า
สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้ราคาขาดทุนจากการ
ตัดค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรับราคาขาดทุนจากการตัดค่า ณ วันสิ้น
รอบระยะเวลาใช้งาน

2.3.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าซึ่งความเสียหายและผลตอบแทนจากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่า
บันทึกเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย
ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าจะถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้นโอนความเสี่ยงและผลตอบแทน
ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์ที่จะรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าพร้อมกับการประเมินมูลค่าสินทรัพย์จะลดลงง่าย ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่ใช้คำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานให้ประ โยชน์รวมของสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น ดอกเบี้ยที่คำนวณโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือต้นทุนทางการเงินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น

2.3.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับตัวต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมมูลค่า ในเวลาต่อมาด้วยวิธีการขาดทุนต่อจำหน่ายแต่ละช่วงเวลาที่ได้รับ (หัก ด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนซึ่งชำระหนี้ในและรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้นตลอดช่วงระยะเวลาใช้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้สินกู้ยืมจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ยืมในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่าช้าลงหน้า สำหรับบริการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัท ไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมหรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการ ด้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาต้นทุนของสินทรัพย์ต้นกำเนิดสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนสัญญาเช่าการเงิน บันทึกในงบกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับเงินกู้ยืมที่ผู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่แท้จริงที่คำนวณได้จากการนำเงินกู้ยืมนี้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่ผู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณมูลค่าของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นทุน อัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นต้นทุนคืออัตราดอกเบี้ยวงเงินฝากของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ผู้มาไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่ผู้มา โดยเฉพาะ

2.3.14

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ค้างชำระ ในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถเรียกเป็นรายได้อีกหรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในอดีตอื่น ๆ และไม่ได้รับรายการที่ไม่สามารถเรียกเป็นรายได้อีกหรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณ โดยผู้ชำระภาษีที่บันทึกบัญชีหรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวจากการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทุนมูลค่าของบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ จุดสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะดำเนินการเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บันทึกบัญชีหรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.15 ผลประโยชน์ค้างงาน

ผลประโยชน์ค้างงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์ที่ส่งออกจากงานซึ่งตั้งเป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ้างเงินสมทบให้กับกิจการที่แตกต่างกัน กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากอาชญากรรมที่จะจ่ายค่าชดเชยเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน ระยะเวลาทำงาน และค่าตอบแทน

ผลประโยชน์ส่งออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบ โดยที่สินทรัพย์ของกองทุน ได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริหาร โดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าว ได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัท มันก็ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดหาทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง ถ้าหากเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์ของกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือก่อกรมกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทย และนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากการทำงาน การให้ออกทำงานโดยไม่มีความคิดเห็นหรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปีและ 60 ปี ตามอัตราที่กฎหมายกำหนด โดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 400 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับเพิ่มตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หนี้เงินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลาของงานที่ก่อมูลค่าปัจจุบันของเงินหรือหนี้โครงการ และปรับมูลค่าด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยมีหลักการคิดอัตราปรับกับมูลค่าอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณ โดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายชำระภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ที่สัมพันธ์กับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นส่วนกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการ ในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์จะมีเงินไปซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งการที่มีต้นทุนการให้บริการ ในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

2.3.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อ กลุ่มบริษัทมีการผูกพันในเชิงปฏิบัติตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพย์สินหรือออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพย์สินเพื่อชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็น โดยรวมของภาระผูกพันทั้งหมด แม้ว่าความน่าจะเป็นที่ค่อนข้างต่ำที่เกิดกิจการจะสูญเสียทรัพย์สินหรือชำระภาระผูกพันในบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของงานประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาชำระภาระผูกพัน โดยใช้ตัวราคาก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานะที่ตลาดในตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากการมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.17 ขุนอ้อมหุ่น
หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

หุ้นส่วนที่เกี่ยวกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งผูกพันกันจะ
ถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากแหล่งของแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุน
ดังกล่าว

2.3.18 การรับรู้อยู่ได้และทำใช้จ่าย
การรับรู้อยู่ได้

รายได้รวมมูลค่าตัวมูลค่าหุ้นรวมของราคาขายแบบออกของแต่ละภาวะที่ถือปฏิบัติตาม
สัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีผลของทั้งประกอบกันเป็นส่วนตามสัดส่วนโดยเป็นส่วนด้วยมูลค่าหุ้นรวม
ของราคาขายแบบออกตามภาวะที่ถือปฏิบัติ กรณีที่สัญญาเป็นการที่ต้องปฏิบัติ ณ เวลาใด
เวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้อยู่ได้ และภาวะที่ต้องปฏิบัติ ณ วัน
เริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของ
สัญญา

รายได้และต้นทุนจากการขายของสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายของสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้าน
พร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจาก
การขายของสังหาริมทรัพย์ซึ่งจำนวนเมื่อมีการโอนเข้าจากผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนมูลค่า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนของสังหาริมทรัพย์ และภาษี
ธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนมูลค่าดังกล่าวเป็น
สิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนมูลค่า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้อง
บันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนมูลค่าดังกล่าวไม่ไปหักออกจากรายได้จากการขายของสังหาริมทรัพย์

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ต้นทุนในการใช้หนี้ซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นที่กำกับกันทั้งหมดเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เป็นสินทรัพย์
และคิดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้อยู่ได้ตามสัญญา และ
จะบันทึกหักเมื่อผลขาดทุนจากการตั้งค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่สูง
กว่าถึงขอบเขตที่จะได้รับที่ต้นทุนที่ต่ำกว่าซึ่ง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายรู้อยู่ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าบริการรับรู้อยู่ได้เมื่อให้บริการแก่ลูกค้าเสร็จและเป็นไปตามสัญญาให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้อยู่ในวันที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้อยู่ตามเกณฑ์ต่าง

2.3.19 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตรา
แลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดการขาย สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่ง
คงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของ
ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาของงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการ
แปลงค่ารับรู้อยู่เป็นรายได้อื่นๆในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.20 ข้อมูลเงินตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงาน ได้ถูกงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีส่วนได้เสีย
สูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีส่วนได้เสียสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่
ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ
คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

2.3.21 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณ โดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อวันเท่ากับกำไรสุทธิ โดยปกติภายในกรอบระยะเวลาที่มีกำไรสุทธิที่มีการเพิ่มขึ้นใช้จำนวนหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อวันคำนวณระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดลง ให้ใช้จำนวนหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อวันเท่ากับจำนวนหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่เพิ่มขึ้น ให้ใช้จำนวนหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นเฉลี่ยต่อวันเท่ากับจำนวนหุ้นสามัญผู้ถือหุ้นที่เพิ่มขึ้น

ได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อซึ่งเกี่ยวข้องกับลูกค้า การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้การค้างของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอันเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียดอกการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกค้าหนี้หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย ในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินผู้รับระยะสั้น และเงินผู้เป็นระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากค่าเงินบาทเปลี่ยนแปลงไป

เนื่องจากค่าเงินบาทเปลี่ยนแปลงไป

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินสินเชื่อตามสะดวกในการกู้ยืมที่ได้รับการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มบริษัท ได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุน โดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะสามารถได้เนื่องจากลักษณะรวมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีมติใช้วิธีประเมินระยะยาวจากสถานการณ์หลายแห่ง โดยเงินผู้รับระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัท ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

2.6 การประเมินมูลค่าสุทธิรวม

เมื่อวัดมูลค่าสุทธิรวมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่าสุทธิรวมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าสุทธิรวมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือ โดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคาสำหรับสินทรัพย์อื่นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากการเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลสังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หากข้อบ่งชี้ต่อไปนี้ใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สิน ถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกับที่วัดตามลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรมของข้อบ่งชี้ที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญ สำหรับการวัดมูลค่าธุรกรรมโดยรวม กลุ่มบริษัทผู้กร โอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าธุรกรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

การเปิดเผยมูลค่าธุรกรรมตามลำดับชั้นมูลค่าธุรกรรมและเทคโนโลยีการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่าธุรกรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดง ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินแยกกิจการ		ผลึกการประเมินมูลค่า	
	มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าธุรกรรม	มูลค่าธุรกรรม
เงินและสิ่งปลูกสร้าง	1,136,238	1,011,160	1,136,238	1,011,160	ค่าตั้ง 2	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ
รถบรรทุก	329,127	182,799	329,127	182,799	ค่าตั้ง 2	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ
อื่นๆ						ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ

ราคาธุรกรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินที่ใช้ในระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เข้าใจว่าการคำนวณและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น รายได้รับล่วงหน้า ผู้กู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินภายใต้สัญญาชำระหนี้เงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงิน ตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าธุรกรรมโดยประมาณ

2.7 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างกันไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการขึ้นอยู่กับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่ไว้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยความแตกต่างต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 6	คำอธิบายโดยสังเขป
หมายเหตุข้อ 7	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้าคงเหลือ
หมายเหตุข้อ 12	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสิ่งทอเครื่องนุ่งห่มที่ใช้เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 13	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์
หมายเหตุข้อ 14	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น
หมายเหตุข้อ 15	สินทรัพย์ถาวรที่เงินได้รายการตั้งอยู่
หมายเหตุข้อ 24	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์
หมายเหตุข้อ 25	ประมาณค่าใช้ประโยชน์พร้อมกันแก่กิจการขาย
หมายเหตุข้อ 33	ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. การเปลี่ยนแปลงและการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน

เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้แก้ไขงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และปรับปรุงข้อมูลหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เนื่องจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการกลุ่มบริษัทและบริษัทในที่ดินทุนของสำนักงานขายชั่วคราวเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ ซึ่งส่งผลให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 และวันที่ 1 มกราคม 2561 บริษัทบันทึกต้นทุนของสินค้าคงเหลือและกำไรสะสม - อัง ไม่จัดสรรสูงไป ต้นทุนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ต่ำไป และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 แสดงต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าสูงไปและต้นทุนในการจัดทำค่าต่ำไป

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชี สรุปดังนี้

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน

	หน่วย : พันบาท	
	งบแสดงฐานะการเงินรวม การแก้ไขข้อผิดพลาด	ปรับปรุงใหม่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
สินทรัพย์สุทธิ	9,214,298	9,033,234
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง	187,889	186,749
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,812,140	1,891,937
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	10,900	10,700
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	716,014	621,445
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	190,528	183,187
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
สินทรัพย์สุทธิ	9,354,009	9,227,128
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง	107,317	106,785
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,232,914	1,288,758
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	8,033	7,944
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	226,082	141,114
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	73,971	67,459
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		
สินทรัพย์สุทธิ	6,092,900	6,019,009
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	340,534	347,842
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	4,882	4,835
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	45,721	(20,812)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	76,703	76,700

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน

การแก้ไขข้อผิดพลาด

	หน่วย : พันบาท	
	งบแสดงฐานะการเงินรวม การแก้ไขข้อผิดพลาด	ปรับปรุงใหม่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		
สินทรัพย์สุทธิ	5,247,455	5,161,717
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง	182,195	181,422
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	621,831	662,025
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	9,227	9,097
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	673,541	627,354
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561		
สินทรัพย์สุทธิ	6,161,647	6,083,766
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครอง	107,217	106,785
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	437,687	463,885
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,340	7,307
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	250,562	198,380
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561		
สินทรัพย์สุทธิ	4,538,593	4,500,765
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	338,915	346,223
กำไรสะสม		
ยังไม่ใช้กำไร	68,539	18,019

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย : พันบาท	
	ตามที่ใช้เดิม	ปรับปรุงใหม่
กำไรสุทธิ	22,298	(1,997,896)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	(33,569)	(383,577)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,041	(256,875)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(10,430)	618,321
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.01)	0.53
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	7,951	(1,317,357)
ต้นทุนขายต่อครัวเรือนที่เริ่มต้นและสินค้า	(32,933)	(297,332)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	38	(236,802)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(24,944)	152,332
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	(24,944)	150,778
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(0.02)	0.18

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแยกโดยกิจการ
หน่วย : พันบาท

	หน่วย : พันบาท	
	ตามที่ใช้เดิม	ปรับปรุงใหม่
กำไรสุทธิ	19,233	(1,735,903)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	(13,861)	(238,493)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	623	(189,532)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,995	451,236
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	-	0.47
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	6,753	(1,222,997)
ต้นทุนขายต่อครัวเรือนที่เริ่มต้นและสินค้า	(8,448)	(243,393)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	33	(196,992)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(1,662)	181,030
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	(1,662)	180,361
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	-	0.20

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

	หน่วย : พันบาท	
	ตามที่ใช้เดิม	ปรับปรุงใหม่
กำไรสุทธิ	628,751	(10,430)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	26,330	32,725
กำไรต่อครัวเรือน	3,401	(197)
ค่าใช้จ่ายประเภทความเสียหาย	(148,986)	59,728
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	(80,633)	(81,826)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	177,276	(24,944)
กำไรต่อครัวเรือน	17,651	32,984
กำไรสุทธิประเภทความเสียหาย	3,904	(89)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	(3,009,961)	38,722
กำไรต่อครัวเรือนขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(821,406)	(46,673)

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแยกโดยกิจการ
หน่วย : พันบาท

	หน่วย : พันบาท	
	ตามที่ใช้เดิม	ปรับปรุงใหม่
กำไรสุทธิ	445,241	5,995
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	24,985	13,308
กำไรต่อครัวเรือน	2,359	(130)
ค่าใช้จ่ายประเภทความเสียหาย	846,587	9,472
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	(23,894)	(28,705)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	182,712	(1,662)
กำไรต่อครัวเรือน	17,127	8,448
กำไรสุทธิประเภทความเสียหาย	3,562	(33)
กำไรสุทธิที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	(1,307,633)	20,027
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	(6,148)	(27,380)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไปว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมรวมถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างมีสาระสำคัญต่อกิจการ ไม่ว่าจะว่าเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออิทธิพลที่ผู้ถือหุ้นของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจสั่งถึง หรืออาจถูกสั่งถึงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้นในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทท่านึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการรวมกันได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และ 9 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเภทที่ตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเพชญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท บางกอก แอสเสท จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
		กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย
		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบของ
		วางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของ
		กิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึง
		กรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่
		บริหารหรือไม่)
		บุคคลที่มีอำนาจและความ รับผิดชอบ
		การวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ
		ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้
		รวมถึงกรรมการของลูกนิตการ
		(ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

ผู้บริหารสำคัญ

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการที่เกี่ยวข้องกันมิใช่ได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผล	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขาย	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
(งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
		งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม
รายได้ค่าบริการจัดการ	2562	2561	2561
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	47,586
รายได้ค่าบริการ	-	-	3,435
ดอกเบี้ยรับ	-	-	52,549
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	25,049
ค่าบริการจัดการ	-	-	4,281
เงินปันผลรับ	-	-	58
การรวมค่า	331,175	281,091	331,175
รายได้จากการขายหรือทรัพย์สิน	618	258	618
รายได้ค่าบริการ	-	2	-
รายได้ค่าเช่า	2,571	-	2,571
ดอกเบี้ยรับ	3,440	5,631	3,440

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท		
	2562	2561	2562	2561	
บุคคลงที่เกี่ยวข้องกัน					
รายได้จากการขาย	25,663	12,539	15,846	12,539	
ดอกเบี้ยรับ	-	719	-	719	
ดอกเบี้ยจ่าย	1,304	864	1,304	-	
ค่าที่เบียดบัง	780	-	780	-	
ค่ามอบหนี้	220	-	220	-	
ค่าบริการ	52	-	52	-	
ผู้บริหารจำกัด					
ค่าตอบแทนผู้บริหารจำกัด	-	-	-	-	
ผลประโยชน์ระยะสั้น	41,963	26,731	41,963	26,731	
ผลประโยชน์หลังออกงาน	5,507	9,166	5,507	9,166	
ยอดคงเหลือกับบุคคลงหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้					
		งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
		2562	2561	2562	2561
ผูกพันการค้า					
บริษัทย่อย	-	-	-	5,132	8,830
การร่วมค้า	4,759	8,550	4,759	8,550	
รวม	4,759	8,550	9,891	17,380	
ผูกพันหนี้ผูกพันอื่น					
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	27,135	8,363
บริษัทย่อย	2,162	222	2,162	222	
การร่วมค้า	2,162	222	29,297	8,585	
รวม	4,324	444	31,454	17,170	

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	2562	2561
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	2,721	48
รวม	-	-	2,721	48
รวมผูกพันหนี้ผูกพันอื่น	2,162	222	32,018	8,633
ค่ามอบหนี้ค่าเช่าเพื่อใช้ที่ดินซึ่งสัญญาที่กำกับผูกพัน				
บุคคลงที่เกี่ยวข้องกัน	155	-	-	-
รวม	155	-	-	-
เงินที่ใช้ในระยะสั้นแก่บุคคลงหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	626,200	628,547
การร่วมค้า	45,980	60,810	45,980	60,810
รวม	45,980	60,810	672,180	689,357

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและ
เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัทย่อย	จำนวนเงิน		หน่วย : พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัท โซนิส สวรส จำกัด	7.00	-	102,000	113,000
บริษัท เอส ซีพี จำกัด	7.00	-	159,000	44,000
บริษัท โซนิส หรือเอสซี ซีเอส จำกัด	7.00	-	3,200	3,000
บริษัท โซนิส พรอมต้า จำกัด	7.00	-	-	125,000
บริษัท โซนิส เวสต์ จำกัด	7.00	-	362,000	343,547
รวมทั้ง	-	-	626,200	628,547
รวมทั้ง	7.00	45,980	60,810	45,980
รวมทั้ง (๒๗) จำกัด	-	-	-	-
รวม	-	45,980	60,810	689,337

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้กู้") จำนวน 125.00 ล้านบาท
ต่อมาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบัน
การเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ที่
ต้องชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยรวมจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและ
แปลงหนี้เงินกู้ยืมโดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืม
ระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัทย่อย	จำนวนเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ
บริษัท โซนิส พรอมต้า จำกัด	7.00	-	-	125,000

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ("ผู้กู้") ของบริษัทจำนวน 125.00
ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี และมีกำหนด
ชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัท
ยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ที่เมื่อดำเนินการเงินดังกล่าว
ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมโดยสิทธิที่มีอยู่เป็น
หุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

เจ้าหนี้ที่มีหุ้นคืน

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

การรวมค่า	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
มูลค่าที่เกี่ยวข้องกัน	1,518	8,256	1,302
รวม	184,431	213,214	184,215

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	1,527	1,854
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,168	864	-	-
รวม	2,168	864	1,527	1,854
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	20,622	259
การรวมค่า	48,588	8,493	48,588	8,493
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	282	635	282	452
รวม	48,870	9,128	69,492	9,204
รวมเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น	235,469	223,206	255,234	224,272

เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการ
ที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	-	-	255,300	485,700
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	118,543	-	-
รวม	-	118,543	255,300	485,700

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายละเอียดเงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินผู้ที่ไม่มีความสัมพันธ์กันโดยพฤตินัย
บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	5.30	5.30	-	155,300
บริษัท ไชยมิตร ศูนย์ จำกัด	7.00	7.00	-	100,000
บริษัท ไชยมิตร คอนส จำกัด	1.10	1.10	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	118,543	-
รวม	-	-	118,543	255,300

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทที่มีเงินระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ถือหุ้น") ของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.54 ล้านบาท ต่อมาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินผู้มีระยะสั้นจากกรรมการหลายแห่ง ผู้ถือหุ้นยอมให้เงินผู้มีระยะสั้นดังกล่าว เป็นเงินผู้ถือหุ้นที่ชำระหนี้ที่กลุ่มบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าว ได้รับชำระหนี้ได้มีจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินผู้ถือหุ้นที่ถืออยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	107,468	107,468	107,468
รวม	226,010	107,468	107,468	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ถือหุ้น”) ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เห็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ใช้เงินยืมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ชำระหนี้จากบริษัทต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ถือหุ้น”) ของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.54 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เห็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ใช้เงินยืมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นที่ชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้ำแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา บวกค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 3 ของค่าบริการดังกล่าวเพิ่มเติมจากจำนวนที่เรียกเก็บค่าบริการ สัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ต่อสัญญาดังกล่าวแล้วในปี 2563 โดยสัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านระบบวางแผนทรัพยากร มีอัตราค่าบริการเดือนละ 20,000 บาทบวกค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 3 ของค่าบริการดังกล่าวเพิ่มเติมจากจำนวนที่เรียกเก็บค่าบริการ สัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ต่อสัญญาดังกล่าวแล้วในปี 2563 โดยสัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

- เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ทำสัญญาการบริหารโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะให้บริการบริหารโครงการ โครงการโรงแรมแห่งหนึ่งให้แก่บริษัท มีอัตราค่าบริการเป็นรายเดือนจากรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 3 ของรายจ่ายที่เกิดขึ้นจริงดังกล่าว สัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญาออกไปได้อีกวันแต่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรอย่างไรก็ตาม บริษัทได้ต่อสัญญาดังกล่าวแล้วในปี 2563 โดยสัญญาที่มีผลบังคับใช้มีระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับกิจการร่วมค้ำแห่งหนึ่ง โดยบริษัทตกลงจ่ายชำระค่าขนขนน้ำและค่าประสานงานในอัตราร้อยละ 3 ของราคาซื้อขายห้องชุด สัญญาที่มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลา นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : ล้านบาท	
เงินสด	2562	2561	2562	2561
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	1,370	1,024	1,141	844
รวม	370,496	265,420	47,867	240,833
	371,866	266,444	49,008	241,677

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 0.63 ต่อปี และร้อยละ 0.13 - 0.75 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หมายเหตุ: พันบาท
	2562	2561	2562
ลูกหนี้การค้า			
- บริษัทย่อย	4	-	5,132
- การร่วมค้า	4	4,759	4,759
- บริษัทอื่น		3,358	2,758
		8,117	12,649
หัก ค่าเผื่อนึ่งปีล่วงหน้า		(545)	-
รวมลูกหนี้การค้า		7,572	12,649
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		252,769	154,198
เงินจ่ายล่วงหน้ากับเจ้าหนี้และค่าบริการ		(2,432)	(1,246)
หัก ค่าเผื่อนึ่งปีล่วงหน้า		250,337	152,952
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า		12,523	8,393
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		10,514	9,115
ดอกเบี้ยค้างรับ		-	27,135
- บริษัทย่อย	4	-	2,162
- การร่วมค้า	4	2,162	2,162
		2,162	29,297
ลูกหนี้อื่น		-	2,721
- บริษัทย่อย	4	-	3,989
- อื่น ๆ		6,604	4,714
		6,604	6,710
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		282,140	207,083
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ		289,712	219,732
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		-	-

- 44 -

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท		
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หมายเหตุ: พันบาท
	2562	2561	2562
บริษัทย่อย			
ซึ่งไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,371
ค้างชำระ			8,830
- ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	761
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย			5,132
			8,830
การร่วมค้า			
ซึ่งไม่ถึงกำหนดชำระ	1,752	8,550	1,752
ค้างชำระ			8,550
- ไม่เกิน 3 เดือน	3,007	-	3,007
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า			4,759
	4,759	8,550	4,759
บริษัทอื่น			
ซึ่งไม่ถึงกำหนดชำระ	1,103	984	1,048
ค้างชำระ			-
- ไม่เกิน 3 เดือน	1,322	536	1,322
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	388	-	388
มากกว่า 12 เดือน	545	5,502	-
	3,358	7,022	2,758
หัก ค่าเผื่อนึ่งปีล่วงหน้า	(545)	(5,502)	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	2,813	1,520	2,758

โดยปกติจะระยะเวลาให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

- 45 -

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

7. สินค้ำคงเหลือ
สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หมายเหตุ	
	2562	2561	2562	2561
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่ดิน	4,409,136	5,335,869	2,320,800	3,167,494
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	2,186,176	2,705,549	651,679	1,942,356
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	460,365	499,886	351,542	455,456
	7,055,677	8,541,304	3,324,021	5,565,306
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,565,273	208,791	1,425,411	41,427
บ้านพร้อมที่ดิน	420,774	479,950	420,775	479,950
รั้ว กำแพงมูลค่าเสื่อมค่าลดลง	(8,586)	(2,917)	(8,586)	(2,917)
	1,977,461	685,824	1,837,600	518,460
วัสดุสิ้นเปลือง	96	-	96	-
	9,033,234	9,227,128	5,161,717	6,083,766

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิจำนวน 6,758.83 ล้านบาท และ 3,231.31 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 8,248.13 ล้านบาท และ 5,502.35 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปได้จำนวน 1,991.87 ล้านบาทจากการเงินหลายแห่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันผู้และวงเงินสินเชื่อ (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 31)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิจำนวน 1,991.87 ล้านบาท และ 1,991.87 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 589.86 ล้านบาท และ 445.88 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปได้จำนวน 1,991.87 ล้านบาทจากการเงินหลายแห่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันผู้และวงเงินสินเชื่อ (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 31)

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายขึ้นเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 273.85 ล้านบาท และ 183.43 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 271.56 ล้านบาท และ 242.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

8. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดภาวะที่ปรับระยะการชำระเงินจำนวน 12.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 15.80 ล้านบาท) ประกอบด้วย

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากประจำ จำนวน 11.37 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อขายเงินตราต่างประเทศและ/หรือวงเงินซื้อตั๋วแลกเงิน จำนวน 1.37 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : เงินฝากประจำ จำนวน 11.25 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อขายเงินตราต่างประเทศ และ/หรือวงเงินซื้อตั๋วแลกเงิน จำนวน 1.25 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 31)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 0.07 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้ผู้กู้ระยะยาว โดยสามารถเบิกใช้ได้ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 4.55 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้ผู้กู้ยืม โดยสามารถเบิกใช้ได้ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 31)

- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 0.56 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้ผู้กู้ระยะสั้นและผู้ระยะยาว โดยไม่สามารถเบิกใช้ได้ตามระยะเวลาสัญญา (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี) (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 31)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9.1 บริษัท เอส ซูซิวิท ๘๘ จำกัด

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอส ซูซิวิท ๘๘ จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทขอยกตั้งกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 8.40 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 9.40 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 94.04 โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่ใช่หน่วยงานควบคุมจากการซื้อเงินลงทุนสามัญในบริษัทย่อยในการลงทุนดังกล่าวจำนวน 0.60 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม

9.2 บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทขอยกตั้งกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 3.99 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 4.99 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

9.3 บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทขอยกตั้งกล่าวได้จดทะเบียนตั้งตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2561 บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 0.85 ล้านบาท และมีส่วนได้เสียที่ไม่ใช่หน่วยงานควบคุมจำนวน 0.15 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทรายในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 84.97 ต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทขอยกตั้งกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 7.84 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 8.69 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 86.90 โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนได้ส่วนเสียที่ไม่ใช่หน่วยงานควบคุมจากการซื้อเงินลงทุนสามัญในบริษัทขอยกตั้งกล่าวจำนวน 1.31 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม และเงินปันผลรับสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	หมวดหมู่	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: ล้านบาท			
			ความเป็นเจ้าของ				วิธีการลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
			2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561		
			(ร้อยละ)				(ล้านบาท)					
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	99.98	1,000	1,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148	
บริษัท ไซมิส ซูซิวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337	
บริษัท ไซมิส ศรีนครี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200	
บริษัท เอส ซูซิวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.1	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ศูนย์ปฏิบัติการอาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร	9.2	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	(4,999)	(4,999)	-	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.3	86.90	86.90	10,000	10,000	8,690	8,690	-	-	8,690	8,690
บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.4	99.99	99.99	20,000	20,000	20,000	20,000	-	-	20,000	20,000
บริษัท ซิมเทค มอที จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	9.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	9.6	99.97	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม							565,778	564,778	(4,999)	(4,999)	568,779	559,779

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการอยู่ในประเทศไทย

บริษัทมิรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัท ซิมเทค มอที จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวนเงิน 0.06 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9.4 บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 20,000 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 20.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99

9.5 บริษัท ซิมพิล มอฟ จำกัด

เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซิมพิล มอฟ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจ ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัทดังกล่าว จำนวน 39,998 หุ้น เป็นจำนวนเงิน 1.16 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวในบริษัทดังกล่าวคิดเป็นร้อยละ 99.99

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนที่ระบุได้และที่เริ่มมา และการเป็นส่วนมูลค่ายุติธรรมของรายการ ณ วันที่ซื้อหุ้นของบริษัทดังกล่าว มีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1.46
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	0.06
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(0.39)
สินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้	1.13
สิ่งตอบแทนในการซื้อ	(1.16)
ผลต่างระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้และสิ่งตอบแทนในการซื้อ	(0.03)

บริษัทได้รับรู้ผลต่างระหว่างสินทรัพย์และหนี้สินสุทธิที่ระบุได้และสิ่งตอบแทนในการซื้อเป็นขนาดทุนจากการลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 0.03 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิที่รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ต่อมาเมื่อวันที่ 5 กรกฎาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ซิมพิล มอฟ จำกัด มีมติให้บริษัท ซิมพิล มอฟ จำกัด เลิกกิจการ โดยบริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนเลิกกิจการกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2562 และชำระบัญชีเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2562 เรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9.6 บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจศูนย์ฝึกอบรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.97

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	หน่วย : ล้านบาท
บริษัท ไซมิส ครีเนล จำกัด	2561
"บริษัท ฟุ่งฟู่"	"บริษัท ฟุ่งฟู่"
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
ส่วนที่ลงทุนอื่น	860,153
สินทรัพย์	(642,544)
หนี้สิน	217,609
รวมสิทธิที่ลงทุนอื่นสุทธิ	518,152
ส่วนที่ลงทุนอื่น	
สินทรัพย์	305,523
หนี้สิน	(47,153)
รวมสิทธิที่ลงทุนอื่นสุทธิ	258,370
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย	283,587
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	190,392
สินทรัพย์สุทธิ	473,979
	166,703

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป

	หน่วย : พันบาท	
	บริษัท ไซมิส ครึ่งปี 2562	บริษัท ไซมิส ครึ่งปี 2561
กำไรสุทธิ	696,912	5,744
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีได้แก่เงินได้	383,391	(27,530)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(76,644)	2,517
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	306,747	(25,013)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีรวมที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	184,048	(15,008)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีรวมที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	122,699	(10,005)
งบบุคลากร		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินเดือนสุทธิได้มาจาก (ใช้ในใบ) บัตรค่าเงินรวม	100,321	(54,199)
เงินเดือนสุทธิได้มาจาก (ใช้ในใบ) บัตรรวมลงทุน	45,212	(135,220)
เงินเดือนสุทธิได้มาจาก (ใช้ในใบ) บัตรรวมจัดหาเงิน	(100,712)	162,860
เงินเดือนและรายการอื่นที่เพิ่มค่าเงินสุทธิขึ้น (ลดลง) สุทธิ	44,821	(26,559)
เงินเดือนและรายการอื่นที่เพิ่มค่าเงินสุทธิ	3,209	29,768
เงินเดือนและรายการอื่นที่เพิ่มค่าเงินสุทธิ	48,030	3,209

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

10. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	หน่วย : พันบาท	
			งบการเงินรวม	งบการเงินแยกกิจการ
			วิธีส่วนได้เสีย <td>วิธีราคาทุน</td>	วิธีราคาทุน
			2562	2561
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและใช้เช่า	51.00	51,347	28,438
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	อสังหาริมทรัพย์		66,718	28,438
			2562	2561
			51,347	28,438

บริษัท ออกโต - เจ็ด (ไทย) จำกัด

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้ซื้อหุ้นของบริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด จาก บริษัท สิงคโปร์เทรด จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยราคาตามมูลค่าผู้ถือหุ้นซึ่งประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ รวมจำนวน 51,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 558 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 28.46 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51 โดยมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้ผู้อำนวยการควบคุมร่วมกัน

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม
ณ วันที่ 1 มกราคม	2562	2561
ซึ่งเงินลงทุน	51,347	-
จำนวนค่าไปจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	28,438
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	15,371	22,889
	66,718	51,347

บริษัท โซนิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส เอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม				งบการเงินรวมต่อหน่วย			
	งบการเงินรวม	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวม	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย
รายการ								
กำไรสุทธิ	8,057	-	8,057	-	8,057	-	8,057	-
รายการสุทธิจากและหักด้วย	102,218	(313)	101,683	-	176,851	(640)	176,876	-
ซึ่งรวมกับมูลค่า								
รวมรวม	110,275	(513)	109,740	-	188,185	(640)	187,010	-
ค่าเฉลี่ยรวม	(640)	-	(640)	(193)	(1,033)	-	(1,033)	-
รายการสุทธิจากและหักด้วย	(2,116)	3	(2,115)	(2,720)	(4,842)	399	(4,440)	(1,15)
ซึ่งรวมกับมูลค่า								
รวมรวม	(2,959)	3	(2,955)	(5,023)	(5,999)	399	(5,588)	(1,15)
สำหรับปีสิ้นสุดของงวด	107,317		106,785		182,185		181,472	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม				งบการเงินรวมต่อหน่วย			
	งบการเงินรวม	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวม	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย	งบการเงินรวมต่อหน่วย
รายการ								
กำไรสุทธิ	8,057	-	8,057	-	8,057	-	8,057	-
รายการสุทธิจากและหักด้วย	23,242	-	23,242	-	111,438	(32,462)	102,218	(53)
รวมรวม	31,299	-	31,299	-	111,438	(32,462)	110,275	(53)
ค่าเฉลี่ยรวม	(640)	-	(640)	(194)	(840)	-	(840)	-
รายการสุทธิจากและหักด้วย	(1,593)	-	(1,593)	(942)	(422)	(2,110)	3	(2,115)
รวมรวม	(2,244)	-	(2,244)	(1,139)	(422)	(2,940)	3	(2,955)
สำหรับปีสิ้นสุดของงวด	29,055		29,055		107,317		106,785	
สำหรับปีสิ้นสุดของงวด	2561		2561		1,133		2,633	

- 56 -

บริษัท โซนิส เอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส เอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัท ได้ปล่อยสินทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนไปต่อตนเองเป็น
หลักประกันสินเชื่อและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 31) สำหรับโครงการก่อสร้าง
ของบริษัทย่อย

มูลค่าสิทธิธรรมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธี และ ค่าตั้งต้นมูลค่าสิทธิธรรมดังกล่าว
ทางบัญชี อาจแตกต่างกันงานและหักด้วยและ ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระภายนอกด้วยวิธีราคา
ตลาดสำหรับปี 2562 มูลค่าเท่ากับ 329.13 ล้านบาท
(สำหรับปี 2561 : 163.15 ล้านบาท) (ระดับ 2)
เรื่องทดแทนและคิดตั้ง

กลุ่มบริษัทบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นแบบแสดงฐานะการเงิน โดยที่ค่าจะได้รับการได้รับเป็นอนาคต
ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

ระยะเวลาการรับชำระ	หน่วย : พันบาท
ภายใน 1 ปี	2561
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	7,309
	5,876
	13,185
รวมรวม	2562
	7,309
	5,876
	13,185
	15,500

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทรับชำระได้ชำระและบริกรตามสัญญาเช่า
ดำเนินการในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นจำนวน 6.34 ล้านบาท และ 2.26 ล้านบาท
ตามลำดับ

- 57 -

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม				หน่วย : ล้านบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
รวม	181,709	181,709	181,709	181,709	181,709	181,709
ที่ดิน *	32,324	32,324	32,324	32,324	32,324	32,324
อาคารและอุปกรณ์อาคาร	244,030	(3)	243,992	243,992	(3)	243,992
เครื่องมือเครื่องจักรและสิ่งปลูกสร้าง	32,695	32,695	32,695	32,695	32,695	32,695
อุปกรณ์สำนักงาน	22,638	22,638	22,638	22,638	22,638	22,638
ค่าเสื่อมราคา	23,283	23,283	23,283	23,283	23,283	23,283
ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	46,673	46,673	46,673	46,673	46,673	46,673
รวม	353,989	353,989	353,989	353,989	353,989	353,989
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(9,273)	(9,273)	(9,273)	(9,273)	(9,273)	(9,273)
อาคารและอุปกรณ์อาคาร	(1,094)	(1,094)	(1,094)	(1,094)	(1,094)	(1,094)
เครื่องมือเครื่องจักรและสิ่งปลูกสร้าง	(19,571)	(19,571)	(19,571)	(19,571)	(19,571)	(19,571)
อุปกรณ์สำนักงาน	(18,540)	(18,540)	(18,540)	(18,540)	(18,540)	(18,540)
ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	(47,876)	(47,876)	(47,876)	(47,876)	(47,876)	(47,876)
รวม	(66,753)	(66,753)	(66,753)	(66,753)	(66,753)	(66,753)
งบรวมสุทธิ	347,236	347,236	347,236	347,236	347,236	347,236
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,252,314	1,252,314	1,252,314	1,252,314	1,252,314	1,252,314

* รายการที่ดินและอาคารว่างตั้งอยู่ในเขตเมืองรวมกับที่ดินที่มีการเช่าประกอบธุรกิจในที่ดินที่ถือครองเพื่อการประกอบธุรกิจในเขตเมือง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม				หน่วย : ล้านบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	การเปลี่ยนแปลงสุทธิ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
รวม	126,237	126,237	126,237	126,237	126,237	126,237
ที่ดิน *	32,324	32,324	32,324	32,324	32,324	32,324
อาคารและอุปกรณ์อาคาร	191,837	191,837	191,837	191,837	191,837	191,837
เครื่องมือเครื่องจักรและสิ่งปลูกสร้าง	26,181	26,181	26,181	26,181	26,181	26,181
อุปกรณ์สำนักงาน	23,098	23,098	23,098	23,098	23,098	23,098
ค่าเสื่อมราคา	21,504	21,504	21,504	21,504	21,504	21,504
ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	13,397	13,397	13,397	13,397	13,397	13,397
รวม	422,191	422,191	422,191	422,191	422,191	422,191
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(7,208)	(7,208)	(7,208)	(7,208)	(7,208)	(7,208)
อาคารและอุปกรณ์อาคาร	(23,337)	(23,337)	(23,337)	(23,337)	(23,337)	(23,337)
เครื่องมือเครื่องจักรและสิ่งปลูกสร้าง	(16,779)	(16,779)	(16,779)	(16,779)	(16,779)	(16,779)
อุปกรณ์สำนักงาน	(18,088)	(18,088)	(18,088)	(18,088)	(18,088)	(18,088)
ค่าเสื่อมราคาสุทธิ	(15,743)	(15,743)	(15,743)	(15,743)	(15,743)	(15,743)
รวม	(60,809)	(60,809)	(60,809)	(60,809)	(60,809)	(60,809)
งบรวมสุทธิ	361,382	361,382	361,382	361,382	361,382	361,382
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,282,914	1,282,914	1,282,914	1,282,914	1,282,914	1,282,914

* รายการที่ดินและอาคารว่างตั้งอยู่ในเขตเมืองรวมกับที่ดินที่มีการเช่าประกอบธุรกิจในที่ดินที่ถือครองเพื่อการประกอบธุรกิจในเขตเมือง

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการ	งบการเงินรวม							หมายเหตุ
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2562	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2562	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2562	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	
รายการ	181,709	27,380	27,380	181,709	191,183	-	191,183	
ที่ดิน	32,324	-	-	32,324	32,324	-	32,324	
ส่วนแบ่งหุ้นสามัญ	244,000	(3)	-	243,997	414,833	(976)	413,857	
อสังหาริมทรัพย์	29,500	-	-	29,500	17,352	(1,796)	15,556	
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	20,051	-	-	20,051	290	(3,011)	17,330	
อุปกรณ์สำนักงาน	23,086	-	-	23,086	-	(611)	22,475	
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	
สิ่งปลูกสร้าง	530,700	32,342	538,042	17,813	(5,398)	182,297	706,082	
รวม	(2,233)	(3)	(3)	(2,233)	(1,464)	-	(1,464)	
ส่วนแบ่งหุ้นสามัญ	(18,091)	-	-	(18,091)	(1,401)	-	(1,401)	
อสังหาริมทรัพย์	(16,478)	-	-	(16,478)	888	-	(15,590)	
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(18,077)	-	-	(18,077)	(5,132)	611	(18,608)	
อุปกรณ์สำนักงาน	(93,013)	(1,141)	(94,154)	(93,013)	(109,662)	-	(193,675)	
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	
สิ่งปลูกสร้าง	437,687	493,865	493,865	437,687	621,811	-	621,811	

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	งบการเงินรวม							หมายเหตุ
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2561	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2561	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 2561	กำไรสุทธิ (ขาดทุนสุทธิ) 6-3	
รายการ	196,237	196,237	-	196,237	-	55,432	181,709	
ที่ดิน	32,324	-	-	32,324	-	-	32,324	
ส่วนแบ่งหุ้นสามัญ	191,837	-	-	191,837	-	52,193	244,030	(38)
อสังหาริมทรัพย์	24,327	-	-	24,327	5,177	(931)	29,500	
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	20,337	-	-	20,337	817	(1,123)	20,051	
อุปกรณ์สำนักงาน	22,269	-	-	22,269	777	-	23,086	
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	
สิ่งปลูกสร้าง	417,611	13,397	431,008	6,771	(2,054)	108,372	538,042	
รวม	(7,008)	-	-	(7,008)	(1,565)	-	(6,273)	(2,733)
ส่วนแบ่งหุ้นสามัญ	(23,337)	-	-	(23,337)	(8,323)	-	(31,660)	(3)
อสังหาริมทรัพย์	(15,226)	-	-	(15,226)	(3,232)	867	(18,691)	-
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(16,331)	-	-	(16,331)	(1,209)	1,062	(16,478)	-
อุปกรณ์สำนักงาน	(15,394)	-	-	(15,394)	(2,483)	-	(18,077)	-
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	(1,141)
สิ่งปลูกสร้าง	338,915	346,223	346,223	338,915	1,929	566	646,410	
รวม	(78,696)	(6,089)	(84,785)	(78,696)	(16,812)	1,929	(94,154)	
ส่วนแบ่งหุ้นสามัญ	(18,091)	-	-	(18,091)	-	-	(18,091)	
อสังหาริมทรัพย์	(16,478)	-	-	(16,478)	-	-	(16,478)	
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(18,077)	-	-	(18,077)	-	-	(18,077)	
อุปกรณ์สำนักงาน	(93,013)	(1,141)	(94,154)	(93,013)	(109,662)	-	(193,675)	
ยานพาหนะ	-	-	-	-	-	-	-	
สิ่งปลูกสร้าง	437,687	493,865	493,865	437,687	621,811	-	621,811	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาตามจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาคงเหลือรวมจำนวน 35.88 ล้านบาท และ 35.41 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 33.56 ล้านบาท และ 32.31 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมียานพาหนะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ใช้ในภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2.49 ล้านบาท และ 2.40 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 4.41 ล้านบาท และ 4.31 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีหุ้นพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนถูกจำหน่ายด้วย จำนวน 649.99 ล้านบาท และ 193.68 ล้านบาท ตามลำดับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 762.84 ล้านบาท และ 285.42 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นหลักทรัพย์วงเงินเพื่อการสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 31)

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น ลดลง	ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ราคาทุน	10,105	541	10,646	
ไปกรมศุลกากร	770	-	770	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,216)	(875)	(5,091)	
ไปกรมศุลกากร	(4,216)	(875)	(5,091)	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,889	-	5,889	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
				หน่วย : พันบาท
ราคาทุน	10,217	1,375	11,592	
ไปกรมศุลกากร	770	-	770	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,935)	(754)	(5,689)	
ไปกรมศุลกากร	(4,935)	(754)	(5,689)	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,282	-	5,282	
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562		2562	
2561				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น ลดลง	ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	
ราคาทุน	9,492	333	9,845	
ไปกรมศุลกากร	770	-	770	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,146)	(801)	(4,947)	
ไปกรมศุลกากร	(4,146)	(801)	(4,947)	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,346	-	5,346	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561				
				หน่วย : พันบาท
ราคาทุน	10,085	894	10,979	
ไปกรมศุลกากร	770	-	770	
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,900)	(719)	(5,619)	
ไปกรมศุลกากร	(4,900)	(719)	(5,619)	
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,185	-	5,185	
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2562		2562	
2561				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและภาษีจ่ายภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	48,335	28,908	12,618	9,424
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,245)	(1,092)	(1,236)	(1,092)
	<u>47,090</u>	<u>27,816</u>	<u>11,382</u>	<u>8,332</u>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
			ข้างต้นเป็น (รายจ่าย) / รายได้เป็น	
			กำไรหรือขาดทุน	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนที่ส่งยังรัฐ	1,019	(1,019)	-	-
ค่าที่ยูทอ์เกินหักลด	583	1,134	-	1,717
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	489	55	-	544
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,811	3,075	-	9,886
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,593	423	-	2,016
ผลจากธุรกรรมทางภาษีที่ไม่ได้ใช้	18,413	15,759	-	34,172
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>28,908</u>	<u>19,427</u>	-	<u>48,335</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สิน อัตราร้อยละ	(1,092)	(153)	-	(1,245)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(1,092)</u>	<u>(153)</u>	-	<u>(1,245)</u>
รวม	<u>27,816</u>	<u>19,274</u>	-	<u>47,090</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ข้างต้นเป็น (รายจ่าย) / รายได้เป็น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
			กำไรหรือขาดทุน	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนที่ส่งยังรัฐ	-	1,019	-	1,019
ค่าที่ยูทอ์เกินหักลด	2,052	(1,469)	-	583
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	352	137	-	489
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,457	2,057	297	6,811
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	976	617	-	1,593
ผลจากธุรกรรมทางภาษีที่ไม่ได้ใช้	10,482	7,931	-	18,413
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>18,319</u>	<u>10,292</u>	<u>297</u>	<u>28,908</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สิน อัตราร้อยละ	(727)	(365)	-	(1,092)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(727)</u>	<u>(365)</u>	-	<u>(1,092)</u>
รวม	<u>17,592</u>	<u>9,927</u>	<u>297</u>	<u>27,816</u>

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ข้างต้นเป็น (รายจ่าย) / รายได้เป็น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
			กำไรหรือขาดทุน	เปลี่ยนแปลง
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนที่ส่งยังรัฐ	762	(762)	-	-
ค่าที่ยูทอ์เกินหักลด	583	1,134	-	1,717
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	489	55	-	544
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,135	2,977	-	8,512
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,455	390	-	1,845
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>9,424</u>	<u>3,194</u>	-	<u>12,618</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สิน อัตราร้อยละ	(1,092)	(144)	-	(1,236)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(1,092)</u>	<u>(144)</u>	-	<u>(1,236)</u>
รวม	<u>8,332</u>	<u>3,050</u>	-	<u>11,382</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	วันที่เกิดเป็น (รายจ่าย) / รายได้ไม่ก่อขึ้น (รายรับ) / รายได้สุทธิ	
สินทรัพย์สุทธิ	762	762	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ค่าเสื่อมค่าที่ดิน	2,052	(1,469)	
หนี้สินสุทธิ	352	137	
ประมาณการหนี้สินตามวิธีคิดมูลค่า	4,377	1,586	172
ประมาณการหนี้สินไม่แน่นอน	873	582	1,455
รวมสินทรัพย์สุทธิ	7,654	1,598	172

หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(777)	(365)	(1,092)
รวมหนี้สินที่มีดอกเบี้ย	(777)	(365)	(1,092)
รวม	6,927	1,233	8,332

สินทรัพย์สุทธิได้รับดอกเบี้ยจะรับรู้ไม่เต็มจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างต้นจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้นและผู้บริหารของกรุ๊ปบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าจะไม่มีการล้มรายการซื้อค่าดังกล่าวในอนาคตอันใกล้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กรุ๊ปบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์สุทธิได้จำนวน 1.00 ล้านบาทที่เกิดจากรายการขาดทุนจากการตั้งสำรองการตั้งค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 5.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กรุ๊ปบริษัทมีรายการทางการเงินที่ไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ทางการเงินได้รายการเดียว เป็นจำนวนเงิน 170.86 ล้านบาท และ 92.06 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถนำไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนและยอดอยู่ในระหว่างปี 2563 ถึง 2566 ทั้งนี้ กรุ๊ปบริษัทมีรายการทางการเงินที่ไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์สุทธิจำนวน 0.08 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 1.02 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าใช้ค่าทางการเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้ค่าทางการเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
กำไรเงินได้ของรายย่อย	2561	2562	2561
สำหรับรายย่อยอื่น	182,190	52,029	112,297
กำไรจากก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป	2,477	-	2,094
รวม	184,667	52,029	114,391
กำไรเงินได้รายการต่อยุทธวิธี	(19,274)	(9,927)	(3,050)
รวม	165,393	42,102	111,341

ค่าใช้ค่าทางการเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเมื่อเทียบกับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(1,851)	297
รวม	-	(1,851)	297
งบการเงินรวม	-	(1,851)	297
งบการเงินเฉพาะกิจการ	-	(1,851)	(1,554)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	-	(1,851)	297
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	(1,851)	297
รวม	-	(1,851)	297
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	-	(861)	172
รวม	-	(861)	172

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การกระทุบยอดเพื่อหาข้อครหาที่แท้จริง

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
ถ้าไว้ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	จำนวน	จำนวน	
จำนวนภาษีตามอัตราเงินได้	783,714	194,434	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	156,743	38,887	
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(3,074)	(4,578)	
การใช้ลดขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้เงินทรัพย์สิน	(3,202)	(195)	
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	(148)	-	
การปรับปรองคขาดทุนในปีก่อนที่รับรู้เงินทรัพย์สิน	705	-	
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	937	588	
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	16	283	
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เงินทรัพย์สิน	8,873	2,128	
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	2,477	-	
ผลกระทบจากการจัดการการเก็บบริษัทย่อย	2,066	4,989	
ภาษีเงินได้	165,393	42,102	
ถ้าใช้ข้อกฎหมายเงินได้	21	22	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย: พันบาท	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	
ถ้าไว้ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	จำนวน	จำนวน	
จำนวนภาษีตามอัตราเงินได้	562,577	226,973	
กำไร/ขาดทุนต่างช่วงเวลาที่คิดไม่ได้บันทึก	112,515	45,395	
การใช้ลดขาดห้ามทางภาษี	(2,574)	(195)	
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	453	391	
ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี	2,094	-	
ภาษีเงินได้	(1,147)	332	
ถ้าใช้ข้อกฎหมายเงินได้	20	20	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายของสิ้น	7,564	5,144	4,604	4,604
ลูกหนี้เงินประกัน	20	20	20	20
อื่น ๆ	530	566	414	564
รวม	8,114	5,730	5,038	5,188

17. เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	132,000	-	132,000	-
หนี้ค้างคืนในการออกเงินผู้มี	(205)	-	(205)	-
	131,795	-	131,795	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้แก่ ค่าเผกเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาทซึ่งครบกำหนดวันที่ 23 มกราคม 2563 เงินผู้มีระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายโดยระลอกเดียว 3 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี โดยเงินผู้มีดังกล่าวที่ประกัน โดยที่คิดและแจ้งส่งเอกสารว่างส่วนของบริษัท ซึ่งนับถือเป็นเงินค้างหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 7 และ 3) บริษัทมีสัญญาผู้มีเงินระยะสั้นกับอีกสถาบันการเงิน จำนวน 32.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งครบกำหนดวันที่ 11 มิถุนายน 2563 โดยเงินผู้มีระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยเงินผู้มีดังกล่าวที่ประกัน โดยที่คิดและแจ้งส่งเอกสารว่างส่วนของบริษัทในสิ้นค่างหนี้ (ดูหมายเหตุข้อ 7 และ 3) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

18. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
		2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2562
เจ้าหนี้การค้า					
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น		394,206	278,998	192,967	171,319
รวมเจ้าหนี้การค้า		394,206	278,998	192,967	171,319
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		62,002	23,239	48,426	17,842
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย					
- การร่วมทำ	4	182,913	204,958	182,913	204,958
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	1,518	8,256	1,302	8,256
- บริษัทอื่น		2,610,667	2,718,607	905,160	1,617,306
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย		2,795,098	2,931,821	1,089,375	1,830,520
เจ้าหนี้เงินประกันค้ำประกัน		73,004	68,650	60,634	57,931
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
- บริษัทย่อย	4	-	-	1,327	1,854
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	2,168	864	-	-
- บริษัทอื่น		13,641	13,370	10,442	9,281
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		15,809	14,234	11,969	11,135
ใบมีดค้างจ่าย		37,156	35,803	21,060	29,392
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		8,271	4,677	4,492	4,677
ค่าโฆษณาค้างจ่าย		2,688	12,187	2,688	12,187
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		11,847	3,778	5,332	2,500
เงินรับล่วงหน้าจากหุ้น	26.2	-	81,000	-	81,000
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอจ่าย		6,285	6,817	4,204	4,659
เจ้าหนี้ได้ผูกพันและค่าใช้จ่ายโดยส่วนของผู้ถือหุ้น		14,835	28,482	4,456	28,488

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
		2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2562
อื่น ๆ					
- บริษัทย่อย	4	-	-	20,622	259
- กิจการร่วมทำ	4	48,588	8,493	48,588	8,493
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	282	635	282	452
- บริษัทอื่น		9,021	26,845	6,579	15,585
รวมอื่น ๆ		57,891	35,973	76,071	24,789
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		3,084,886	3,246,661	1,328,707	2,105,120
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		3,479,092	3,525,659	1,521,674	2,276,439

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของบริษัทร่วมและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 เป็นสกุลเงินบาท

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาซื้อขายซึ่งจะขายซึ่งบริษัทร่วมหรือบริษัทร่วมร่วมได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายจะซื้อขายดังกล่าวจะลดลงและรับคืนเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้โอนการควบคุมของสิ่งทวีสหพันธ์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายจะรับคืนเป็นรายได้จากการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายซึ่งจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายจะขายแตกต่างเป็นรายได้ซึ่งสุดท้ายกับค่าขายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อขายดังกล่าว

การรับเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2562
รับเงินรับล่วงหน้าจากการขายสิ่งทวีสหพันธ์ระหว่างปี	1,073,722	293,792	938,256	273,694
รับเงินรับล่วงหน้าจากการ ไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายระหว่างปี	35,369	61,513	33,538	55,076
(ดูหมายเหตุข้อ 27)				

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

19. เงินผู้รับระยะสั้นจากบริษัทอื่น

เงินผู้รับระยะสั้นจากบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 มีดังนี้

19.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินผู้รับระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 50,000 ล้านบาท โดยเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีการประกัน

19.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินผู้รับระยะสั้นจากบริษัทแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้นเป็นประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีการประกัน ต่อมาระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินผู้รับระยะสั้นจากการขายฝากเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้ยืมที่ชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทที่มีธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้ที่เต็มจำนวนแล้ว และยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินผู้ยืมดังกล่าวให้เป็นหุ้นเพิ่มทุน (ดูหมายเหตุข้อ 22)

20. หุ้นผู้รับระยะยาว

หุ้นผู้รับระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

รหัสสัญญา	จำนวนหุ้น	มูลค่าต่อหุ้น	มูลค่ารวม	หมายเหตุ	
				จำนวนหุ้น	มูลค่ารวม
23 พฤศจิกายน 2560	600,000	ค.ย. 2562	600,000	600,000	600,000
29 เมษายน 2562	100,000	ค.ย. 2562	100,000	100,000	100,000
30 เมษายน 2562	400,000	ค.ย. 2562	400,000	400,000	400,000
22 พฤศจิกายน 2562	550,000	ค.ย. 2562	550,000	550,000	550,000
รวม	1,650,000		1,650,000	1,650,000	1,650,000
มูลค่าตามราคาตลาด			(6,115)	(6,917)	(6,917)
มูลค่าตามราคาตลาดสุทธิ			1,643,885	1,643,083	1,643,083
มูลค่าตามราคาตลาดสุทธิ			(9,150)	(10,884)	(10,884)
รวม			1,634,735	1,632,199	1,632,199

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นผู้รับระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นผู้รับระยะยาวที่ระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ได้อธิบาย จำนวน 600,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 600 ล้านบาท ผู้ดังกล่าวที่ประกันโดยเงินฝากประกันการธนาคารแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8) และที่ต้นพร้อมส่งลูกสร้างบางส่วนซึ่งบริษัทเป็นเงินค้ำประกันของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 7 และ 31)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงเงินผู้รับระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นผู้รับระยะยาวที่ระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ได้อธิบาย จำนวน 1,050,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,050 ล้านบาท ผู้ดังกล่าวที่ประกันโดยเงินฝากประกันการธนาคารแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8) และที่ต้นพร้อมส่งลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 7 และ 31)

21. เงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่ครบกำหนดชำระ	จำนวนเงินรวม	มูลค่าตามราคาตลาด	มูลค่าตามราคาตลาดสุทธิ	หมายเหตุ	
				จำนวนเงินรวม	มูลค่าตามราคาตลาดสุทธิ
เงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,339,946	6,108,232	2,725,249	3,636,507	
มีกำหนดชำระโดยผู้ยืม	(20,962)	(30,619)	(6,459)	(8,222)	
รวม	5,318,984	6,077,613	2,718,790	3,627,985	
มูลค่าตามราคาตลาดสุทธิ	(1,189,493)	(1,239,024)	(713,601)	(1,042,666)	
รวม	4,128,591	4,838,609	2,005,189	2,585,319	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินผู้รับระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 13,307.02 ล้านบาท และ 6,473.59 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 14,322.72 ล้านบาท และ 6,865.63 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00% ต่อปี ถึง MLR ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย MLR - 2.00% ต่อปี ถึง MLR ต่อปี ตามลำดับ เงินผู้ยืมดังกล่าวชำระคืนโดยบริษัทหรือบริษัทที่ประกันการชำระหนี้พร้อมส่งลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อย ที่คืนพร้อมส่งลูกสร้างในการรวมหนี้ของกรรมการบริษัท และที่ประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งซึ่งมีจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 7, 11, 12, 13 และ 31) และมีเงื่อนไขว่าบริษัทชำระอัตราส่วนหนี้เงินค้ำประกันของผู้ยืมไปเป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินผู้ยืมส่วนที่เหลือมีเงื่อนไขชำระคืนโดยบริษัทและผู้ยืมไปเป็นสัญญา เว้นแต่มีการลดจำนวนหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องชำระคืนเงินค้ำประกันส่วนที่ส่วนการลดจำนวนนี้และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2563 - 2575

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

22. เงินผู้รับระยะยาวจากบริษัทอื่น

เงินผู้รับระยะยาวจากบริษัทอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีดังนี้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

กลุ่มบริษัทมีเงินผู้รับระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งเป็นสกุลเงินบาทหนึ่งจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินผู้รับระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้ถือโดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเชียวและแปลงหนี้เงินผู้ถือโดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินผู้รับระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินผู้รับระยะยาวจากบริษัทอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 19)

23. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	2,196	4,354
มี	(132)	(342)
	2,064	4,012
มี	(1,263)	(1,887)
	801	2,125
		797
		2,087

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินต้นที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ภายใน 1 ปี	1,263	1,887
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	801	2,125
	2,064	4,012
		2,023
		3,929

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

24. ประมาณการหนี้สินต่อประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินต่อประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินต่อประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ประมาณการหนี้สินต่อประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	2562	2562
ปรับปรุงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	35,404	30,674
การปรับปรุงจากการโอนหนี้คงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท	-	(9,517)
ปรับปรุงมูลค่าไรชยทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	6,742	5,673
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,293	1,115
ต้นทุนบริการไปรษณีย์	5,990	5,099
ปรับปรุงมูลค่าไรชยทุนแยกต่อชิ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	-	-
	49,429	33,044
	1,851	861

ผลขาดจากการวัดมูลค่าในงบต่อผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ประมาณการหนี้สินต่อประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	49,429	33,044
	1,851	861

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไม่มีในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ต้นทุนและบริวาร	490	277
ต้นทุนในการจัดจ้าง	636	631
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	8,969	8,378
	10,095	9,009
		3,803

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
สินค้าคงเหลือ	2562	2562
รวม	3,930	2,878
	3,930	2,878
	1,455	1,065
	1,455	1,065

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จชั้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
รวมอยู่ในงบกำไรสุทธิ	2561	2562
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,851)	(861)
รับระหว่างปี	(1,851)	(861)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(1,851)	(861)

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จชั้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
รวม	2562	2562	2561
ส่วนเกินส่วนประกอบของกำไรสุทธิ	-	-	-
ส่วนเกินส่วนประกอบของกำไรสุทธิ	720	-	553
การปรับปรุงของงบการเงิน	(2,571)	-	(1,414)
รวม	(1,851)	-	(861)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ข้อสมมติฐานทางสถิติที่ใช้ในการประมาณการตามหลักสถิติศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique) สำหรับ
ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2562	2562
อัตราดอกเบี้ยของเงินต้น	ร้อยละ 3.11 - 3.51	ร้อยละ 3.11 - 3.51
อัตราหมุนเวียนของเงินต้น	5.00 - 8.00	8.00
(ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการจ้างงาน)	1.91 - 45.84	2.87 - 34.38

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในและข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักสถิติศาสตร์ประกันภัยที่อาจ
เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพัน
ของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
อัตราการเปลี่ยนแปลง	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อัตราการคิดลด	1	เพิ่ม	ลด
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินต้น	1	4,410	(2,868)
อัตราการหมุนเวียนเงินต้น	ร้อยละ 20	(3,917)	3,526
		5,669	(3,657)
			4,619
			2561
อัตราการคิดลด	1	เพิ่ม	ลด
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินต้น	1	(2,807)	(2,238)
อัตราการหมุนเวียนเงินต้น	ร้อยละ 20	(2,912)	3,583
			(2,368)
			2,927

บริษัท โซนิส แอสเตค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเตค จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

แม้การวิเคราะห์นี้ไม่ได้ดำเนินการระจายด้วยแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดการณ์ไว้โครงการดังกล่าวแต่ได้แสดงประมาณการตามความอ่อนไหวของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับนี้กำหนดอัตราค่าตอบแทนเพิ่มเติมกรณีจ้างลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้สิทธิได้รับค่าตอบแทนไม่ต่ำกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวซึ่งเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการลงทุนโดยมีพนักงานจ้างของโครงการ กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกผลการเจรจาการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยมีผู้ถือหุ้นบริกรในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน เป็นจำนวน 5.99 ล้านบาท และ 5.10 ล้านบาท ตามลำดับ

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินและงบการเงินแยกกิจการ	
	2562	2561	2562	2561
ยอดตาม ณ วันที่ 1 มกราคม	7,944	4,882	7,307	4,363
เพิ่ม/หักระหว่างปี	6,559	4,708	5,475	4,422
หักระหว่างปี	(534)	(753)	(472)	(885)
ยอดชำระระหว่างปี	(3,266)	(693)	(3,213)	(893)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,703	7,944	9,097	7,307

26. ทุนเรือนหุ้น

26.1 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวน 9,615,473 หุ้น เป็นหุ้นละ 1 บาท จำนวน 961,547,300 หุ้น นอกจากนี้ อนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทยังจากจดทะเบียนเดิม 961.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 961,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,281.5 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 320,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนครั้งแรก บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562

บริษัท โซนิส แอสเตค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท โซนิส แอสเตค จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนในปี 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินแยกกิจการ			
	จำนวน หุ้นสามัญ (หุ้นละ 100 บาท)	จำนวน หุ้นสามัญ (หุ้นละ 1 บาท)	มูลค่าหุ้น และชำระแล้ว จำนวนเต็ม	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น ที่ชำระแล้ว
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	9,615,473	961,547,300	962,259,182	1,568,861,146
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	18,945,336	106,283,451
หักชำระค่าหุ้น	320,000,000	320,000,000	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	1,281,547,300	1,281,547,300	961,547,300	1,694,009,933

26.2 ระหว่างปี 2561 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 เพื่ออีกจำนวน 38.04 ล้านบาท แบ่งเป็น 380,430 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 923.50 ล้านบาท เป็น 961.54 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นในอัตราส่วนดังกล่าวร้อยละ 25 ถึง 100 ของราคาเสนอขายเป็นการรับชำระค่าหุ้นจำนวน 27.9 ล้านบาท และรับชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 163.28 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและรับชำระค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนในปี 2561 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินแยกกิจการ			
	จำนวน หุ้นสามัญ (หุ้นละ 100 บาท)	จำนวน หุ้นสามัญ (หุ้นละ 1 บาท)	มูลค่าหุ้น และชำระแล้ว จำนวนเต็ม	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น ที่ชำระแล้ว
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	9,233,043	923,304,300	898,961,090	1,273,660,975
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี	380,430	38,043,000	15,734,119	88,268,406
หักชำระค่าหุ้น	9,615,473	961,547,300	27,096,795	163,283,451
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	-	-	942,601,961	626,259,182

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ได้มีมติจัดสรรเพิ่มทุนจำนวน 1,126,956 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในราคาหุ้นละ 661 บาท ซึ่งจะมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นและ 361 บาท โดยมีผู้ถือหุ้นสามัญของหุ้นจำนวน 122,541 หุ้น ในระหว่างเดือนพฤศจิกายนถึงธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินของหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 81 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 18) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ ได้รับเงินของหุ้นดังกล่าวเป็นจำนวน 163.28 ล้านบาท และเงินที่เกินมูลค่าหุ้นส่วนเกินมูลค่าหุ้นดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2562

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26.3 ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้รับชำระค่าเช่ารถตู้ในเชิงพาณิชย์จำนวน 125.23 ล้านบาท
บริษัทได้จดทะเบียนการชำระค่าเช่ารถตู้ดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้รับชำระค่าเช่ารถตู้ให้กับผู้ถือหุ้นในเชิงพาณิชย์จำนวน 104.00 ล้านบาท
บริษัทได้จดทะเบียนการชำระค่าเช่ารถตู้ดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

27. รายได้อื่น

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2561
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	58
ดอกเบี้ยรับ	4,749	56,841
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	326	326
รายได้จากการไปปฏิบัติงานที่ต่างประเทศของ (อุษณเขตสุขโขง) (ธ)	22,448	20,363
รายได้จากการรับเงินประกันกลาง	3,488	-
อื่น ๆ	24,581	21,989
รวม	55,592	99,577
		66,350

28. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายเงินสมทบและเงินเติมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตรา ร้อยละ 7.5 และ
10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหารโดยบริษัทหลักทรัพย์ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ จำกัด และจะจ่าย
ให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นลาออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2562 และ 2561
กลุ่มบริษัทรับไว้เงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 14.63 ล้านบาท และ 11.65 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงิน
เฉพาะกิจการ : 10.68 ล้านบาท และ 10.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินให้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ ได้เปิดเผยตามข้อถ้อยคำภายใน
มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
	2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2561
การเปลี่ยนแปลงที่คิดและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	(1,443,423)	(2,241,285)
การเปลี่ยนแปลงในเงินกู้ยืมซึ่งรูป	1,291,637	1,319,140
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	131,263	109,518
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	47,470	35,897
ค่าเช่าที่ปรึกษา	3,873	5,873
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	94,008	30,778
ค่าส่งเสริมการขาย	55,337	26,489
ค่าโฆษณา	158,140	100,238
ค่าเช่าและค่าบริการ	2,860	2,913
ค่าเสื่อมราคา	53,569	46,131
ค่าตัดจำหน่าย	820	718
ต้นทุนทางการเงิน	74,261	26,616
		75,560

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

30. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญ
ของกรมบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายระหว่างปีในแต่ละปี โดยคำนวณด้วยวงเงินปันผล
ดังนี้ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 คำนวณ โดยรวมผลกำไรของกรม
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 26) เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของกำไรต่อหุ้นจากการ
เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ ดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาททั้งปี	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
จำนวนหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ทั้งพื้นฐาน)	502,593	163,398	451,236	181,050
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีจัดตั้งแล้วแต่แรก (ทั้งพื้นฐาน)	957,100	920,000	957,100	920,000
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.53	0.18	0.47	0.20

31. สินทรัพย์ที่นำไปใช้ประกัน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2562	2561	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561
เงินฝากจากธนาคารเงินที่การยุติกัน ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา สินค้าสำเร็จรูป	12,008	15,801	12,008	15,801
ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6,738,825	8,248,131	3,231,305	5,502,348
	1,191,872	589,856	1,191,872	445,878
	252,955	264,429	252,955	264,429
	23,337	23,790	23,337	23,790
	649,091	769,840	193,684	285,421
	8,888,988	9,911,847	4,905,161	6,537,667

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

32. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

32.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทลูกถือเป็นต้นทุนโครงการ
ระหว่างพัฒนาจำนวน 273.85 ล้านบาท และ 183.43 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
2561 : 271.56 บาท และ 242.69 บาท ตามลำดับ)

32.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
เงินผู้มีระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132,000	(203)	131,795
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลทั่วไป	118,543	-	(118,543)	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	86,763	-	(36,763)	50,000
เงินผู้มีระยะสั้นจากบริษัทอื่น	593,083	450,000	(9,236)	1,033,847
หุ้นระยะยาว	6,077,633	(769,206)	9,657	5,318,084
เงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,012	(1,948)	-	2,064
เงินผู้มีระยะยาวจากบุคคลทั่วไป	107,468	-	118,542	226,010
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกชุดหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	118,543	118,543
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกบริษัทอื่น	24,000	62,763	86,763
หุ้นผู้ริษัทย่อย	745,038	(160,000)	593,083
เงินผู้บริษัทย่อยจากสถาบันการเงิน	3,366,270	2,724,038	6,077,633
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,838	(1,577)	751
เงินผู้บริษัทย่อยจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกสถาบันการเงิน	-	132,000	132,000
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกชุดหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	485,700	(230,400)	255,300
หุ้นผู้ริษัทย่อย	593,083	450,000	1,033,847
เงินผู้บริษัทย่อยจากสถาบันการเงิน	3,627,985	(911,257)	2,718,790
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,929	(1,906)	2,023
เงินผู้บริษัทย่อยจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกชุดหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	472,800	12,900	485,700
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกบริษัทอื่น	20,000	(20,000)	-
หุ้นผู้ริษัทย่อย	745,038	(160,000)	593,083
เงินผู้บริษัทย่อยจากสถาบันการเงิน	2,599,042	1,029,234	3,627,985
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,838	(1,532)	623
เงินผู้บริษัทย่อยจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468

32.3 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัท โอนเงินมัดจำที่ดินเป็นสินค้าคงเหลือ
จำนวน 92.29 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

32.4 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31
ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท
	2562	2561	
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกชุดหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	125,000	-
เงินผู้บริษัทย่อยที่แยกบริษัทอื่น ที่ต้นและต้นทุนโครงการพัฒนาโอนไป	11,474	55,452	55,452
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	485,909	52,316	169,847
สินค้างหนี้ โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-
งบการเงินรวม	2562	2561	2562
			2561
			งบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

33. ภาวะผูกพันและหนี้ที่อาจเกิดขึ้น

33.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาวะผูกพันในการชำระหนี้ตามสัญญากับผู้รับหมากก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างใหม่หรือตามสัญญาของหนี้ถืออีกจำนวน 1,623.98 ล้านบาท และ 671.72 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : จำนวน 3,079.77 ล้านบาท และ 1,171.41 ล้านบาท ตามลำดับ)

33.2 กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินต้นต่ำที่ต้องจ่ายชำระเข้าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าที่ดินเงินที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
ภายในหนึ่งปี	2,561	2,561	2,561
	8,090	2,640	1,715
	8,090	2,640	1,715

33.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้ซึ่งออกโดยธนาคาร ในนามบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาวะผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
หนี้ซึ่งทำประกันการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	16,814	23,763	16,814
หนี้ซึ่งทำประกันค่าซื้อสินค้า	1,949	500	1,949
หนี้ซึ่งทำประกันการใช้ไฟฟ้า	880	440	-
	19,643	24,703	18,763
	2562	2561	2562
	2562	2561	2561

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

33.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม กลุ่มบริษัทมีภาวะผูกพันจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่ ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	
จำนวนโครงการที่ดำเนินการ (โครงการ)	2562	2561	2562
ณ ต้นปี	18	16	14
เปิดใหม่ระหว่างปี	2	2	1
ณ สิ้นปี	20	18	15
	48,411	33,143	26,948
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)			22,320
มูลค่าซื้อของต้นงวดที่ทำสัญญาแต่ยังไม่ได้อาคารเสร็จสิ้นแล้วระยะ (ล้านบาท)	9,242	6,279	4,883
มูลค่าซื้อของต้นงวดที่ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วระยะ (ล้านบาท)	8,607	6,615	7,296
มูลค่าซื้อของต้นงวดที่ทำสัญญาแล้วระยะ (ล้านบาท)	17,849	12,894	12,179
มูลค่าซื้อของที่ทำสัญญาระหว่างงวด (ล้านบาท)	5,832	4,955	2,378
มูลค่าซื้อของปลายงวดที่ทำสัญญาแต่ยังไม่ได้อาคารเสร็จสิ้นแล้วระยะ (ล้านบาท)	11,354	9,242	4,308
มูลค่าซื้อของปลายงวดที่ทำสัญญาและโอนกรรมสิทธิ์แล้วระยะ (ล้านบาท)	12,327	8,607	10,249
มูลค่าซื้อของปลายงวดที่ทำสัญญาแล้วระยะ (ล้านบาท)	23,681	17,849	14,557

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม									
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานอื่น				รวม	
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง	ตลอดช่วงเวลา	2562	2561
	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561	2562	2561
	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"	"ปรับปรุงใหม่"
รายได้	3,430,122	1,993,747	32,339	41,105	1,425	-	5,762	-	3,469,648	2,034,852
ต้นทุน	(1,997,896)	(1,317,357)	(31,315)	(34,657)	(2,293)	-	(10,680)	-	(2,042,184)	(1,352,014)
กำไรขั้นต้น	1,432,226	676,390	1,024	6,448	(868)	-	(4,918)	-	1,427,464	682,838
รายได้อื่น									55,592	49,457
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(583,577)	(297,332)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(256,875)	(236,802)
ต้นทุนทางการเงิน									(74,261)	(26,616)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									15,371	22,889
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									783,714	194,434
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(165,393)	(42,102)
กำไรสำหรับปี									618,321	152,332

สินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงานส่วนใหญ่เป็นของส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกบันทึกไว้กับภาระที่ต้องปฏิบัติซึ่งไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

33.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันประเภทวางมัดจำจำนวน 211.50 ล้านบาท
ตัวสัญญาประเภทวางมัดจำดังกล่าวถูกกำกับประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาบางส่วน
(ดูหมายเหตุข้อ 7 และ 31) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 : 687.66 ล้านบาท

34. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานด้านตามส่วนงานและการจัดการหนี้
ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานด้านเงินต้นและหนี้สินของอสังหาริมทรัพย์ที่มีปริมาณจัดที่ดินสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและมอบหมายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้
ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานผู้โดยสาร
กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์อื่นต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่
ไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และ 2561 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้า บุคคลภายนอก รายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไอซิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไอซิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

35. หนี้สิน

ในปี 2558 บริษัทกับพวกรวม 6 คน ได้ถูกฟ้องร้องจากบุคคลหนึ่งกับพวกรวม 6 คน โดยบริษัท ได้ถูกฟ้องร้องในคดีเป็นจำเลยลำดับที่ 5 ต่อศาลชั้นต้น ซึ่งโจทก์ฟ้องร้องให้บริษัทเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินจากผู้จัดการมรดก โดยไม่ให้รับความยินยอมจากทายาท โดยมีพยานรับฟังโดยมีพยานรับฟังเป็นจำนวน 25.00 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 ศาลชั้นต้น ได้ยกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ศาลชั้นต้น (ทำหน้าที่แทนศาลอุทธรณ์) ได้นัดไต่สวนและอนุญาตให้โจทก์ในการขอยกเว้นค่าธรรมเนียมยื่นฟ้องยื่นอุทธรณ์คดีดังกล่าวต่อไป ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2561 บริษัท ได้ยื่นคำร้องขอชดเชยค่าเสียหายและคดีค้านข้อกฎหมายต่อโจทก์ ต่อมาเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2562 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษาขึ้นตามศาลชั้นต้นในการยกฟ้องคดีดังกล่าว อย่างไรก็ตาม โจทก์ไม่ได้อื่นคำร้องต่อศาลฎีกาภายในระยะเวลาที่กำหนดจึงมีผลให้คดีสิ้นสุดโดยผู้บริหารของบริษัทเชื่อมั่นว่าบริษัทไม่ได้รับความเสียหายจากคดีฟ้องดังกล่าว และไม่ได้รับเงินที่ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อาจเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

36. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2555 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง ("สำรองตามกฎหมาย") อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักจากทุนและสมทบ (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นจำนวน 22.26 ล้านบาท

บริษัท ไอซิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไอซิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

37. เหตุการณ์ภายหลังระยะเวลารายงาน

37.1 เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติอนุมัติการออกและการเสนอขายหุ้นสามัญมูลค่า 100 ล้านบาทเพื่อชำระหนี้ตัวแลกเงินที่ระดมทุนเมื่อปี 2559 โดยตั้งแต่วันที่ 9 เดือน ธันวาคม 2563 ออกใบจองที่ร้อยละ 7 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน ตัวแลกเงินดังกล่าวกำกับประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและห้องชุดของบริษัท

37.2 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 มีมติอนุมัติการออกและการเสนอขายหุ้นกู้ มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประมาณไม่ต่อยกเกิน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 100 ล้านบาทที่ได้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นดังกล่าวมีอายุ 9 เดือน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หุ้นดังกล่าวกำกับประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและห้องชุดของบริษัทย่อย

37.3 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2563 กลุ่มบริษัท ได้ทำสัญญาร่วมกับบริษัท ลิว กรีน กู๊ป จำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศอังกฤษ ให้จัดตั้งบริษัท ไอซิส แอนด์ ลิว กรีน จำกัด เป็นบริษัทร่วมค้า โดยขอให้บริษัทบริหารโครงการโรงแรมให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 4 ล้านบาท กิจกรรมที่ดังกล่าวยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า โดยกลุ่มบริษัทจะถือหุ้นในกิจการร่วมค้าดังกล่าวร้อยละ 49

37.4 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการออกและการเสนอขายหุ้นกู้มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ต่อยกเกิน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ในวงเงินไม่เกิน 500 ล้านบาทเพื่อให้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นดังกล่าวมีอายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หุ้นดังกล่าวกำกับประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและห้องชุดกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ "บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด")

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

38. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการ ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ได้มีการ
จัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงิน
เฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561			
	ก่อนจัดประเภท	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภท	รายการใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,104,959	(807,591)	297,368	
ค่าขายหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้มีหนี้ซึ่งสัญญา	-	807,591	807,591	
ที่หักกับลูกค้า	3,488,058	37,601	3,525,659	
เงินกู้การค้าและเงินกู้ที่หมุนเวียนอื่น	119,230	(37,601)	81,629	
เงินที่เงินประกันผลงาน				หน่วย : พันบาท
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	491,943	(325,425)	166,518	
ค่าขายหน้าจ่ายเพื่อไม่ให้มีหนี้ซึ่งสัญญา	-	325,425	325,425	
ที่หักกับลูกค้า	2,239,551	36,888	2,276,439	
เงินกู้การค้าและเงินกู้ที่หมุนเวียนอื่น	83,522	(36,888)	46,634	
เงินที่เงินประกันผลงาน				

39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2563

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด

ความเห็น

งบการเงิน

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และงบกำไรขาดทุนและกำไรสุทธิรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย และของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดทางจริยธรรมของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 20 เมษายน 2561

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดตั้งงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดแย้งต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของคู่ค้าของบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เบ็ดเตล็ดเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากข้อผิดพลาดที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อผิดพลาดที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อผลการแก้ไขได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยของผู้ประกอบวิชาชีพเพื่อตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไมตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการค้าหรือการเงินต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกรมวิสาหและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า โดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ลงทุนต้องการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับขั้นตอนทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจการทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการสอบรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามขั้นตอนตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้า ได้สื่อสารกับผู้บริหารในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



วัลลภ วิถาวรวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส จัยโยส ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562

บริษัท โชนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

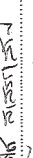

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
		2561	2560	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	266,444	356,167	241,677	264,426
เงินลงทุนชั่วคราว		3,113	11	3,113	11
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3, 5	1,104,959	661,309	491,943	610,619
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	60,810	78,096	689,357	430,951
สินค้าคงเหลือ	6	9,354,009	6,092,900	6,161,647	4,558,593
เงินมัดจำซื้อที่ดิน		-	92,291	-	92,291
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		10,789,335	7,280,774	7,587,737	5,956,891
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	8	15,801	22,981	15,801	22,981
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	559,779	522,685
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10	51,347	-	28,458	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา	11	264,429	319,882	264,429	319,882
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	107,317	29,055	107,317	29,055
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	1,252,914	340,534	437,667	338,915
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	14	5,889	5,282	5,346	5,185
สินทรัพย์ถาวรเงินให้โอกาสตัดบัญชี	15	27,816	17,592	8,332	6,927
สินทรัพย์ถาวรเงินได้ของงวดปัจจุบัน		2,420	2,873	-	1,650
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	5,730	4,995	5,188	3,462
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,793,663	743,194	1,432,337	1,250,742
รวมสินทรัพย์		12,522,998	8,023,968	9,020,074	7,207,633



Simase Asset Co., Ltd.

(ลงชื่อ)  กรรมการ (ลงชื่อ)  กรรมการ
 (นามจริง) พงษ์ศักดิ์ สิงครบุรี (นามจริง) สุวรรณสิงห์

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
หนี้สินหมุนเวียน		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,488,058	2,239,551
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		1,840,710
- หนี้ระยะยาว	593,083	593,083
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,239,024	1,042,666
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	1,887	1,842
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118,543	485,700
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากเจ้าหนี้	86,763	20,000
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	21,398	21,398
รวมหนี้สินหมุนเวียน	5,548,756	4,384,240
		3,371,372
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
เจ้าหนี้เงินประกันค้ำประกัน	119,230	64,418
หนี้ระยะยาว	-	83,522
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	585,038	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,490,000	2,585,319
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,125	2,087
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ตอบแทนปันส่วน	107,468	107,468
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	35,404	30,674
	8,033	7,340
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	5,110,869	2,816,410
รวมหนี้สิน	10,659,625	7,200,650
		5,865,424



Siamese asset Co., Ltd.

(ลงชื่อ).....**พวิศร์ สี่ธรรมศรี**.....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางอรุณทิพย์ สี่ธรรมศรี) (นายสุรวัฒน์ ชูวรรณตั้งถิ่น)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
ส่วนของผู้ถือหุ้น		
ทุนเรือนหุ้น	24	2560
ทุนจดทะเบียน		2561
หุ้นสามัญ 9,615,473 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	961,547	961,547
หุ้นสามัญ 9,235,043 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		923,504
หุ้นออกและชำระแล้ว		
หุ้นสามัญ 9,303,363 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	930,336	930,336
หุ้นสามัญ 30,257 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 75 บาท	2,269	2,269
หุ้นสามัญ 30,257 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 45 บาท	1,362	1,362
หุ้นสามัญ 1,664,115 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	6,505	6,505
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 39.09 บาท		
หุ้นสามัญ 85,181 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	2,130	2,130
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 25 บาท		
หุ้นสามัญ 8,786,771 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	878,677	878,677
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 25 บาท		
หุ้นสามัญ 30,257 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 75 บาท	2,269	2,269
หุ้นสามัญ 302,572 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	15,129	15,129
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 50 บาท		
หุ้นสามัญ 115,443 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท		
ถือหุ้นและชำระแล้วหุ้นละ 25 บาท	2,886	2,886
ส่วนเกิน (ส่วนค้ำ) มูลค่าหุ้น	942,602	898,961
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	626,260	374,709
ส่วนค้ำค่าทุนจากค่าธรรมเนียมได้การควบคุมตัวสินค้า	(5,730)	(5,730)
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	188	188
กำไร (ขาดทุน) สะสม	226,082	45,721
กำไร (ขาดทุน) สะสม		
ส่วนส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไทย	1,789,402	1,313,849
ส่วนที่ผู้ถือหุ้นมีอำนาจควบคุม	73,971	76,793
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,863,373	1,390,642
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	12,522,998	8,023,968
		9,020,074
		7,207,633



Siamese asset Co., Ltd.

(ลงชื่อ).....**พวิศร์ สี่ธรรมศรี**.....กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางอรุณทิพย์ สี่ธรรมศรี) (นายสุรวัฒน์ ชูวรรณตั้งถิ่น)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : พันบาท

รายละเอียด	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2561	2560
รายได้			
รายได้จากการขายสินทรัพย์	3	1,995,747	1,349,630
รายได้จากการให้บริการ	3	41,105	86,741
รวมรายได้		2,034,852	1,436,371
ต้นทุน			
ต้นทุนของสินทรัพย์		(1,325,308)	(926,520)
ต้นทุนการให้บริการ		(34,657)	(58,096)
รวมต้นทุน		(1,359,965)	(984,616)
กำไรขั้นต้น		674,887	451,755
รายได้อื่น	3, 25	49,457	43,823
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(264,399)	(138,768)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(236,840)	(223,460)
ต้นทุนทางการเงิน	3	(26,616)	(27,162)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	10	22,889	-
กำไรก่อนภาษีเงินได้		219,378	106,188
กำไรสุทธิ	15	(42,102)	(24,540)
กำไรสุทธิ		177,276	81,648
กำไรสุทธิเบ็ดเสร็จอื่น		(1,851)	(1,905)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนระยะยาวที่ปรับขึ้นราคาหรือขาดทุนในภายหลัง		297	381
กำไรสุทธิ		(1,554)	(1,524)
กำไรสุทธิเบ็ดเสร็จอื่น		(1,554)	(1,524)
กำไรสุทธิ		175,722	80,124
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นของ			
ผู้ถือหุ้นของบริษัทไทย		181,833	67,378
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(4,557)	14,270
กำไรสุทธิ		177,276	81,648

Siamese asset Co., Ltd.

(ลงชื่อ) กรรมการ (ลงชื่อ) กรรมการ
(นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : พันบาท

รายละเอียด	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
		2561	2560
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นที่เป็นของ			
ผู้ถือหุ้นของบริษัทไทย		180,360	65,854
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(4,638)	14,270
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		175,722	80,124
กำไรก่อนหัก			
กำไรก่อนหักเงินปันผล	28	19,76	7,77
กำไรก่อนหักเงินปันผล		19,76	7,77
กำไรก่อนหักเงินปันผล		19,86	16,68

Siamese asset Co., Ltd.

(ลงชื่อ) กรรมการ (ลงชื่อ) กรรมการ
(นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: ล้านบาท

หมายเหตุ	จำนวนเงินและมูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน (ส่วนต่อ)		กำไร (ขาดทุน) สะสม	ส่วนส่วนของผู้ถือหุ้น
		มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	863,757	179,052	(73,646)		969,163
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	35,204	195,657	-		230,861
กำไรสำหรับปี	-	-	144,679		144,679
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(2,494)		(2,494)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	898,961	374,709	68,539		1,342,209
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	898,961	374,709	68,539		1,342,209
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	43,641	251,551	-		295,192
กำไรสำหรับปี	-	-	182,712		182,712
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(689)		(689)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	942,602	626,260	250,562		1,819,424



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ) วิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์ กรรมการ (นายสุวิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์)
 (ลงชื่อ) วิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์ กรรมการ (นายสุวิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์)

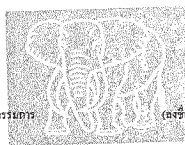
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
งบการเงินรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย: ล้านบาท

หมายเหตุ	ส่วนเกิน (ส่วนต่อ) มูลค่าหุ้น		ส่วนส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไร (ขาดทุน) สะสม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนได้เสียที่ไม่ใช่ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน	ส่วนส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนส่วนของผู้ถือหุ้น				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	863,757	179,052	-	-	(20,133)	1,022,676	101,981	1,124,657
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	35,204	195,657	-	-	-	230,861	900	231,761
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อยโดย ไขว่คว้าหาความ	-	-	-	188	-	188	(12,636)	(12,448)
ส่วนค่าที่ขาดจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	(5,730)	-	-	(5,730)	4,730	(1,000)
เงินปันผลที่บริษัทย่อยจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	-	(32,542)	(32,542)
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	67,378	67,378	14,270	81,648
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,524)	(1,524)	-	(1,524)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	898,961	374,709	(5,730)	188	45,721	1,313,849	76,703	1,390,552
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	898,961	374,709	(5,730)	188	45,721	1,313,849	76,703	1,390,552
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	43,641	251,551	-	-	-	295,192	-	295,192
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-	1,907	1,907
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	-	-	-	-	181,833	181,833	(4,557)	177,276
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(1,472)	(1,472)	(82)	(1,554)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	942,602	626,260	(5,730)	188	226,082	1,789,402	73,971	1,863,373

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ) วิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์ กรรมการ (นายสุวิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์)
 (ลงชื่อ) วิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์ กรรมการ (นายสุวิวัฒน์ ชิงสรรวิทย์)



Siamasset Co., Ltd.

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบกระแสเงินสด		หน่วย : ล้านบาท		
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		177,276	182,712	144,679	
ค่าโอนทรัพย์สิน		2,540	7,406	808	7,406
รายการรับเงิน	(7,343)	10,260	(7,343)	10,260	
หนี้สงสัยจะสูญ	79	(11,948)	129	(11,920)	
(ถักรวมการ) ค่าเผื่อค่าสินค้าคงคลัง	17,651	22,595	17,127	21,673	
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	718	976	709	956	
ค่าเสื่อมราคา	3,904	3,286	3,562	3,398	
ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	4,242	4,958	3,803	3,933	
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(7,624)	(9,394)	(32,248)	(27,460)	
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย ซึ่งจ่ายต่างฝ่าย	-	-	-	(116,322)	
ดอกเบี้ยรับ	-	1,000	3,999	1,999	
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	(22,889)	-	-	-	
ขาดทุนจากการขายค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนระยะยาวอื่น	42,102	24,540	45,923	11,257	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกรรมร่วม	26,616	27,162	20,654	50,955	
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	237,272	167,149	239,835	105,468	
ต้นทุนทางการเงิน	(882,491)	(399,278)	101,319	(241,484)	
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้เงินต้นเงินง	(3,009,961)	(1,379,790)	(1,387,633)	(951,740)	
สินค้าคงเหลือ	-	87,709	-	(92,291)	
เงินมัดจำที่ดิน	427,653	(207)	(76)	(231)	
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,089,979	863,047	295,238	675,781	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ที่หมุนเวียนอื่น	85,861	19,550	58,346	11,304	
เจ้าหนี้เงินประกันค่างาน	-	(264)	-	(264)	
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(753)	(2,696)	(585)	(1,447)	
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(2,052,440)	(644,780)	(693,556)	(494,904)	
เงินเสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(42,146)	(23,361)	(25,758)	(4,261)	
จ่ายภาษีเงินได้	(2,094,586)	(668,141)	(719,314)	(499,165)	



(ลงชื่อ) พวิศ พิเศษกิจ (นายพวิศ พิเศษกิจ) กรรมการ (นายพวิศ พิเศษกิจ) กรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบกระแสเงินสด		หน่วย : ล้านบาท		
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน		15,710	1,542	48,822	17,321
ดอกเบี้ยรับ		-	-	-	116,322
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		(3,102)	-	(3,102)	-
เงินลงทุนชั่วคราวเพิ่มขึ้น	(251,270)	(238,095)	(1,155,770)	(661,657)	
เงินที่ใช้ในระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,085,555	1,542,000	897,363	524,901	
เงินสดรับชำระหนี้จากเงินที่ใช้ในระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,180	(22,779)	7,180	(22,778)	
เงินค่าสถานที่เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(13,447)	(41,093)	(13,447)	
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนระยะยาวอื่น	(28,458)	-	(28,458)	-	
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(821,406)	(5,983)	(6,148)	(5,593)	
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	135	14,840	127	14,653	
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,375)	(461)	(894)	(421)	
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	15	39	15	-	
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(814,016)	(101,144)	(281,958)	(31,699)	



(ลงชื่อ) พวิศ พิเศษกิจ (นายพวิศ พิเศษกิจ) กรรมการ (นายพวิศ พิเศษกิจ) กรรมการ

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ
			2561 2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินการ			
ดอกเบี้ยจ่าย	(282,203)	(199,898)	(217,331)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	380,000	380,000
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	(1,070,000)	(1,070,000)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวเนื่อง	118,543	1,025,638	1,418,970
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวเนื่อง	-	(1,033,140)	(1,392,161)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	82,763	54,000	50,000
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	(20,000)	(154,000)	(154,000)
เงินได้รับจากหุ้นผู้ระดมทุน	-	600,000	600,000
เงินคงค้างคืนหุ้นผู้ระดมทุน	(160,000)	-	(160,000)
เงินได้รับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,106,109	2,224,999	2,131,305
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,382,071)	(1,013,980)	(1,102,071)
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,577)	(1,712)	(1,712)
เงินคงค้างคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากผู้ขาย	(20,784)	(21,021)	(26,436)
เงินได้รับจากการเพิ่มทุน	295,192	230,861	295,192
เงินได้รับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	1,907	900	-
เงินคงค้างคืนเงินปันผล	-	(32,542)	-
เงินรับล่วงหน้าค่าหุ้นสามัญ	81,000	-	81,000
เงินคงค้างคืนเงินปันผลจากกิจกรรมดำเนินการ	2,818,879	999,105	978,323
เงินคงค้างคืนเงินปันผลจากบริษัทอื่น	-	-	717,951
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(89,723)	229,820	(22,749)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	356,167	126,347	264,426
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4	266,444	356,167
			264,426



Siamasset Co., Ltd.
กรรมการ (ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายสุรพันธ์ สุวรรณตั้งถิ่น)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
นายสุรพันธ์ สุวรรณตั้งถิ่น
(นายสุรพันธ์ สุวรรณตั้งถิ่น)

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6.	สินค้าคงเหลือ
7.	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
8.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
9.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
10.	เงินลงทุนในการร่วมทำ
11.	ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา
12.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
13.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
14.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น
15.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
16.	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
17.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น
19.	หุ้นผู้ระดมทุน
20.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
21.	หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน
22.	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
23.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
24.	ทุนเรือนหุ้น
25.	รายได้อื่น
26.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน
27.	ค่าใช้จ่ายตามสัญญา
28.	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
29.	สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
30.	ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- หมายเหตุ ตารางบัญชี
- 31. การสูญพันธุ์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 32. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานอันแยกตามส่วนงาน
- 33. ด้คีความ
- 34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 35. การจัดประเภทรายการใหม่
- 36. การอนุมัติงบการเงิน

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ("บริษัท") จดทะเบียนเป็นบริษัทจำกัด ภายใต้กฎหมายไทย เมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 บริษัทมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการรวมคำว่า "กลุ่มบริษัท"
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายเจริญชัย
สังสรรเสริญ ซึ่งเป็นบุตรคนโตของนายสุชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 40.64 และร้อยละ
40.95 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหารจัดการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ
ให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการรวมค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ
บริษัทย่อยทางตรง			
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 99.98
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 99.99
บริษัท ไซมิส ศรีนครี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 60.00
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 94.04
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	ร้อยละ 99.98
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 86.90
บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 99.99
บริษัท ไซมิส ออฟฟิศโฮลดิ้ง จำกัด *	นายหน้าจัดหาผู้เช่า	ไทย	ร้อยละ -
การร่วมค้า			
บริษัท ออค โด-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ร้อยละ 51.00

* จดทะเบียนเลิกกิจการและชำระบัญชีกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่เกิดกับบริษัทและบริษัทใต้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนอของงบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

(1) งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง การนำเสนอของงบการเงิน โดยรูปแบบการนำเสนอของงบการเงินไม่แตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 เรื่องกำหนดรายการข้อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2559

(2) กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

(3) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงาน และหรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับรอบปีบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถึงย้อยค่าและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างมีสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท ยกเว้นมาตรฐานรายงานทางการเงินฉบับดังกล่าวไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) เรื่อง งบกระแสเงินสด

มาตรฐานการบัญชีที่ปรับปรุงใหม่มี กำหนดเรื่องการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับงบการเงินเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงิน ทั้งนี้เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด โดยมาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนพื้นที่เป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (4) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562

มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับใหม่ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป ดังนี้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 1

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก

ฉบับที่ 15

รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 22

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศและสิ่งตอบแทนจ่ายล่วงหน้า

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 เรื่อง ราย ได้จากสัญญา ที่ทำกับลูกค้า มีการเปลี่ยนแปลงในหลักการสำคัญ โดยกำหนดหลักการ 5 ขั้นตอนสำหรับการรับรู้รายได้ ดังนี้

ขั้นต้นแรก: ระบุสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ขั้นที่สอง: ระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในสัญญา

ขั้นที่สาม: กำหนดราคาของรายการ

ขั้นที่สี่: เป็นส่วนราคาของรายการ ให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่รวมอยู่ในสัญญา

ขั้นที่ห้า: รับรายได้เมื่อ (หรือขณะ) กิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น

ภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 กิจการต้องรับรู้รายได้เมื่อ (หรือขณะที่) กิจการปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติเสร็จสิ้น มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวกับเรื่องรายได้เมื่อมีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2561

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง 2561 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงเพื่อให้มีเนื้อหาที่เชื่อมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และการอ้างอิงถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่น ยกเว้นมาตรฐานฉบับต่อไปนี้ซึ่งมีการปรับปรุงหรือเพิ่มเติมข้อกำหนดและแนวปฏิบัติทางการบัญชี

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ได้ปรับแก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเลือกวิธีการวัดมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม คำว่า "ในหรือจากคุณ" รวมทั้งอธิบายให้ชัดเจนถึงการพิจารณาเกี่ยวกับการต่อค่าของเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีปรับปรุงย้อนหลังสำหรับ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการโอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไปยังบัญชีอื่น ๆ หรือการโอนจากบัญชีอื่น ๆ มาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเฉพาะเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอสังหาริมทรัพย์นั้น มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนแปลงย้อนหลังสำหรับ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ได้เพิ่มข้อกำหนดต่าง ๆ โดยกำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนแปลงย้อนหลังเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลง ดังต่อไปนี้

- 1) ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติสำหรับเงื่อนไขการได้รับสิทธิและเงื่อนไขการได้รับสิทธิที่ไม่ใช่เงื่อนไขการบริหารหรือผลงาน สำหรับการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยเงินสด
- 2) ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับวิธีการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยยอดสุทธิจากภาวะผูกพัน กำไรขั้นต้น หนี้หัก ณ ที่จ่าย
- 3) ให้ข้อกำหนดเกี่ยวกับวิธีการบัญชีสำหรับการปรับปรุงเงื่อนไขของการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ เปลี่ยนการจัดประเภทจากการจ่ายชำระด้วยเงินสดเป็นการจ่ายชำระด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2561) เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้กำหนดทางเลือกสำหรับธุรกิจประกันภัย โดยยกเว้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน เป็นการชั่วคราว กิจการสามารถยกเว้นการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน นี้จนถึงรอบบัญชีที่เริ่มก่อนวันที่ 1 มกราคม 2565 หรือก่อนมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย จะมีผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วและมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป ประกอบด้วยมาตรฐาน ดังต่อไปนี้

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 การวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงิน
- ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน
- การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ
- ฉบับที่ 19 การชี้ระเหินสินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภท และการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาตลาดจำกัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการต่อค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวความคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับกำไรบัญชี ป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงผลการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานการรายงานทางการเงินเหล่านี้จะนำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินเมื่อมีผลบังคับใช้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการประชุมคณะกรรมการจากคณะกรรมการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่ต้องงบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.2 สหุผลเงินที่ขึ้นการคืนเงินและนำเสนอบงการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักฐานบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีย่อยความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ซึ่งมีการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทนั้นที่ถือบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสมีได้รับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนที่แปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์ซึ่งว่า อำนาจการควบคุมถือได้ข้อหนึ่งข้างต้นได้เปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมถือได้จากการที่ผู้ถือหุ้น

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถือหุ้น หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุให้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แยกหักมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุให้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ถึงตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยให้หุ้นเป็นเกณฑ์ออกแทนโครงการของผู้ถือหุ้นเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถือหุ้น ให้ใช้ราคาที่ต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่อยู่ในสัญญา และมูลค่าขององค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับมาจากผู้ถือหุ้นหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการ โอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่ต้นงวดของปีเปรียบเทียบกับอนันต์สุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกปรับด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นเกินกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย โดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมซึ่งถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าตามบัญชีของส่วน ได้เสียของกลุ่มบริษัทและส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกปรับปรุงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย ผลต่างแตกต่างระหว่างส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับมูลค่าสิทธิธรรมของจำนวนที่รับหรือชำระผู้ถือหุ้นโดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นและเป็นส่วนของบริษัท

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวม ได้จัดทำขึ้น โดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อย การร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุน ในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า ในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บริษัทบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วน ได้เสีย

เงินลงทุน ในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่ง ได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วน ได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับมูลค่าภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุน และสัดส่วนของของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันของงบการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วน ได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วน ได้เสียระยะยาวใดๆ ซึ่งโดยเนื้อหานั้น ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วน ได้เสียของตนในการร่วมค่านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินเมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือมีการผูกพันจากการอนุบนหรือ ได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันทางการเงินร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วน ได้เสียนับตั้งแต่วันที่ได้รับการลงทุน ภายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่ดูสูงกว่ามูลค่าผู้ถือหุ้นสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน ในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่าผู้ถือหุ้นสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนที่ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วน ได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุน ไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้น ได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัท ได้ลดส่วน ได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วน ได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่โดยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันเฉพาะส่วนที่ลดลง ในส่วน ได้เสียในความเป็นเจ้าของ ไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีการร่วมการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มเฉพาะส่วน ได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในการที่ถือกลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่าย ไปและเงินลงทุนที่ยังถืออยู่ใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่ถืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทที่ฝากเงินเมื่อพวงเงินเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาเงินเบิกบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 เงินลงทุนชั่วคราว

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน และ ไม่รวมเงินฝากที่นำไปวางเป็นหลักประกัน แสดงด้วยราคาทุน

- 2.3.5 ลูกหนี้การค้า
ลูกหนี้การค้ารับรู้ครั้งแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อนี้จะสูญหายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขายและบริการ
- 2.3.6 สินค้าคงเหลือ
สินค้าตัวจับคู่
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในบางส่วนซึ่งไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทแสดงไว้ในราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาโดยจะต่ำกว่า
- ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา*
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุน โดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการขุดที่เกี่ยวกับขุดขุดหรือขุดพื้นที่ดิน การขุดเข้าเป็นต้นทุน โครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา
- 2.3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทเพื่อหากประโยชน์จากรายได้เช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งาน โดยกิจการในกลุ่มบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต
- กลุ่มบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าค่านิยมเงินเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามค่านิยมเงินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าค่านิยมเงินจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำการขายและต้นทุนการขุด ต้นทุนการขุดที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการขุดซึ่งจะถูกรวมในขณะที่มีการซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่ดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักโครงการรวมรายจ่ายในภายหลังซึ่งเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในราคาข่าขนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงจำนวนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะคำนวณค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง

มูลค่ายุติธรรมจะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดจางรายการได้สะท้อนอยู่ในรูปหนี้สินแล้วรวมทั้งหนี้สินสัญญาเช่าทางการเงิน ในขณะที่รายการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการกระแสดเงินสดจ่ายรวมทั้งค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้น ยังไม่มีกรรับรู้ในงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้อสะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมรวมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทจะซื้อตราขายการ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการ จำนวนหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่ายุติธรรม โดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและตราขายที่โอนสิทธิ์เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนโอนจะจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำการขาย และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อขาดทุนจากการต่อค่า

ที่ดิน ไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสิ่งทรมิทรัพย์สินเพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่เป็นส่วนราคาทุนตลอดระยะเวลาอายุการ ให้ประ โชนดังนี้

ทานโสม	30 ปี
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	30 ปี

การรวมราคาขายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนซึ่งแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประ โชนนี้เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นส่วนของสิ่งทรมิทรัพย์สินที่ต้องการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลง

2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุน หักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อกรงเช่า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่คิดที่สุดสำหรับกรซื้อ การขนย้ายและการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นการผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อมีการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประ โชนนี้เชิงเศรษฐกิจในอนาคตกลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก ถ้าห้ราคาซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละปีตลอดอายุการ ให้ประ โชนที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10 - 20 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	5 - 30 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลาขงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประ โชนของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่ตลาดจะ ได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่ตลาดจะ ได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยวิธีที่ยกจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ก็มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น
โปรแกรมคอมพิวเตอร์

วิธีการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ชื่อมาจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการ ให้ประ โชนนี้ภายในระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี และ 10 ปี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2.3.10 การซื้อขายของสินทรัพย์
สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ปะระโยชน์ไม่ครบตามแผนซึ่งได้มีการจัดจำหน่ายและถูกทดสอบการถือค่า
เป็นประจําทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการจัดจำหน่ายและมีราคาซื้อต่ำกว่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือ
สถานการณ์ซึ่งว่าราคาตามบัญชีของสูงกว่ามูลค่าที่กล่าวจะ ได้รับคืน ราคารถทุนจากการถือ
ค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่กล่าวจะ ได้รับคืน จึงหมายถึง
จำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมที่ต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะ
ถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้าต่อค่า
สินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้ราคาขายจากทุนจากการ
ถือค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับราคาขายจากทุนจากการถือค่า ณ วันสิ้น
รอบระยะเวลารายงาน

2.3.11 สัญญาเช่า

สัญญาเช่าค้ำมิหนาม

สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่า
บันทึกเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย
ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น โดยผู้ให้เช่าจะตรงต่อค่าของสัญญาเช่า

สัญญาเช่ากรรม

สัญญาเช่าถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทน
ทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปยังผู้เช่า

สินทรัพย์ที่เช่าจะรับรู้ด้วยมูลค่าตามยุติธรรม ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าพร้อมกับภาระหนี้สินที่
จะต้องจ่าย ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ปะระโยชน์
โดยประมาณของสินทรัพย์เมื่อรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จ
สิ้น ดอกเบี้ยซึ่งคำนวณโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือต้นทุนทางการเงินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบ
กำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้น

2.3.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับกับต้นทุนการจัดทำรายการที่
เกิดขึ้น เงินกู้ยืมมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนต่อจำหน่ายมูลค่าระหว่างเงินที่ได้รับ (หัก
ด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้นั้นจะรับรู้ในงบ
กำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาที่กู้ยืม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้รับเงินกู้ยืมจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในการที่มีที่ความ
เป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีที่ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมี
การถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียม
จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจัดจำหน่ายตาม
ระยะเวลาของเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อน
ชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิต
สินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการเปลี่ยนแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปประมวลเป็น
ราคาทุนของสินทรัพย์อันเกินกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์
ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วย
ดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของค่างวดตามสัญญา
เช่าการเงิน บันทึกในงบกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จ โดยผู้ให้เช่าจะตรงต่อค่าของสัญญา

สำหรับเงินกู้ที่ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็น
ต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ยืมไปลงทุนชั่วคราว ส่วน
เงินที่ผู้เช่ามีวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณราคาของ
โครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อัตราการตั้งเงินเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ
ต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่ผู้เช่ามีโดยเฉพาะ

2.3.14 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ ณ งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอ
การตัดบัญชี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ภายในงวดปัจจุบัน

ภายในเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้อีกเป็นรายได้อีกค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่นๆ และไม่รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้อีกค่าใช้จ่ายทางภาษี ทั้งนี้เงินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณ โดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภายในเงินได้รายการตัดบัญชี

ภายในเงินได้รายการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่มีความเป็นไปได้และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่มีแนวโน้มจะใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่ประเมินมาใช้ประโยชน์ลดลง การถัวรายการจะดำเนินการเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแนวว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รายการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังจากหักเงินได้จากโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โบนัส โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากอาณัติที่จะจ่ายชดเชยหรือเพิ่มเงินจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชดเชยภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับบริษัทหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผลประโยชน์หลังออกกลาง

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัท ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบ โดยที่สินทรัพย์ของกองทุน ได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริหาร โดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัท บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์อื่นกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทย และนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากเลิกจ้าง การให้ออกจากงาน โดยไม่มีความคิดความจะมีเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปีและ 60 ปีตามอัตราที่กำหนดตามกฎหมายกำหนด โดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 300 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับปรุงเพิ่มเติมตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของเงินทรัพย์สินโครงการ และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ที่สัมพันธ์กับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นหน้ากำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ถัด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ที่กำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์จะมีเงื่อนไขซึ่งผูกพันระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีมีต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกจัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาให้สิทธิ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- 2.3.16 ประมาณการหนี้สิน
ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียวัตถุสิทธิออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ
- ในกรณีที่มีการผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียวัตถุสิทธิเพื่อชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งหมด แม้ว่าความเป็นไปได้ก่อนข้างหน้าที่กิจการจะสูญเสียวัตถุสิทธิเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ
- กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงความเสี่ยงของการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงของหนี้สินที่แท้จริงพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย
- 2.3.17 หนี้เวียนหุ้น
หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น
- ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว
- 2.3.18 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายได้เมื่อได้โอนความเสี่ยง และผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกิจการไม่เกี่ยวข้องในการบริหาร หรือควบคุมสินค้าที่ขายไปแล้วทั้งทางตรงและทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้ และต้นทุนที่เกิดขึ้น เนื่องจากรายการนั้นสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ
- รายได้จากการให้เช่ารับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของการให้เช่าและตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแก่ลูกค้าเสร็จและเป็นไปตามสัญญาให้บริการ
- รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล
- รายได้ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์ที่ตั้ง
- ต้นทุนจากการขายที่ดิน โครมการ และอาคารชุดพักอาศัย กำหนดตามเกณฑ์พื้นที่ และตามเกณฑ์ราคาขาย ส่วนต้นทุนจากการขายบ้านคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง
- 2.3.19 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ
รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา ขงาน
- กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
- 2.3.20 ข้อมูลอันนอกตามส่วนงาน
ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกขงานไปลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือคณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์
- 2.3.21 กำไรต่อหุ้น
กำไรต่อหุ้นคำนวณพื้นฐานคำนวณ โดยหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงลดด้วยน้ำหนักที่ถือ โดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงลดด้วยน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงลดด้วยน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงลดต่างน้ำหนักที่รวมคำนวณพื้นฐานว่าหุ้นสามัญที่ยกเว้นเท่าใดถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมดนอกจากนี้กลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างมีสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ จำนวนสูงที่สุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียดจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากค่าเงินบาทเปลี่ยนแปลงไป

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีเงินจำนวนมากสะสมจากในการใช้ที่ได้รับการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มบริษัท ได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุน โดยการรักษาเงินสดที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

2.6 การประเมินมูลค่ายุติธรรม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาตลาดซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
 - ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือ โดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคาสำหรับสินทรัพย์หนี้สินหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากการคาดหมายซึ่งรวบรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
 - ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)
- หากข้อมูลที่เหมาะสมใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สิน ถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของมูลค่าสุดท้ายในระบุดำสุดที่มีนัยสำคัญ สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การเปิดเผยข้อมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมและเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูล
ที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	เทคนิคการประเมินมูลค่า และข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า ยุติธรรม
มูลค่ายุติธรรม 2561	มูลค่ายุติธรรม 2560	ลำดับชั้นมูลค่า ยุติธรรม
พันบาท	พันบาท	ยุติธรรม
182,799	182,799	ลำดับ 2
36,510	36,510	ราคาประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ ภายนอกด้วยวิธีตลาดสด

ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วยเงินสดและรายการที่เทียบเท่าเงินสด
เงินลงทุนชั่วคราว ถูกหนักราคาและถูกหนักราคาหุ้นอื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแบบคงที่หรือกิจการที่
เกี่ยวข้องกับหนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงิน
กู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่การคลังและเจ้าหน้าที่อื่นคนอื่น รายได้รับล่วงหน้า หุ้นกู้ระยะ
ยาว เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน
ทางการเงิน ตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 มีมูลค่าใกล้เคียง
กับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

2.7 **ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ**

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการ
ประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผล
กระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่
เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ
งบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเบ็ดเสร็จ
ทันทีเป็นต้นไป

การใช้ดุลยพินิจ

ข้อมูลเกี่ยวกับ การใช้ดุลยพินิจ ในการเลือกนโยบายการบัญชี ซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินที่
รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 21 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอน
ของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุ ให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่
รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 5	ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ
หมายเหตุข้อ 6	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้าคงเหลือ
หมายเหตุข้อ 12	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสิ่งหรือทรัพย์สินที่เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 13	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์
หมายเหตุข้อ 14	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสิ่งหรือทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตนอื่น
หมายเหตุข้อ 15	สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับเงินอุดหนุน
หมายเหตุข้อ 22	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 23	ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย
หมายเหตุข้อ 31	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. **บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดย
ทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่พำนักที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือ
เดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมรวมถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกิจการไม่ว่าจะ
เป็นโดยตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคล
ดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น
ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทที่มุ่งถึงเนื้อหาของ
ความสัมพันธ์มีมากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้า ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 และ 10 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
		กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย
		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งรวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)
นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบาย ได้ดังต่อไปนี้		
รายการ		นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ		ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขาย		ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ		ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
(งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)		
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน		ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย		ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

บริษัทย่อย	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
รายได้ค่าบริการจัดการ	2561	2560	2561
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	-	-	21,954
ดอกเบี้ยรับ	-	-	126
เงินปันผลรับ	-	-	25,105
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	116,322
	-	-	24,831
การร่วมค้า			
รายได้ค่าบริการจัดการ	258	-	258
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	2	-	2
ดอกเบี้ยรับ	5,631	-	5,631
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน			
รายได้จากการขาย	12,539	23,580	12,539
ดอกเบี้ยรับ	719	62	719
ผู้บริหารสำคัญ			
ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ			
ผลประโยชน์ระยะสั้น	26,731	28,284	26,731
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	9,166	11,163	9,166

ในระหว่างปีบริษัท ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท ออก โด-เจ็ด (ไทย) จำกัด จากบริษัท สิงสรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

บริษัท ไชยนิศ เมตเสถา จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
ลูกหนี้การค้า		
บริษัทย่อย	-	8,830
การร่วมค้า	8,550	-
รวม	8,550	17,380
		124,931
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		
ดอกเบี้ยค้างรับ		
บริษัทย่อย	-	8,363
การร่วมค้า	222	222
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,753
รวม	222	8,585
		25,159
อื่น ๆ		
บริษัทย่อย	-	48
รวม	-	48
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	222	8,633
		30,459
เงินที่ใช้มีระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทย่อย	-	628,547
การร่วมค้า	60,810	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	60,810
รวม	60,810	78,096
		689,357
		430,951

บริษัท ไชยนิศ เมตเสถา จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
เงินที่ใช้มีระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทย่อย	7.00	7.00
บริษัท ไชยนิศ สุราษฎร์ จำกัด	-	-
บริษัท เมฯ สุราษฎร์ ๘๘ จำกัด	7.00	7.00
บริษัท ไชยนิศ หรือเพชรที่เพชรวิศ จำกัด	7.00	7.00
บริษัท ไชยนิศ พระรามเก้า จำกัด	7.00	-
บริษัท ไชยนิศ เวลท์ จำกัด	7.00	-
		113,000
		44,000
		3,000
		125,000
		343,547
		628,547
		352,873
การร่วมค้า		
บริษัท ออลไค-จีที (ไทย) จำกัด	7.00	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	7.00
รวม	60,810	78,096
		60,810
		689,357
		430,951
เงินที่หมุนเวียนอื่น		
การร่วมค้า	-	204,958
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	268,786
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	839	1,935
รวม	205,797	270,721
		204,958
		-
		268,786
		839
		1,935
		839
		205,797
		270,721

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	2561	2560
บริษัทย่อย	-	1,854
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	864	-
รวม	864	1,854
อื่น ๆ		
บริษัทย่อย	-	259
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4,829	4,827
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	635	511
รวม	5,464	5,538
รวมเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่น	212,125	213,189

เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	-	485,700	472,800
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	118,543	-	-
รวม	118,543	485,700	472,800

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
รายละเอียดเงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีเงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้	2561	2560
(ร้อยละต่อปี)	2561	2560
เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
บริษัทย่อย	5.30	5.30
บริษัท โซนิค ซุปเปอร์ จำกัด	-	-
บริษัท โซนิค ควีนส์ จำกัด	7.00	7.00
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1.10	-
รวม	118,543	-

เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
รวม	107,468	107,468	107,468

เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ถือหุ้น") ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าวไม่มีลักษณะค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย นอกจากนี้ เพื่อให้เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ถือหุ้นยอมให้เงินผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมโดยที่บริษัทจะรับชำระหนี้จากบริษัทต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้ว

บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีบัญชีเงินระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ถือหุ้น") ของบริษัทจำนวน 107,47 ล้านบาท โดยเงินผู้ซื้อระยะยาวดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่เกิดดอกเบี้ย นอกจากนั้นเพื่อให้เห็นไปตามเงื่อนไขในการเงินผู้ซื้อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ผู้ถือหุ้นยอมให้เงินผู้ซื้อระยะยาวจำนวน 42.88 ล้านบาท เป็นเงินผู้ซื้อหลักทรัพย์ที่รับชำระหนี้จากบริษัทต่อเมื่อครบกำหนดดังกล่าวได้รับชำระหนี้ได้จำนวนแล้ว

สัญญาสำคัญที่กำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคล มีอัตราค่าบริการเดือนละ 20,000 บาท สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ต่อมา เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2561 บริษัทได้ทำข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาบริหารจัดการ โดยที่ผู้ให้บริการจะเรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 3 เพิ่มเติมจากจำนวนที่เรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยสามแห่ง โดยบริษัทจะให้บริการบริหารงานที่เกิดขึ้นระหว่างดำเนินการก่อสร้าง โดยจัดให้บุคลากรเข้าบริหารและปฏิบัติการ ทำงานในและภายนอกสถานที่ปฏิบัติงานของผู้รับบริการ โดยเรียกเก็บค่าบริการตามจำนวนเวลาที่บุคลากรของผู้ให้บริการได้ปฏิบัติงานจริงให้กับผู้รับบริการและคิดค่าร้อยละของค่าใช้จ่ายแต่ละโครงการที่เกิดขึ้น สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ต่อมา เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2561 บริษัทได้ทำข้อตกลงแก้ไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาบริหารจัดการ โดยที่ผู้ให้บริการจะเรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตราร้อยละ 3 - 10 เพิ่มเติมจากจำนวนที่เรียกเก็บค่าบริการตามสัญญาเดิม โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2561 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านการบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการเดือนละ 200,000 บาท สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- เมื่อวันที่ 18 กันยายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งและกิจการร่วมค้า โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านการบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการเดือนละ 200,000 บาท และ 50,000 บาท ตามลำดับ สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านการบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการเดือนละ 20,000 บาทบวกค่าตอบแทน 3.00% ของค่าบริการ สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2561 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท ไชยมิตร เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2560
เงินสด	1,024	821	844	638
เงินฝากกระแสรายวัน	2,468	9,311	515	6,454
เงินฝากออมทรัพย์	262,952	346,035	240,318	257,334
รวม	266,444	356,167	241,677	264,426

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.25 - 1.20 ต่อปี

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
หมายเหตุ	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2560
ลูกหนี้การค้า	-	-	8,830	124,931
- บริษัทย่อย	3	-	-	-
- การร่วมค้า	3	8,550	8,550	-
- บริษัทอื่น	-	7,022	4,956	8,069
หัก ค่าเผื่อนับสงสัยจะสูญ	-	15,572	9,096	133,000
		(5,502)	(4,148)	(4,148)
ตัวเงินรับการค้า	-	10,070	4,948	128,852
รวมลูกหนี้การค้า	-	4,853	-	4,853
รวมลูกหนี้การค้า	10,070	9,801	17,380	133,705

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
	2561	2560	2561
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น			
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ	267,286	204,979	123,765
หัก ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	(2,432)	(1,246)	(1,246)
	264,854	203,733	122,519
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	8,393	5,581	5,558
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค	9,115	3,438	8,566
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-
- บริษัทย่อย	-	-	8,363
- กิจการร่วมค้า	222	-	222
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	8,753	-
	222	8,753	8,585
ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า	807,591	426,886	325,425
อื่น ๆ	-	-	-
- บริษัทย่อย	-	-	48
- บริษัทอื่น	4,714	3,117	3,862
	4,714	3,117	3,910
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,094,889	651,508	474,563
รวมลูกหนี้การค้าและ			
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1,104,959	661,309	491,943
			610,619

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
	2561	2560	2561
บริษัทย่อย			
ภายในกำหนดเวลาชำระหนี้	-	-	8,830
เกินกว่ากำหนดเวลาชำระหนี้	-	-	2,744
ชำระระหว่าง 1 - 60 วัน	-	-	-
ชำระระหว่าง 61 - 180 วัน	-	-	-
ชำระระหว่าง 181 - 360 วัน	-	-	-
เกินกว่า 360 วัน	-	-	-
	-	-	87,810
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	8,830
	-	-	124,931
การร่วมค้า			
ภายในกำหนดเวลาชำระหนี้	8,550	-	8,550
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	8,550	-	8,550
บริษัทอื่น			
ภายในกำหนดเวลาชำระหนี้	984	3,952	-
เกินกว่ากำหนดเวลาชำระหนี้	-	-	3,471
ชำระระหว่าง 1 - 60 วัน	268	-	-
ชำระระหว่าง 61 - 180 วัน	268	-	-
เกินกว่า 360 วัน	5,502	5,144	4,956
	7,022	9,096	4,956
หัก ค่าเผื่อนี้สงฆ์จะสูญ	(5,502)	(4,148)	(4,956)
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	1,520	4,948	-
			3,921

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของงกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส เอสเสส จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

6. สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : ล้านบาท
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่ดิน	2561	2561	2560
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,335,869	3,499,962	2,531,738
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	2,830,306	1,568,035	2,020,237
	499,886	349,338	328,557
	8,666,061	5,417,335	4,148,072
สินค้าสำเร็จรูป	210,915	537,293	41,427
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	479,950	148,532	479,950
บ้านพร้อมที่ดิน	(2,917)	(10,260)	(2,917)
หัก ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลง	687,948	675,565	518,460
	9,354,009	6,092,900	6,161,647
			4,558,593

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 มูลค่าการบันทึกกลับรายการลดมูลค่าของสินค้ำคงเหลือที่ปรับลดลงและได้รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายในรอบระยะเวลาขงก่อนนั้นมีจำนวน 7.34 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ต้นทุนของสินค้ำคงเหลือซึ่งบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายได้รวมจากทุนจากการลดมูลค่าของสินค้ำคงเหลือจำนวน 10.26 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกและต้นทุน โครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 8,373.59 ล้านบาท และ 5,580.93 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 5,086.34 ล้านบาท และ 4,056.92 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปลดจำนวนไว้กับสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ประกันเงินกู้และวงเงินสินเชื่อ (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 29)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 590.07 ล้านบาท และ 445.88 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 418.14 ล้านบาท และ 179.15 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปลดจำนวนไว้กับอีกสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 29)

บริษัท ไซมิส เอสเสส จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีบันทึกดอกเบี้ยเข้าเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 271.56 ล้านบาท และ 242.69 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 158.82 ล้านบาท และ 138.59 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 30.2)

7. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

ในระหว่างปี 2560 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นบริษัท ไซมิส สอทฟทอวลิตี้ จำกัด เพื่อมาจดทะเบียนเลิกกิจการ จำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 ต่อมา เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สอทฟทอวลิตี้ จำกัด ได้มีมติพิเศษให้จดทะเบียนเลิกกิจการ โดยบริษัทดังกล่าว ได้จดทะเบียนเลิกบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2560 ดังนั้น บริษัทได้จัดประเภทเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส สอทฟทอวลิตี้ จำกัด จำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท ซึ่งได้ส่งต่อการด้อยค่าของเงินลงทุนจำนวนแล้ว เป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่ถือไปเพื่อขายหรือเพื่อขายให้แก่ผู้เป็นเจ้าของ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ต่อมาเมื่อ วันที่ 30 กันยายน 2561 บริษัทได้ตัดจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าวแล้ว เนื่องจากได้ชำระบัญชีและจดทะเบียนเสรีการชำระบัญชีกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561

8. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดภาระค่าประกัน จำนวนทั้งสิ้น 15.80 ล้านบาท ประกอบด้วย

- เงินฝากประจำ จำนวน 11.25 ล้านบาท ใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ และ/หรือวงเงินป้องกันความเสี่ยง จำนวน 1.25 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 29)
 - เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือนจำนวน 4.55 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถมิได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 29)
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดภาระค่าประกัน จำนวนทั้งสิ้น 22.98 ล้านบาท ประกอบด้วย
- เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือนจำนวน 22.78 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถมิได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 29)
 - เงินฝากประจำจำนวน 0.20 ล้านบาท ใช้เป็นหลักทรัพย์ประกันการใช้ระบบการชำระเงินออนไลน์ (Payment Gateway) ของธนาคารพาณิชย์ในประเทศแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 29)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9.1 บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

ระหว่างปี 2560 บริษัทเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยโดยเข้าซื้อหุ้นจำนวน 2,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 29.98 ของทุนชำระแล้ว รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนเงิน 12.45 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นรวมจำนวน 9,998 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.98 ของทุนชำระแล้ว บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วในปี 2560 กลุ่มบริษัท ได้บันทึกผลต่างระหว่างเงินที่จ่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจากการซื้อหุ้นเพิ่มเติมเป็นเงินลงทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 0.19 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม

9.2 บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

เมื่อวันที่ 12 เมษายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยดังกล่าว ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 8.40 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 9.40 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 94.04 โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนที่เป็นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อหุ้นสามัญในบริษัทย่อยในการลงทุนดังกล่าวจำนวน 0.60 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม

9.3 บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด

เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 0.90 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 0.10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนเพิ่ม 1.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 9,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทดังกล่าว ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2560 ทั้งนี้ บริษัทนำบริษัทดังกล่าวมาจัดตั้งงบการเงินรวม เนื่องจากกรรมการของบริษัทดังกล่าวเป็นชุดเดียวกับบริษัทและมีอำนาจควบคุมการดำเนินงานต่าง ๆ ของบริษัทดังกล่าว โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนที่เป็นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ ตามบัญชีในบริษัทย่อยในการลงทุนดังกล่าวจำนวน 0.90 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม ต่อมา เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2560 บริษัทเพิ่มสัดส่วนการลงทุนในบริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 99.98 ของทุนชำระแล้ว รวมเป็นเงินทั้งสิ้นจำนวนเงิน 999,800 บาท โดยมูลค่าตามบัญชีของจำนวน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ณ วันที่บริษัทซื้อหุ้นมีหนี้สินสุทธิมากกว่าสินทรัพย์สุทธิจำนวน 4.73 ล้านบาท บริษัท ได้บันทึกผลต่างที่เกิดขึ้นในส่วนดังกล่าวจากการเปลี่ยนแปลงในสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยจำนวน 5.73 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม ต่อมา เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส พร็อพ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	หมายเหตุ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ		เงินลงทุนในบริษัทย่อย			
			ความเป็นเจ้าของ	ร้อยละ	2561	2560	วิธีราคาทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน	ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	สุทธิ		
			2561	2560	2561	2560	2561	2560	2561	2560		
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.1	99.98	99.98	1,000	1,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337	
บริษัท ไซมิส ศรีนครินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200	
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.2	94.04	99.97	10,000	1,000	9,404	1,000	-	-	9,404	1,000
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	9.3	99.98	99.98	5,000	1,000	4,999	1,000	(4,999)	(1,000)	-	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.4	86.90	-	10,000	-	8,690	-	-	-	8,690	-
บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	9.5	99.99	-	20,000	-	20,000	-	-	-	20,000	-
รวม							564,778	523,685	(4,999)	(1,000)	559,779	522,685

หน่วย: พันบาท

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการในประเทศไทย

บริษัทมีรายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 จำนวนเงิน 116.32 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส เอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

เพอร์ซิ เซอร์วิส จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 4.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 5.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 3.99 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 4.99 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

9.4 บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2561 บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 0.85 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทดังกล่าวร้อยละ 84.97 ต่อมา เมื่อวันที่ 9 เมษายน 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติพิเศษเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 90,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2561 โดยบริษัท ได้ลงทุนเพิ่มจำนวน 7.84 ล้านบาท ทำให้รวมเป็นเงินจำนวน 8.69 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 86.90 โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนที่ในส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อเงินลงทุนหุ้นสามัญในบริษัทย่อยในการลงทุนเพิ่มดังกล่าวจำนวน 1.31 ล้านบาท ซึ่งแสดงภายใต้ “ส่วนของผู้ถือหุ้น” ในงบการเงินรวม

9.5 บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 20.00 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 16 สิงหาคม 2561 บริษัท ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 20.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99

บริษัท ไซมิส เอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ไซมิส ครีนส์ จำกัด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560
ส่วนที่ลงทุนเวียน	925,166	400,917
สินทรัพย์	(392,152)	(32,402)
หนี้สิน	533,014	368,515
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ		
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน	7,596	5,101
สินทรัพย์	(359,070)	(181,900)
หนี้สิน	(351,474)	(176,799)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ		
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	108,924	115,030
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	72,616	76,686
สินทรัพย์สุทธิ	181,540	191,716

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป

	หน่วย : ล้านบาท	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560
รายได้	5,744	2,113
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(12,693)	(9,802)
รายได้ภาษีเงินได้	2,517	1,958
ขาดทุนสำหรับปี	(10,176)	(7,844)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เจ้าของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(6,106)	(4,706)
ขาดทุนสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(4,070)	(3,138)

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

	หน่วย : พันบาท
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	2560
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	(54,199)
เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมดำเนินงาน	(135,220)
เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมลงทุน	162,860
เงินสดสุทธิที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(26,559)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	29,768
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	3,209
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	29,768

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยข้อมูลก่อนการจัดรายการระหว่างกัน

10. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	บัญชีร่วมได้เสีย	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ	งบการเงินเฉพาะกิจการ	วิธีราคาทุน
บริษัท ออกโต-อีค (ไทย) จำกัด	2561	2560	2561	2560
อสังหาริมทรัพย์	51,000	-	51,347	28,458

บริษัท ออกโต-อีค (ไทย) จำกัด

เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติให้ซื้อหุ้นของบริษัท ออกโต-อีค (ไทย) จำกัด จาก บริษัท ดึงสรรเจริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ด้วยราคาตามมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมิน โดยผู้ประเมินอิสระ รวมจำนวน 51,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 558 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 28,458 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51 โดยมีสถานะความสัมพันธ์กับการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	2561
ซื้อเงินลงทุน	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	28,458
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	22,889
	51,347

11. ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท
ที่ดิน	2561
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	2560
	256,424
	8,005
	264,429

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนาทั้งหมดจำนวน 264.43 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 260.44 ล้านบาท) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อจาก สถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 18, 20 และ 29)

บริษัท ไซมิส แอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ 31 ธันวาคม 2561	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	เพิ่ม/ลด	
ราคาทุน	8,057	-	8,057
ทาวนโฮม	23,242	-	102,218
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	-	(111,438)	(32,462)
รวมราคาทุน	31,299	-	111,438
			(32,462)
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(646)	(194)	(840)
ทาวนโฮม	(1,598)	(942)	(2,118)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(2,244)	(1,136)	(2,958)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	29,055	-	107,317
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

ราคาทุน	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	เพิ่ม/ลด	
ทาวนโฮม	8,057	-	8,057
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	56,109	(32,867)	23,242
รวมราคาทุน	64,166	(32,867)	31,299
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(452)	(194)	(646)
ทาวนโฮม	(3,401)	(525)	(1,598)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(719)	(2,328)	(2,244)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	60,313	-	29,055
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2561	พันบาท	1,136
2560	พันบาท	719

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทได้มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนไปจดทะเบียนโอนเป็นหลักทรัพย์เงินกู้ยืมและวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินหลายแห่ง (ดูหมายเหตุข้อ 29) สำหรับโครงการก่อสร้างของบริษัทย่อย

บริษัท ไซมิส แอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธี และลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

ทาวนโฮม อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระภายนอกด้วยวิธีราคาตลาด มูลค่าเท่ากับ 163,149,291 บาท (ระดับ 2)

กลุ่มบริษัทบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน โดยมีค่าเช่าจะได้รับในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย: พันบาท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560
ภายใน 1 ปี	5,941	519
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	9,559	-
	15,500	519

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงาน ในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจลน์เป็นจำนวน 2.26 ล้านบาท และ 1.60 ล้านบาท ตามลำดับ

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ถ้ารับเป็นสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

13. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ ที่ดิน	งบการเงินรวม			หน่วย: พันบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดิน รอการพัฒนา และสิ้นค้างเหลือ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
ที่ดิน	126,257	453,465	-	55,452	635,174
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	32,324
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	191,837	-	-	52,193	244,030
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	26,181	6,142	(1,180)	862	32,005
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	23,088	943	(1,256)	(137)	22,638
ยานพาหนะ	22,504	777	-	2	23,283
รวม	422,191	461,327	(2,436)	108,372	989,454
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(7,708)	(1,565)	-	-	(9,273)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(23,337)	(8,323)	-	566	(31,094)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(16,779)	(3,830)	1,038	-	(19,571)
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	(18,088)	(1,691)	1,233	-	(18,546)
ยานพาหนะ	(15,745)	(2,524)	-	-	(18,269)
รวม	(81,657)	(17,933)	2,271	566	(96,753)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	360,213	-	-	360,213
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	340,534				1,252,914

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ถ้ารับเป็นสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ ที่ดิน	งบการเงินรวม			หน่วย: พันบาท	
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดิน รอการพัฒนา และสิ้นค้างเหลือ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ที่ดิน	126,257	-	-	-	126,257
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	32,324
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	224,634	-	-	(32,797)	191,837
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	23,176	5,383	(2,378)	-	26,181
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	52,247	335	(29,494)	-	23,088
ยานพาหนะ	23,213	198	(907)	-	22,504
รวม	481,851	5,916	(32,797)	(32,797)	422,191
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(6,143)	(1,565)	-	-	(7,708)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(15,355)	(7,982)	-	-	(23,337)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(14,757)	(3,887)	1,865	-	(16,779)
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	(37,240)	(7,989)	27,141	-	(18,088)
ยานพาหนะ	(13,558)	(3,056)	869	-	(15,745)
รวม	(87,053)	(24,479)	29,875	(1,418)	(81,657)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,418	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	396,216				340,534
ค่าเสื่อมราคาส่วนปรับปรุงที่ดินสุดท้าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2561			พันบาท	17,933
2560				พันบาท	24,479

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ถ้ารับมีถิ่นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ ที่ดิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย: พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดิน รอการพัฒนา และที่ดินค้า คงเหลือ	
ราคาทุน	126,257	-	-	55,452	181,709
ที่ดิน	32,324	-	-	-	32,324
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	191,837	-	-	52,193	244,030
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	24,527	5,177	(931)	727	29,500
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	20,357	817	(1,123)	-	20,051
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	22,309	777	-	-	23,086
ยานพาหนะ	417,611	6,771	(2,054)	108,372	530,700
รวม	(7,708)	(1,565)	-	-	(9,273)
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(23,337)	(8,323)	-	566	(31,094)
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(15,726)	(3,232)	867	-	(18,091)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(16,331)	(1,209)	1,062	-	(16,478)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(15,594)	(2,483)	-	-	(18,077)
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	(78,696)	(16,812)	1,929	566	(93,013)
รวม	338,915	437,687			

ค่าเสื่อมราคาถ้ารับมีถิ่นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
 2561 16,812
 2560 23,544

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

ถ้ารับมีถิ่นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ ที่ดิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย: พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดิน รอการพัฒนา และที่ดินค้าคงเหลือ	
ราคาทุน	126,257	-	-	-	126,257
ที่ดิน	32,324	-	-	-	32,324
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	224,634	-	-	(32,797)	191,837
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	21,397	5,241	(2,111)	-	24,527
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	49,623	154	(29,420)	-	20,357
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	23,018	198	(907)	-	22,309
ยานพาหนะ	477,253	5,593	(32,438)	(32,797)	417,611
รวม	(6,143)	(1,565)	-	-	(7,708)
ค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,355)	(7,982)	-	-	(23,337)
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(13,875)	(3,520)	1,669	-	(15,726)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(35,967)	(7,461)	27,097	-	(16,331)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(13,447)	(3,016)	869	-	(15,594)
อุปกรณ์สำนักงานก่อสร้าง	(84,787)	(23,544)	29,635	-	(78,696)
รวม	1,418	-	-	(1,418)	-
งบระหว่างก่อสร้าง	393,884				338,915
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์					

ค่าเสื่อมราคาถ้ารับมีถิ่นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
 2561 16,812
 2560 23,544

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาคงเหลือจำนวน 33.56 ล้านบาท และ 32.31 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 28.07 ล้านบาท และ 28.07 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นยานพาหนะ เครื่องจักร และอุปกรณ์ที่ได้มีสภาพได้สูญญานเข้า การเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 4.41 ล้านบาท และ 4.31 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 6.75 ล้านบาท และ 6.75 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทอื่นทรัพย์สินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 769.84 ล้านบาท และ 285.42 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 172.63 ล้านบาท และ 172.63 ล้านบาท ตามลำดับ) ปลอดจำนวนเองเพื่อเป็นหลักทรัพย์กู้ยืมและวงเงินสินเชื่อ (ดูหมายเหตุข้อ 18 และ 29)

14. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	เพิ่ม/ลด	
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,217	1,375	11,592
รวม	10,217	1,375	11,592
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,935)	(754)	(5,689)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,935)	(754)	(5,689)
รวม	5,282	1,473	6,755

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	เพิ่ม/ลด	
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9,795	461	10,256
รวม	9,795	461	10,256
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,964)	(980)	(4,944)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(3,964)	(980)	(4,944)
รวม	5,831	9	5,840

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2561	754
2560	980

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	เพิ่ม/ลด	
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,085	894	11,079
รวม	10,085	894	11,079
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(4,900)	(719)	(5,619)
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,900)	(719)	(5,619)
รวม	5,185	1,473	6,658

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายการ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย: พันบาท
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
ไปกรมศุลกากร	9,703	(39)	10,085
รวม	9,703	(39)	10,085
ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(3,952)	9	(4,900)
ไปกรมศุลกากร	(3,952)	9	(4,900)
รวม	5,751		5,185
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		พันบาท	719
2560		พันบาท	957

15. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
2561	2560	2561	2560	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28,908	18,319	9,424	7,654
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,092)	(727)	(1,092)	(727)
รวม	27,816	17,592	8,332	6,927

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
 ปรากฏด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	1,019	1,019
ค่าเผื่อนอกค่าสินค้าคงคลัง	2,052	(1,469)	583
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	352	137	489
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	4,457	2,057	6,811
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	976	617	1,593
ผลขาดทุนทางภาษีที่ส่งไม่ได้ใช้	10,482	7,931	18,413
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18,319	10,292	28,908

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(727)	(365)	(1,092)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(727)	(365)	(1,092)
รวม	17,592	9,927	27,816

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อนอกค่าสินค้าคงคลัง	-	2,052	2,052
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	496	(144)	352
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	3,431	645	4,457
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	858	118	976
ผลขาดทุนทางภาษีที่ส่งไม่ได้ใช้	10,448	34	10,482
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,233	2,705	18,319

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(585)	(142)	(727)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(585)	(142)	(727)
รวม	14,648	2,563	17,592

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
ก่อน	ภายหลัง	ก่อน	ภายหลัง
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
รายได้	สุทธิจาก	รายได้	สุทธิจาก
ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
(861)	172	(689)	(3,118)
(861)	172	(689)	(3,118)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ		ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ	
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	
รวม		รวม	
	624		(2,494)
	624		(2,494)

การกระทบยอดเพื่อให้อัตราภาษีที่แท้จริง

งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
2561	(ร้อยละ)	2560	(ร้อยละ)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		106,188	
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	21,238	
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,578)	-	
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี	(195)	(242)	
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	588	3,744	
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่รับรู้เป็นสินทรัพย์			
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	204	-	
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย	2,128	(200)	
กำไรจ่ายภาษีเงินได้	19	23	
งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
2561	2560	2561	2560
อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี	อัตราภาษี
(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
20	20	20	20
(195)	(195)	(23,484)	(23,484)
391	391	3,554	3,554
45,923	7	11,257	

บริษัท โซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินรวม	
ก่อน	สุทธิจาก	ก่อน	สุทธิจาก
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	
รายได้	ภาษีเงินได้	รายได้	ภาษีเงินได้
(861)	172	(689)	(3,118)
(861)	172	(689)	(3,118)
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ		ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ	
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	
รวม		รวม	
	624		(2,494)
	624		(2,494)

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

รายละเอียด	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
2561	2560	2561
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายของคืน	5,144	4,604
ลูกหนี้เงินประกัน	20	20
อื่น ๆ	566	564
รวม	5,730	5,188

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

รายละเอียด	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
2561	2560	2561
เจ้าหนี้การค้า	278,998	171,319
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	278,998	171,319
รวมเจ้าหนี้การค้า	278,998	171,319
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	23,239	17,842
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	204,958	204,958
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย	-	-
- การร่วมค้า	268,786	268,786
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	839	839
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,935	1,935
- บริษัทอื่น	2,726,024	1,624,723
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย	2,931,821	1,830,520
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน - บริษัทอื่น	31,049	21,043

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
	2561	2560
ดอกเบี้ยค้างจ่าย		
- บริษัทย่อย	-	1,854
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	864	-
- บริษัทอื่น	13,370	9,281
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย	14,234	11,135
โอนหักค้างจ่าย	35,803	-
ค่าส่งเสริมการขยายค้างจ่าย	4,677	4,677
เงินทดรองความเสียหายค้างจ่าย	2,737	5,570
ค้างขายหนี้ค้างจ่าย	12,187	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,778	2,203
เงินรับล่วงหน้าค่าเช่า	81,000	-
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอชำระ	6,817	4,659
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอชำระ	797	234
ภาษีขายที่ยังไม่ถึงกำหนด	692	825
เงินที่นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนแบ่งลูกค้านำ	36,975	870
เงินรับล่วงหน้าอื่น ๆ	12,010	925
อื่น ๆ	-	-
- บริษัทย่อย	-	259
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4,829	-
- บริษัทอื่น	635	452
รวมอื่น ๆ	5,780	5,706
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	11,244	11,244
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,209,060	2,021,048
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3,488,058	2,278,179

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น จำนวนทั้งสิ้น 86.76 ล้านบาท ประกอบด้วย

1. กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจำนวน 50,000 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน
2. กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทแห่งหนึ่งดังกล่าวข้างต้นในประเภท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น จำนวนทั้งสิ้น 24.00 ล้านบาท และ 20.00 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย

1. กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศ จำนวน 20.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2561 บริษัทได้มีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวทั้งหมดแล้ว
2. กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทอีกแห่งหนึ่งในประเทศ จำนวน 4.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทางถามและไม่มีหลักประกัน

19. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561
หุ้นกู้ระยะยาว	760,000
หัก ชำระคืนหุ้นกู้	(160,000)
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	600,000
	(6,917)
	593,083
	(593,083)
	585,038

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาวซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวที่ระบุชื่อผู้ถือหุ้นผู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท จำนวน 600,000 หน่วย รวมเป็นจำนวนเงิน 600 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท จำนวน 760,000 หน่วย รวมเป็นจำนวนเงิน 760 ล้านบาท) หุ้นกู้ดังกล่าวที่ปรากฏโดยเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8) และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทและบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 6, 13 และ 29)

โดยรายละเอียดหุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้

วันที่กำหนดชำระ	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
					งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
					2561	2560
23 พฤศจิกายน 2560	600,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ชำระตามเดือน	ครบกำหนดโดยจนถึงจำนวน ในวันที่ 22 พฤศจิกายน 2562	600,000	600,000
23 พฤศจิกายน 2559	60,000	คงที่ร้อยละ 4.65	ชำระตามเดือน	ครบกำหนดโดยจนถึงจำนวน ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2561	-	60,000
31 ตุลาคม 2559	100,000	คงที่ร้อยละ 4.50	ชำระตามเดือน	ครบกำหนดโดยจนถึงจำนวน ในวันที่ 2 พฤษภาคม 2561	-	100,000
รวมหุ้นกู้					600,000	760,000
หัก ส่วนที่ลงทุนชำระภายในหนึ่งปี					(6,917)	(14,962)
มี ส่วนที่ลงทุนชำระภายในหนึ่งปี					593,083	745,038
หัก ผู้ระยะยาว					(593,083)	(160,000)
					-	585,038

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
หัก ส่วนที่ลงทุนชำระภายในหนึ่งปี	6,108,252	3,384,214
	(1,239,024)	(876,270)
	4,869,228	2,507,944
	(50,619)	(17,944)
	4,838,609	2,490,000
	2,585,319	1,722,772

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 14,322.72 ล้านบาท และ 6,865.63 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 8,558.87 ล้านบาท และ 6,190.71 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ย MLR - 1.50% ต่อปี ถึง MLR ต่อปี และอัตราดอกเบี้ย MLR - 1.85% ต่อปี ถึง MLR ต่อปี ตามลำดับ (เงินกู้ยืมดังกล่าวที่ประกัน โดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทและบริษัทย่อย ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในกรรมสิทธิ์ของกรรมการบริษัท และค่าประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งซึ่งมีจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 6, 8, 11, 12, 13 และ 29) และมีเงื่อนไขให้บริษัทชำระคืนเงินต้นตามหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มุ่งเน้นให้ชำระคืนเงินต้นตามหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไปตามอัตราที่หลักประกัน ที่วางไว้กับสถาบันการเงินกู้ยืมตามหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นสัญญา เว้นแต่มีการปลดจำนวนเงินต้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2561 - 2566

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	4,354	5,390
หัก ดอกเบี้ยในอนาคตของสัญญาเช่าการเงิน	(342)	(552)
	4,012	4,838
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(1,887)	(1,842)
	2,125	3,246

มูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินต้นที่ต้องจ่ายสำหรับสัญญาเช่าการเงินข้างต้น มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2561	2560
ภายใน 1 ปี	1,887	1,592
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	2,125	3,246
	4,012	4,838

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

22. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	2560	2560
รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุน	27,856	24,945
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2561	2560
ต้นทุนบริกรงวดปัจจุบัน	4,920	4,176
ต้นทุนดอกเบี้ย	777	692
รวม	35,404	24,945

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำกับไว้
ลดจากกำไรขั้วผลประโยชน์พนักงาน (264)

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 3,118 (264)
ต้นทุนและบริกร 1,851 1,905 861 3,118
ต้นทุนในการจัดทำหน่วย 3,784 4,900 3,623 3,876
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร 4,242 4,958 3,803 3,933

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
ต้นทุนและบริกร	277	2560
ต้นทุนในการจัดทำหน่วย	181	180
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,784	3,623
รวม	4,242	3,803

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
สินค้างเหลือ	1,455	1,065
รวม	1,455	1,065

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	2561	2560	2560
สมมติฐานทางการเงิน	-	(3,529)	(3,329)
การปรับปรุงจากประมาณการ	720	1,220	553
รวม	(2,571)	404	(994)
	(1,851)	(1,905)	(861)
			(3,118)

ข้อสมมติฐานทางสถิติที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2561	2560
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดิมน	ร้อยละ 3.51	ร้อยละ 3.18
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	3.11 - 3.51	3.11
(ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	5.00 - 8.00	8.00
	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84
	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจ
เป็นไปได้ย่อมส่งผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆคงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของ
โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
อัตราการคิดลด	2561	2560	2561
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดิมน	3.11 - 3.51	ร้อยละ 3.18	3.11
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	5.00 - 8.00	8.00	8.00
(ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84	2.87 - 34.38
	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวกับโครงการผลประโยชน์พนักงานที่อาจเป็นไปได้ย่อมส่งผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆคงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
อัตราการคิดลด	2561	2560	2561
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดิมน	3.11 - 3.51	ร้อยละ 3.18	3.11
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	5.00 - 8.00	8.00	8.00
(ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 45.84	1.91 - 45.84	2.87 - 34.38
	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

หน่วย : พันบาท

	2560		2561	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตรการเปิด				
อัตรการเพิ่มเงินของเงินเดิม	1	1,278	(1,011)	1,087
อัตรการหมุนเวียนพนักงาน	1	2,486	2,123	(1,881)
	ร้อยละ 20	(2,451)	3,058	2,650

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงถึงการกระจายตัวแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าวได้แสดงให้เห็นตามความอ่อนไหวของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ

	2560		2561	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดหนา ณ วันที่ 1 มกราคม	4,882	4,292	4,363	2,412
เพิ่ม/ลบระหว่างปี	4,787	4,474	4,455	3,762
จ่ายระหว่างปี	(753)	(2,696)	(585)	(1,447)
หมดอายุประกันระหว่างปี	(893)	(1,188)	(893)	(364)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,033	4,882	7,340	4,363

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 ระหว่างปี 2560 บริษัท ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 เพิ่มอีกจำนวน 43.26 ล้านบาท แบ่งเป็น 432,572 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 880.25 ล้านบาท บริษัท ได้รับชำระค่าหุ้นในอัตราส่วนต่างกันร้อยละ 50 และ 100 ของราคาเสนอขาย โดยบริษัท ได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 28.13 ล้านบาท และรับชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 157.80 ล้านบาท มีจำนวนหุ้นในการจัดซื้อหุ้นจำนวน 1.84 ล้านบาท คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 195.66 ล้านบาท บริษัท ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและรับชำระค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนในปี 2560 มีดังนี้

	จำนวนหุ้น	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		รวมค่าหุ้นที่ชำระแล้ว
		มูลค่าที่ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นชำระแล้ว	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,802,471	880,247,100	863,756,823	1,744,008,950
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	7,075,625	46,769,881
เพิ่มทุนระหว่างปี	432,572	43,257,200	28,128,600	185,930,046
รวม	432,572	43,257,200	35,204,225	232,699,927
ยึด จำนวนหุ้นในการจัดซื้อหุ้น	-	-	-	(1,838,902)
รวมทุนที่ชำระระหว่างปี	432,572	43,257,200	35,204,225	230,861,025
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	9,235,043	923,504,300	898,961,050	1,273,669,975

24.2 ระหว่างปี 2561 บริษัท ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 เพิ่มอีกจำนวน 38.04 ล้านบาท แบ่งเป็น 380,430 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 923.50 ล้านบาท บริษัท ได้รับชำระค่าหุ้นในอัตราส่วนต่างกันร้อยละ 25 ถึง 100 ของราคาเสนอขายเป็นการรับชำระค่าหุ้นจำนวน 27.91 ล้านบาท และรับชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 163.28 ล้านบาท บริษัท ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนและรับชำระค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนในปี 2561 มีดังนี้

	จำนวนหุ้น	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		รวมค่าหุ้นที่ชำระแล้ว
		มูลค่าที่ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นชำระแล้ว	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	9,235,043	923,504,300	898,961,050	1,273,669,975
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	15,734,119	104,002,525
เพิ่มทุนระหว่างปี	380,430	38,043,000	27,906,795	191,188,646
รวม	380,430	38,043,000	43,640,914	295,191,171
ยึด จำนวนหุ้นในการจัดซื้อหุ้น	-	-	-	-
รวมทุนที่ชำระระหว่างปี	380,430	38,043,000	43,640,914	295,191,171
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	9,615,473	961,547,300	942,601,964	1,568,861,146

บริษัท ไชยสิทธิ์ เอเอสเสา จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 และที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ได้มีมติจัดสรรเพิ่มทุนจำนวน 1,126,956 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในวาระหุ้นและ 661 บาท ซึ่งจะมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นในละ 561 บาท โดยมีผู้ถือหุ้นมาจากชื่อหุ้นจำนวน 122,541 หุ้น ในระหว่างเดือนพฤศจิกายนถึงธันวาคม 2561 บริษัทได้รับชำระเงินของชื่อหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 81 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 17) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทได้บันทึกเงินของชื่อหุ้นดังกล่าวเป็นเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ต่อมา บริษัทได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนและการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 14 มกราคม 2562

24.3 ระหว่างปี 2560 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นที่ขายให้กับผู้ถือหุ้นในปีก่อนจำนวน 46.77 ล้านบาท บริษัทได้จัดทะเบียนการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว
ในระหว่างปี 2561 บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นที่ขายให้กับผู้ถือหุ้นในปีก่อนจำนวน 104.00 ล้านบาท บริษัทได้จัดทะเบียนการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

25. รายได้อื่น

	หมายเหตุ	2561	2560	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	3	-	-	-	-	116,322
ดอกเบี้ยรับ		7,624	9,394	32,248	27,460	
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน		-	11,781	-	12,029	
รายได้จากการคิดสัญญาเช่าชื่อจะขาย		31,667	7,854	25,179	7,817	
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน		-	884	-	-	872
อื่นๆ		10,166	13,910	8,923	8,366	
รวม		49,457	43,823	66,350	172,866	

บริษัท ไชยสิทธิ์ เอเอสเสา จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัทได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพซึ่งขึ้นตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายเงินสมทบและเงินสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือนในอัตรา ร้อยละ 7.5 และ 10 ของเงินเดือน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพนี้บริหาร โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ จำกัด และจะจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อพนักงานนั้นลาออกจากงานตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของกลุ่มบริษัท ในระหว่างปี 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทมีรัฐเงินสมทบดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายจำนวน 1.65 ล้านบาท และ 9.50 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 10.11 ล้านบาท และ 8.54 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงิน ได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญ ได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่างๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท
ซื้อที่ดินและจ่ายค่าก่อสร้างระหว่างงวด	6,791,854	1,281,951	4,627,895	701,371	
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	2,344,923	563,436	1,546,737	501,137	
ค่าใช้จ่ายลดประโยชน์พนักงาน	137,650	88,117	130,600	92,430	
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	35,897	39,447	35,897	39,447	
ค่าที่ปรึกษา	5,976	19,520	5,692	17,586	
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	30,778	28,141	24,143	20,226	
ค่าส่งเสริมการขาย	26,589	23,523	16,901	14,494	
ค่าโฆษณา	100,258	25,310	95,947	6,004	
ค่าเช่าและค่าบริการ	2,913	3,108	2,058	2,057	
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	78,200	46,813	71,853	31,831	
ค่าเสื่อมราคา	17,651	22,595	17,127	21,673	
ค่าตัดจำหน่าย	718	976	709	956	
ต้นทุนทางการเงิน	26,616	27,162	20,654	50,955	

บริษัท ไชยมิตร แอสเสตา จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

28. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยคำนวณเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท/พันหุ้น	
	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2560
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	181,833	67,378	182,712	144,679
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	9,200	8,672	9,200	8,672
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	19.76	7.77	19.86	16.68

29. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

หมายเลข	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2561	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ	2560
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันที่คิดและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาสินค้าสำเร็จรูป	15,801	22,981	15,801	22,981
ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนาที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8,373,587	5,086,335	5,580,929	4,056,915
ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	590,067	418,138	445,878	179,147
ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	264,429	260,438	264,429	260,438
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	23,790	-	23,790	-
	769,840	172,630	285,421	172,630
	10,037,514	5,960,522	6,616,248	4,692,111

บริษัท ไชยมิตร แอสเสตา จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

30. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

- 30.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัท โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นเงินสดถึงถือจำนวน 92.29 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 : ไม่มี)
- 30.2 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ออกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 271.56 ล้านบาท และ 242.69 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 : 138.82 ล้านบาท และ 138.59 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 30.3 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2561	2561
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคลหรือหุ้นกู้ระยะยาว	-	-
เงินผู้มีระยะสั้นจากบริษัทอื่น	24,000	62,763
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	745,038	(160,000)
เงินผู้มีระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,366,270	2,724,038
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,838	(1,577)
เงินผู้มีระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-
งบการเงินรวม	4,409,576	3,752,984
กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	การเปลี่ยนแปลงที่
	ไม่ใช้เงินสด	ไม่ใช้เงินสด
	2561	31 ธันวาคม
	118,543	-
	62,763	-
	(160,000)	8,045
	2,724,038	(12,675)
	(1,577)	751
	-	-
	-	107,468

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	472,800	485,700
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	20,000	-
หุ้นกู้ระยะยาว	745,038	593,083
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,599,042	3,627,985
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,838	623
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	107,468
งบการเงินรวม	2561	2561
	472,800	485,700
	20,000	-
	745,038	593,083
	2,599,042	3,627,985
	4,838	623
	107,468	107,468
	2561	2561
	2,408	1,715
	-	387
	2,408	1,715

31. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 3,079.77 ล้านบาท และ 1,171.41 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 : จำนวน 2,433.30 ล้านบาท และ 1,095.62 ล้านบาท ตามลำดับ)

31.2 กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต้นที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินการดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
2561	2560	2561
	2,408	2,477
	-	387
	2,408	2,864

บริษัท ไซมิส เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
2561	2560	2561
หนังสือสั่งการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	23,763	23,763
หนังสือสั่งการเช่าที่ดิน	500	500
หนังสือสั่งการเช่าไฟฟ้า	440	150
	24,703	24,263

31.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีหนังสือสั่งการ โดยธนาคาร ในนามบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
2561	2560	2561
จำนวนโครงการที่ดำเนินการ (โครงการ)	16	12
ณ ต้นงวด	2	4
ณ สิ้นงวด	18	16

งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท	
2561	2560	2561
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	33,534	26,300
มูลค่าซื้อขายที่ทำสัญญาแล้วเสร็จ (ล้านบาท)	14,606	10,915
คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ (ร้อยละ)	43.56	41.50
มูลค่าซื้อขายที่ทำสัญญาในระหว่างปี (ล้านบาท)	6,776	4,887
คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ (ร้อยละ)	20.21	18.58

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

32. ข้อมูลเกี่ยวกับภาระดำเนินงานด้านพัฒนาส่วนงาน
ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานด้านเงินต้นส่วนหนึ่งสอดคล้องกับรายจ่ายในของของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสองหมื่นอย่างเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

ไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ให้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2560 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานด้านเงินต้นตามประเภทธุรกิจในการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวม		รวม	หน่วย : พันบาท
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานบริการ		
รายได้	2561	2560	2561	2560
ต้นทุน	1,993,747	1,349,630	2,034,832	1,436,371
กำไรขั้นต้น	(1,325,308)	(926,520)	(34,657)	(58,096)
รายได้อื่น	668,439	423,110	6,448	28,645
รายได้อื่น			674,887	451,755
ต้นทุนในการจัดทำขาย			49,457	43,823
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร			(264,399)	(138,768)
ต้นทุนทางการเงิน			(236,840)	(223,460)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า			(26,616)	(27,162)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			22,889	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้			219,378	106,188
กำไรสำหรับปี			(42,102)	(24,540)
			177,276	81,648

สินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงานส่วนใหญ่เป็นส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

บริษัท โซนิค เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

บริษัท โซนิค เอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

33. หนี้สิน

ในปี 2558 บริษัทกับทพทรวม 6 คน ได้ถูกฟ้องร้องจากบุคคลหนึ่งกับทพทรวม 6 คน โดยบริษัทได้ถูกฟ้องร้องในคดีเป็นจำเลยลำดับที่ 5 ต่อศาลชั้นต้น ซึ่งโจทก์ฟ้องร้องให้บริษัทเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินจากผู้จัดการมรดกโดยไม่ให้รับความยินยอมจากทายาท โดยมีขุนทรัพย์ที่ถูกฟ้องร้องเป็นจำนวน 25 ล้านบาท ต่อมา เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2560 ศาลชั้นต้น ได้ยกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2561 ศาลชั้นต้น (ทำหน้าที่ที่แทนศาลอุทธรณ์) ได้ยื่นได้ส่วนและอนุมัติคำร้องขอโจทก์ในการขอยกเว้นค่าธรรมเนียมเพื่อขึ้นอุทธรณ์คดีดังกล่าวต่อไป ต่อมาเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม 2561 บริษัทได้ยื่นทำแก้อุทธรณ์คดีคำขอต่อโจทก์ และยื่นอุทธรณ์ต่อโจทก์ ขณะนี้อยู่ระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์ โดยผู้บริหารของบริษัทที่เชื่อมั่นว่าบริษัทจะไม่ได้รับค่าเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากคดีฟ้องร้องดังกล่าว จึงยังมีได้บันทึกประมาณการหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นไว้ในงบการเงิน

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลางาน

34.1 เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของแห่งหนึ่ง ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทขอเช่าที่ดินจากเจ้าพนักงานที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการอาคารชุดของบริษัทของวงเงินจำนวนทั้งสิ้น 686.50 ล้านบาท ทั้งนี้เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเงินกู้วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2561 ที่บริษัทขอเช่ากับธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2562 บริษัทขอเช่าได้จดจำนองกับสำนักงานที่ดินแล้ว

34.2 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติให้บริษัทขอเช่าหนึ่งทำสัญญาเช่าเงินกับสถาบันการเงินในประเทศไทยแห่งหนึ่งในวงเงิน 40.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลา 2 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR + ร้อยละ 0.75 ต่อปี เงินกู้ดังกล่าวที่ประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัดของโครงการบริษัทขอเช่าและกรรมการบริษัทได้รับร่วมกันแล้ว

35. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการ ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินรวม	หน่วย : พันบาท
	ก่อนจัดประเภทรายการใหม่	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภทรายการใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	378,944	(22,777)	356,167
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	270,202	391,107	661,309
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน	-	2,873	2,873
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน	204	22,777	22,981
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	431,881	(426,886)	4,995
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,477,413	(199,234)	2,278,179
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี	262,030	(262,030)	-
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ			
ภายในหนึ่งปี			
- หนี้ระยะยาว	-	160,000	160,000
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	876,270	876,270
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	-	1,592	1,592
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	68,580	(68,580)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	20,000	4,000	24,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	76,684	(12,266)	64,418
หนี้ระยะยาว	600,000	(14,962)	585,038
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,072,276	(582,276)	2,490,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	42,888	64,580	107,468

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(35,703)	1,385,333	1,349,630
รายได้จากการให้บริการ	55,332	31,409	86,741
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(39,321)	965,841	926,520
ต้นทุนการให้บริการ	35,528	22,568	58,096
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	19,629	119,139	138,768
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,793	219,667	223,460

		หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบแสดงฐานะการเงิน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	(22,777)	287,203	264,426
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	314,235	296,384	610,619
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับดอกเบี้ย	1,650	-	1,650
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	22,777	204	22,981
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(339,077)	342,539	3,462
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	12,266	1,828,444	1,840,710
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ	(262,030)	262,030	-

ภายในหนึ่งปี

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ

ภายในหนึ่งปี

- หนี้ผู้รับชำระ

- เงินผู้รับชำระจากสถาบันการเงิน

- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

เงินผู้รับชำระอื่นจากบุคคลหรือกิจการ

ที่เกี่ยวข้องกัน

เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน

หนี้ผู้รับชำระ

บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

		หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
เงินผู้รับชำระจากสถาบันการเงิน	(784,062)	2,506,834	1,722,772
เงินผู้รับชำระจากบุคคลหรือกิจการ	64,580	42,888	107,468
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	(49,094)	1,054,347	1,005,253
รายได้จากการให้บริการ	55,333	39,973	95,306
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(38,782)	766,913	728,131
ต้นทุนการให้บริการ	35,702	31,762	67,464
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	6,238	79,675	85,913
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3,081	181,945	185,026

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินจากคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2562



บริษัท สอบบัญชี ดี ไอ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
D I A INTERNATIONAL AUDIT CO., LTD.

A Member Of
Moore Stephens
International Limited
MS

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด

ความเห็น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
รายงานของผู้สอบบัญชีและงบการเงิน
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทและบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) และ
ของเฉพาะบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (บริษัท) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม และงบแสดงฐานะ
การเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะ
กิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะ
กิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุ
ประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวม และฐานะการเงิน
เฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย และของเฉพาะบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสด
รวม และกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตาม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ใน
วรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงาน
ของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพ
บัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ
กิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้
ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดง
ความเห็นของข้าพเจ้า

การเห็นข้อมูลและเหตุการณ

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5 เกี่ยวกับกาเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทางบการเงิน ในระหว่างปี ปัจจุบัน กลุ่มบริษัทได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทางบการเงินโดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ บริษัทได้ ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ วันที่ 1 มกราคม 2559 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่แสดงเป็น ข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงที่ในการจัดทางบการเงิน

หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 43 สำหรับปี 2560 บริษัทย่อย 2 แห่งมีผลขาดทุนสุทธิรวมจำนวน 6.08 ล้านบาท และมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์รวมจำนวน 10.90 ล้านบาท ซึ่งปัจจัยดังกล่าวส่งผลให้ เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทย่อย อย่างไรก็ตาม บริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัทได้ยืนยันที่จะให้การสนับสนุนทางการเงินต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทาและกาหนดำเนินการนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับกาควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทางบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากกา แสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากกาทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทางบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของ กลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง ภัยเฉพาะเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องจะตามความ เหมาะสม และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเป็นงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิก กลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทางบการเงินรวมของ กลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลต่อวงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากกาแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่่าจะเกิดจากกาทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงาน ตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มี อยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากกาทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อ คาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่าการายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผล ต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย เกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพที่ตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมแล้ว

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากกาทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตาม ตามวิธีการตรวจสอบที่ตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการ สอบบัญชีที่ เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากกาทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจาก ข้อผิดพลาด เนื่องจากกาทุจริตอาจเกี่ยวกับการรับรู้ความคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การ ตั้งใจจะเว้นกาการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงกา ควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการ ตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความ มีประสิทธิภาพของกาควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณ การทางบัญชีและการมีคผลข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของกาใช้เกณฑ์การบัญชีที่สำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการ สอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับ เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่ม บริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มี สาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงกา

เปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้ามีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อไป

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายใน กลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบเพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในกำกับดูแลเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้สารประกอบแก่ผู้มีส่วนที่ในกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการบรรณที่เกี่ยวกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

บริษัท สอบยูริ จำกัด อี อินเทอร์เน็ต จำกัด



(นางศุภมิตร กฤตดาเกียรติ)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 25982

วันที่ 20 เมษายน 2561

บริษัท โซนิค เทคโนโลยี จำกัด และบริษัทออย
งเศษฐาภิธาน จำกัด
๗ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	สินทรัพย์	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	1 มกราคม 2559	31 ธันวาคม 2560	(ปรับปรุงใหม่)
	สินทรัพย์หมุนเวียน								
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	378,943,627	126,346,677	23,354,847	287,203,030	77,339,487	22,267,366		
	เงินลงทุนระยะยาว	11,097	10,972	710,848	11,097	10,972	710,848		
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้เงินเชื่ออื่น	270,202,106	101,134,676	91,828,735	296,383,990	211,319,601	81,905,688		
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	78,096,036	4,977,877	73,530,406	430,930,952	294,971,259	155,791,997		
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	6,092,900,544	4,455,783,236	3,473,693,166	4,558,592,629	3,376,065,349	2,302,949,630		
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	92,290,855	180,000,000	152,500,000	92,290,855	-	152,500,000		
	รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,912,444,265	4,868,233,439	3,815,618,003	5,665,432,554	3,959,706,669	2,716,125,530		
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน								
	เงินสดและรายการเทียบเท่าระยะยาว	203,985	202,184	-	203,985	202,184	-		
	เงินลงทุนในบริษัทออย	-	-	-	522,685,115	510,237,739	379,038,039		
	เงินลงทุนระยะยาวอื่น	-	-	-	-	-	-		
	เงินลงทุนในหุ้นสามัญ	-	-	120,000,000	-	-	120,000,000		
	ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา	319,881,544	351,405,819	347,414,719	319,881,544	351,405,819	347,414,719		
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	29,054,744	60,312,644	61,766,221	29,054,744	60,312,644	61,766,221		
	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	340,534,326	396,215,509	355,631,138	338,915,416	393,883,742	352,423,443		
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,282,282	5,830,891	5,743,260	5,184,547	5,751,198	5,743,260		
	สินทรัพย์ซึ่งเงินได้จากการค้ำประกัน	17,591,907	14,404,480	7,282,292	6,926,991	8,580,745	3,549,916		
	สินทรัพย์ที่ไม่หมุนเวียนอื่น	431,880,806	176,009,705	52,530,008	342,540,463	168,560,692	50,627,474		
	รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	1,144,429,595	1,004,381,031	950,367,638	1,565,392,805	1,498,934,763	1,320,563,070		
	รวมสินทรัพย์	8,056,873,860	5,872,634,470	4,765,985,640	7,230,825,359	5,458,641,432	4,036,688,001		

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นางพรกัญญา สังขระกิจ) (นางสุรวิทย์ สุวรรณชัย)

บริษัท โซนิค แอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม (หน่วย : บาท)			
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	690,000,000	640,008,829	690,000,000	640,008,829
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,418,349,568	768,187,256	1,828,443,669	1,194,496,035
ส่วนของผู้ถือหุ้นระยะยาว	262,030,278	227,148,669	262,030,278	228,862,866
ที่ตั้งทางตรงระหว่างกัน	68,579,505	72,081,631	134,421,076	510,569,490
เงินกู้ยืมระยะสั้น:				
- บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	20,000,000	124,000,000	262,643,512	262,643,512
- อื่นๆ	10,466,688	10,493,921	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2,838,489,371	2,542,073,789	2,647,853,453	2,746,214,194
รวมหนี้สินหมุนเวียน	600,000,000	160,000,000	600,000,000	160,000,000
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว:				
- สถาบันการเงิน	3,072,276,086	1,929,813,079	2,506,834,161	1,482,074,618
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	42,888,100	42,888,100	42,888,100	42,888,100
- อื่นๆ	3,246,189	4,191,457	3,246,189	4,191,457
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	27,855,659	19,202,361	16,435,065	15,929,622
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,882,086	4,292,135	7,377,541	2,412,072
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	76,683,701	44,868,006	29,305,398	58,485,696
เจ้าหนี้เงินประกันค่างาน	3,827,831,820	2,205,903,684	1,664,061,002	3,240,762,986
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,666,321,192	4,747,977,472	4,127,434,541	5,888,616,439
รวมหนี้สิน				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายสุรวิทย์ สิงสารศรีชัย) (นายสุรวิทย์ สุวรรณรัตน์)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นางศรีจิต).....กรรมการ (นายสุรวิทย์ สุวรรณรัตน์)

บริษัท โซนิค แอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม (หน่วย : บาท)			
	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	923,504,300	923,504,300	923,504,300	923,504,300
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 9,233,043 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	31.2	898,961,050	898,961,050	863,756,825
หุ้นสามัญ 8,802,471 หุ้น	31.1	863,756,825	863,756,825	705,000,000
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท				
หุ้นสามัญ 7,050,000 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 100 บาท				
หุ้นที่ชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 9,235,043 หุ้น	31.2	898,961,050	898,961,050	863,756,825
หุ้นสามัญ 8,802,471 หุ้น	31.1	863,756,825	863,756,825	705,000,000
หุ้นสามัญ 7,050,000 หุ้น				
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น - หุ้นสามัญ	31.1,31.2	374,708,925	179,052,125	179,052,125
กำไร(ขาดทุน)สะสมยังไม่ได้จัดสรร		45,721,511	(20,132,470)	(58,633,347)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงส่วน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย		188,372	-	-
ส่วนเกินกว่ามูลค่าการรวมกิจการ				
ภาษีได้ยกเว้นเงินได้อื่น	2.3	(5,729,798)	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่		1,313,850,060	1,022,676,480	646,366,653
ส่วนได้เสียที่มิใช่เจ้าของหุ้น		76,702,609	101,980,517	(7,815,554)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,390,552,668	1,124,656,997	638,551,099
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		8,056,873,860	5,872,634,470	7,230,825,359

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นางศรีจิต).....กรรมการ (นายสุรวิทย์ สุวรรณรัตน์)

บริษัท โซนิค แอสเสท จั๊กัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
				(หน่วย : บาท)
				(ปรับรุ่งใหม่)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,385,332,996	1,143,514,810	1,054,347,695	339,475,525
รายได้จากการบริการ	31,408,671	23,567,265	39,973,465	94,100,462
รวมรายได้	1,416,741,668	1,167,082,075	1,094,321,160	433,575,988
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(965,841,628)	(812,452,489)	(766,913,385)	(275,716,406)
ต้นทุนบริการ	(22,567,786)	(22,049,895)	(31,761,752)	(94,100,462)
รวมต้นทุน	(988,409,414)	(834,502,384)	(798,675,137)	(369,816,869)
กำไร(ขาดทุน)ขั้นต้น	428,332,254	332,599,691	295,646,023	63,759,119
รายได้อื่น	43,822,995	33,367,172	172,865,877	42,792,249
ต้นทุนในการจัดหาหน่วย	(119,138,786)	(68,407,535)	(79,674,581)	(30,105,061)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(219,667,091)	(163,630,593)	(181,945,438)	(60,410,311)
ต้นทุนทางการเงิน	(27,161,545)	(50,266,357)	(50,955,399)	(49,654,145)
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	106,187,828	83,662,378	155,936,462	(33,598,148)
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	(24,540,334)	(17,683,378)	(11,257,122)	5,653,177
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	81,647,493	65,979,000	144,679,340	(27,944,971)
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง :				
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่				
ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้				
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(1,524,000)	2,793,917	(2,494,199)	2,489,390
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี-สุทธิจากภาษี				
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	80,123,493	68,472,917	142,185,141	(25,455,581)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายชวรินทร์ สิงคราตรีชัย)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายสุรวัฒน์ สุวรรณรัตน์)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายชวรินทร์ สิงคราตรีชัย)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายสุรวัฒน์ สุวรรณรัตน์)

บริษัท โซนิค แอสเสท จั๊กัด และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
				(หน่วย : บาท)
				(ปรับรุ่งใหม่)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)				
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	67,378,175	35,798,319	-	-
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14,269,318	29,880,681	-	-
	81,647,493	65,679,000	-	-
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวม				
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	65,853,981	38,500,877	-	-
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	14,269,512	29,972,040	-	-
	80,123,493	68,472,917	-	-
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นต้น				
- กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อเนื่อง	8	5	17	(4)
จำนวนหุ้นสามัญออกต่อหุ้นที่หนัก (หน่วย : หุ้น)	8,643,507	7,132,897	8,643,507	7,132,897

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายชวรินทร์ สิงคราตรีชัย)

(ลงชื่อ).....กรรมการ (นายสุรวัฒน์ สุวรรณรัตน์)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ				รวม
	ทุนที่ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
ยอดคงเหลือต้นงวด 2559	705,000,000	-	(51,740,530)	653,259,470	
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	-	-	3,549,916	3,549,916	
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	705,000,000	-	(48,190,614)	656,809,386	
การเพิ่มหุ้นสามัญ	158,756,825	189,375,788	-	348,132,613	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	(27,944,971)	(27,944,971)	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,489,390	2,489,390	
ยอดคงเหลือปลายงวด 2559	863,756,825	189,375,788	(73,646,196)	979,486,417	
ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดรายการบัญชี	-	(10,323,663)	-	(10,323,663)	
ยอดคงเหลือที่ปรับปรุงแล้ว	863,756,825	179,052,125	(73,646,196)	969,162,754	
การเพิ่มหุ้นสามัญ	35,204,225	195,656,800	-	230,861,025	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :					
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	144,679,340	144,679,340	
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(2,494,199)	(2,494,199)	
ยอดคงเหลือปลายงวด 2560	898,961,050	374,708,925	68,538,945	1,342,208,920	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายชรัสมิตร สิงสรเวชญ์)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายสุรวัฒน์ สุวรรณขันธ์)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่			รวม		ส่วนได้เสีย	
	ทุนที่ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไร(ขาดทุน)สะสม (ทั้งที่จัดสรรและยังไม่ได้จัดสรร)	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวม
ยอดคงเหลือต้นงวด 2559	705,000,000	-	(58,633,347)	-	646,366,653	(7,815,554)	638,551,099
การเพิ่มหุ้นสามัญ	158,756,825	179,052,125	-	-	337,808,950	-	337,808,950
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :							
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	35,798,319	-	35,798,319	29,880,681	65,679,000
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	2,702,559	-	2,702,559	91,358	2,793,917
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการซื้อเงินลงทุนสามัญในบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	79,824,031	79,824,031
ยอดคงเหลือปลายงวด 2559	863,756,825	179,052,125	(20,132,470)	-	1,022,676,480	101,980,517	1,124,656,997
การเพิ่มหุ้นสามัญ	35,204,225	195,656,800	-	-	230,861,025	900,000.00	231,761,025
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :							
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	-	-	67,378,175	-	67,378,175	14,269,318	81,647,493
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	(1,524,194)	-	(1,524,194)	194	(1,524,000)
การเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียของบริษัทในบริษัทย่อย	-	-	-	188,372	188,372	(12,635,749)	(12,447,377)
โดยไม่มีเหตุเสียอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	(32,541,670)	(32,541,670)
เงินปันผลที่บริษัทย่อยจ่ายให้แก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-	-	-	4,729,998	(999,800)
ส่วนค่าว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	-	-	-	(5,729,798)	(5,729,798)	-	-
ยอดคงเหลือปลายงวด 2560	898,961,050	374,708,925	45,721,511	(5,541,427)	1,313,850,060	76,702,609	1,390,552,668

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายชรัสมิตร สิงสรเวชญ์)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายสุรวัฒน์ สุวรรณขันธ์)

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด และบริษัทพ้อย
งมกระแสดังกล่าว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559

กำไรจากขายอสังหาริมทรัพย์	106,187,828	83,662,378	155,936,462	(33,598,148)
รายได้เงินปันผล	-	-	(116,322,330)	-
หนี้เสียลดลง	4,148,926	1,246,301	4,148,926	1,246,301
หนี้สูญ	3,257,338	-	3,257,338	-
ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าคงคลัง	10,200,055	-	10,200,055	-
ขาดทุนจากการต่อสัญญาเช่าในบริษัทย่อย	999,800	-	999,800	-
ขาดทุนจากการต่อสัญญาเช่าในบริษัทอื่น	718,679	1,453,577	718,679	1,453,577
ค่าเสื่อมราคาอสังหาริมทรัพย์ต่อการลงทุน	24,478,688	28,395,742	23,544,688	27,405,085
ค่าเสื่อมราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(11,780,231)	(10,142,107)	(12,028,654)	(9,809,622)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	29,707	1,060,019	29,707	1,060,019
ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	980,045	1,053,208	957,561	1,040,881
ค่าใช้ประโยชน์สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	3,285,745	-	3,911,829	(100,960)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	6,748,297	7,400,492	5,372,350	4,777,544
ต้นทุนทางการเงิน	27,161,545	50,266,357	50,955,399	49,634,145
	176,476,420	164,395,967	132,741,609	43,108,822
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(125)	699,876	(125)	699,876
เงินลงทุนชั่วคราวที่ซื้อ(ลดลง)	(174,042,717)	(19,507,895)	(170,548,434)	(140,700,962)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(980,165,270)	(612,530,441)	(957,636,361)	(817,856,192)
สินค้าคงเหลือเพิ่มขึ้น	(92,290,855)	(180,000,000)	(92,290,855)	-
เงินมัดจำค่าที่ดินเพิ่มขึ้น	(255,871,102)	(123,198,954)	(173,979,771)	(117,933,219)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น(เพิ่มขึ้น)ลดลง	890,492,056	746,474,457	663,515,410	603,333,018
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	31,815,695	15,562,808	23,890,631	10,608,946
เจ้าหนี้เงินประกันคงคลังเพิ่มขึ้น	(2,695,794)	(3,085,405)	(1,959,788)	(4,864,509)
ประมาณการหนี้สิน-กำไรและความเสียหายลดลง	-	(1,140,800)	-	(1,140,800)
การสูญพันธุ์ผลประโยชน์พนักงานลดลง	(406,281,691)	(12,630,587)	(576,267,684)	(424,745,020)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไป)ในการดำเนินงาน	(249,455,141)	(181,086,996)	(219,326,926)	(126,082,478)
จ่ายดอกเบี้ย	(27,373,994)	(12,533,938)	(8,979,819)	-
จ่ายภาษีเงินได้บุคคล	(683,110,827)	(206,251,521)	(804,574,429)	(550,827,498)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายสุรวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท โซนิค แอสเสท จำกัด และบริษัทพ้อย
งมกระแสดังกล่าว

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน	(200,366,782)	(699,998)	377,948,281	(237,932,891)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	124,977,877	-	(435,849,973)	79,643,509
เงินเสถียรบริษัทย่อยและเงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น	-	69,253,629	-	19,110,120
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการสูญพันธ์เพิ่มขึ้น	(1,801)	(202,184)	(1,801)	(202,184)
เงินลดค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(14,447,196)	(11,199,700)
เงินลดค่าซื้อที่ดิน, โครงการ	-	(9,515,845)	-	-
เงินลดค่าที่ดินที่คืนจากการพัฒนา	-	(3,991,100)	-	(3,991,100)
เงินลดค่ารายการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14,454,009	16,348,612	14,825,360	15,682,408
เงินลดค่าซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(5,915,441)	(31,333,775)	(5,656,792)	(30,996,348)
เงินลดค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(461,143)	(1,102,706)	(420,617)	(1,013,723)
เงินลดค่าซื้อเงินลงทุนในบริษัทอื่น	(999,800)	-	-	-
รับเงินปันผล	-	-	116,322,330	-
	(68,313,080)	38,756,633	52,719,590	(170,899,909)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน	600,000,000	1,344,990,466	600,000,000	1,344,990,466
เงินลดค่าซื้อสินทรัพย์ระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,290,000,000)	(1,294,999,295)	(1,290,000,000)	(1,294,999,295)
เงินลดค่าซื้อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ	-	44,370,528	1,244,970,000	202,600,000
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(114,982,099)	(1,218,159,985)	(95,000,000)
เงินลดค่าซื้อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น	50,000,000	-	50,000,000	-
เงินลดค่าซื้อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นอื่น	(157,502,126)	(262,643,512)	(154,000,000)	(262,643,512)
เงินลดค่าซื้อหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,712,203)	(3,175,358)	(1,712,203)	(3,175,358)

(ลงชื่อ).....กรรมการ
(นายสุรวัฒน์ สุวรรณชัย)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ (หน่วยบาท)	
	2560	2559	2560	2559
เงินสดรับจากหุ้นผู้	600,000,000	160,000,000	600,000,000	160,000,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,998,095,003	848,232,218	1,810,098,781	684,574,618
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(980,631,996)	(718,800,275)	(910,339,238)	(227,021,136)
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	(70,335,205)	-	(70,335,205)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	230,861,025	337,808,950	230,861,025	337,808,950
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนบริษัทย่อย	900,000	-	-	-
เงินสดจ่ายปันผลส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(32,541,670)	-	-	-
เงินสดจ่ายปันผลส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากกรงทุน	-	-	-	-
เงินสดจ่ายชดเชยการเปลี่ยนแปลงภาวะได้เสียในความเป็นเจ้าของ	(999,800)	-	-	-
เงินสดจ่ายชดเชยการเปลี่ยนแปลงภาวะได้เสียในความเป็นเจ้าของ	(12,447,376)	300	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากผู้ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินทุน	1,004,020,857	270,486,718	961,718,381	776,799,527
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	252,596,950	102,991,830	209,863,543	55,072,121
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	126,346,677	23,354,847	77,339,487	22,267,366
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	378,943,627	126,346,677	287,203,030	77,339,487

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับงบกระแสเงินสดเพิ่มเติม ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 36

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นายชัชวาลย์ สิงธรรมศรีบุญ)

(ลงชื่อ).....กรรมการ

(นายสุวัฒน์ สุวรรณชัย)

บริษัท โซนิส แอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท โซนิส แอสเตท จำกัด เป็นบริษัทที่จัดตั้งและจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ตามพื้นที่เกษตรกรรมของบริษัทอยู่ที่ เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

2. ภูมิศาสตร์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดโดยพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติวิธี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะเปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแยกออกงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 การเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน โดยนโยมมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีความได้เสียสาธารณะ และได้ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่องผลประโยชน์พนักงานตั้งแต่ต้น ตามรายงานผู้สอบบัญชี ลงวันที่ 20 เมษายน 2560 เพื่อให้งบการเงินที่นำเสนอให้ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ และสะท้อนต่อฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดของบริษัทฯ ได้ดียิ่งขึ้น และเพื่อเป็นไปตามแผนการนำหลักทรัพย์ของ บริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติ ไม่มีผลกระทบต่องบการเงินแต่อย่างใด ยกเว้นมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ซึ่งมาตรฐานฉบับนี้ กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากรเพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้ชั่วคราวตามหลักการบัญชีที่กำหนด บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในปีปัจจุบัน และปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อน ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่ากลุ่มบริษัทฯ ระบุผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้ชั่วคราวบัญชีมาโดยตลอด ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

2.3 แผนดำเนินการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น
		2560
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท		
บริษัท ไซมิส สุราษฎร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98
บริษัท ไซมิส สุขาวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99
บริษัท ไซมิส ศรีวิชัย จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00
บริษัท เอส. สุขาวิท ๒๑๖ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการงานบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์	99.98

ณ วันที่ 17 ตุลาคม 2559 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยคือ บริษัท ไซมิส ศรีวิชัย จำกัด โดยถือเป็นการซื้อคืนทรัพย์สินไม่ใช่ซื้อธุรกิจเนื่องจากการซื้อขายดังกล่าวไม่ได้ก่อให้เกิดเป็นธุรกิจ ดังนั้นในการจัดทำงบการเงินรวม บริษัทฯ จึงได้นำงบการเงินของบริษัทย่อยเข้ามารวมตั้งแต่วันที่ซื้อ โดยบันทึกบริษัททรัพย์สินและหนี้สินที่ระบุไว้ที่ได้ในแต่ละรายการของงบการเงินลงทุนของบริษัทย่อยดังกล่าวด้วยมูลค่าที่ใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรม ส่วนวันส่วนเกินของราคาเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อย ณ วันที่ลงทุนจะวันส่วนเกินด้านทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบการเงินรวม

มูลค่าสุทธิที่ตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่ซื้อ (17 ตุลาคม 2559) และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยคือ บริษัท ไซมิส ศรีวิชัย จำกัด มีดังนี้

	(หน่วย : บาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	684,155
ลูกหนี้อื่น	1,050,000
เงินให้ใช้ระยะสั้น	1,100
สินค้างเหลือ-ที่ดิน	206,295,978
อุปกรณ์	110,819
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	38,133
เงินประกัน	280,742
สินทรัพย์ถาวรซึ่งเงินได้จากการตัดบัญชี	2,776,186
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(3,404,908)

	(หน่วย : บาท)
เงินผู้มีระยะสั้น	(8,272,126)
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิก่อนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	199,560,078
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(79,824,031)
มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิที่ได้รับ	119,736,047
ส่วนเกินจากการซื้อสูงกว่ามูลค่าตามบัญชีในส่วนที่ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	10,463,953
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้	130,200,000
หัก เงินจ่ายลงทุน	(120,000,000)
หัก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อย ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน	(684,155)
เงินสดจ่ายซื้อสุทธิ	9,515,845

ณ วันที่ 26 สิงหาคม 2560 บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยแห่งหนึ่งคือ บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 99.98 ซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และควบคุมการดำเนินงานของบริษัทดังกล่าวมาโดยตลอด ทั้งก่อนและหลังจากการจัดโครงสร้าง

ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัท พิจารณาแล้วเห็นว่าการลงทุนในบริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด เป็นการจัดโครงสร้างกิจการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทภายใต้การควบคุมเดียวกัน ดังนั้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการเปรียบเทียบกลุ่มบริษัทที่จัดตั้งขึ้นรวมกัน โดยนำเสนอข้อมูลทางการเงินของกลุ่มบริษัทก่อนการจัดโครงสร้างกิจการจึงเสมือนเป็นหนึ่งหน่วยธุรกิจมาโดยตลอดซึ่งได้รวมผลการดำเนินงานของแต่ละบริษัท นับแต่รอบบัญชีแรกที่นำเสนอ

ข้อมูลของการจัดโครงสร้างการดำเนินงานธุรกิจ และมูลค่าสุทธิที่ตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินที่ได้มา ณ วันที่ซื้อ

	(หน่วย : บาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	393,979
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	2,342,954
อุปกรณ์	758,431
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	6,023
สินทรัพย์ในหมุนเวียนอื่น	1,932,628
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(3,393,267)
เงินผู้มีระยะยาว	(6,770,746)
รวมหนี้สินสุทธิ	(4,729,998)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(999,800)
ส่วนเกินกว่าทุนจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(5,729,798)

- ๗) กลุ่มบริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากกลุ่มบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ๘) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมทั้งวันที่กลุ่มบริษัทมีอำนาจมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มบริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ๙) ผลิตผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิ ที่จ่ายจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อยของบริษัทบางส่วน ได้เสียของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย ในมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทย่อย ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ได้แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมภายใต้หัวข้อ "สินค้าคงเหลือ"
- ๑๐) งบการเงินของบริษัทย่อยใช้จัดทำขึ้นโดยໃນนโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทย่อยตลอดทั้งระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญ ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ๑๑) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของบริษัทหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.4 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

2.5 สตอกเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน
งบการเงินนี้จัดทำ และแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งอยู่ทางทางการเงินทั้งหมดแสดงเป็นบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.6 การวัดมูลค่าผู้ถือหุ้น

นโยบายการบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลของกลุ่มบริษัท หลายข้อกำหนดให้มีการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นทั้งสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงิน และไม่ใช่ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทกำหนดกรอบแนวคิดของการควบคุมเกี่ยวกับการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้น กรอบแนวคิดนี้รวมถึงผู้ประเมินมูลค่าซึ่งมีความรับผิดชอบโดยรวมต่อการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นที่มีนัยสำคัญ รวมถึงการวัดมูลค่าและรายงาน โดยตรงต่อผู้บริหารสูงสุดทางการเงิน

ผู้ประเมินมูลค่ามีการทบทวนข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ และปรับปรุงการวัดมูลค่าที่มีนัยสำคัญอย่างสม่ำเสมอหากมีการใช้ข้อมูลทางบุคคลที่สามเพื่อวัดมูลค่าผู้ถือหุ้น เช่น ราคาจากนายหน้า หรือการตั้งราคา ผู้ประเมิน ได้ประเมินหลักฐานที่ได้มาจากบุคคลที่สามที่สนับสนุน ข้อสรุปเกี่ยวกับการวัดมูลค่า รวมถึงการจัดระดับชั้นของมูลค่าผู้ถือหุ้น ว่าเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงินอย่างเหมาะสม

เมื่อวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกต ได้ให้แก่ที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่าผู้ถือหุ้นเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่าผู้ถือหุ้นตามข้อปฏิบัติที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ข้อมูลระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกต ได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ข้อมูลระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกต ได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่เกิดการประมาณขึ้น

หากข้อมูลให้นำมาใช้ในการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นของสินทรัพย์ หรือหนี้สิน ถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่าผู้ถือหุ้นที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่าผู้ถือหุ้นในระดับที่สุดที่มีนัยสำคัญ สำหรับการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้นโดยรวม กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่าผู้ถือหุ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การ โอนเกิดขึ้น ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับข้อสมมติฐานที่ใช้ในการวัดมูลค่าผู้ถือหุ้น อยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินดังต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 27 ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- หมายเหตุข้อ 41 เครื่องมือทางการเงิน

2.7 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับผลกระทบอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึก โดยวิธีเปลี่ยนแปลงกันเป็นต้นไป

2.7.1 การใช้ดุลยพินิจ

ข้อมูลเกี่ยวกับการใช้ดุลยพินิจในการเลือกนโยบายการบัญชี ซึ่งมีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 26 หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน

2.7.2 การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

- หมายเหตุข้อ 8 ค่าเผื่อนั้นส่งจะสูญ
- หมายเหตุข้อ 9 มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับต้นจากสินค้าคงเหลือ
- หมายเหตุข้อ 15 การประมาณค่าของค่าจ้างและมูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- หมายเหตุข้อ 16 การประมาณค่าของมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์
- หมายเหตุข้อ 17 การประมาณค่าของมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน
- หมายเหตุข้อ 18 สินทรัพย์ที่ไม่มีเงินได้รอการตัดบัญชี
- หมายเหตุข้อ 27 ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- หมายเหตุข้อ 39 ประมาณการหนี้สิน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาที่สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงข้อกำหนดและคำศัพท์มาตรฐานการรายงานทางการเงินเกี่ยวกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างอื่นสาระสำคัญของการเงินของกลุ่มบริษัท

ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้ดีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาที่สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบต่อความเป็นสาระสำคัญของงบการเงินเมื่อมาถือปฏิบัติ

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การบันทึกรายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (อาคารชุดพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดิน) รับรู้เป็นรายเดือนเมื่อได้โอนความเสี่ยง และผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของคืนค่าให้กับผู้ซื้อแล้ว โดยกิจการไม่เกี่ยวข้องในการบริหาร หรือควบคุมสินทรัพย์ที่ขายไปแล้วทั้งทางตรง และทางอ้อม ซึ่งมูลค่าที่รับรู้รายได้ และต้นทุนที่เกิดขึ้น เนื่องมาจากรายการนี้สามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.1.2 รายได้จากการให้เช่า รับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของการให้เช่าและตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

4.1.3 รายได้ค่าบริการ รับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแก่ลูกค้าเสร็จและเป็นไปตามสัญญาให้บริการ

4.1.4 รายได้ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่าย รับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.1.5 ต้นทุนจากการขายที่ดินโครงการ และอาคารชุดพักอาศัย จำนวนตามเกณฑ์พื้นที่ และตามเกณฑ์ราคาขาย ส่วนต้นทุนจากการขายบ้านคำนวณโดยใช้วิธีเฉพาะเจาะจง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ในงบกระแสเงินสดประกอบด้วย ยอดเงินสด ยอดเงินฝากธนาคาร ประเภท เดือดริบกระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารซึ่งจะต้องชำระคืนเมื่อพ่วงตามถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดในงบกระแสเงินสด

4.3 เงินลงทุนชั่วคราว

เป็นเงินลงทุนในเงินฝากสถาบันการเงินซึ่งถึงกำหนดขายคืนในระยะเวลาเกิน 3 เดือน แต่ไม่เกิน 1 ปี แสดงด้วยราคาทุน

4.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแสดงในราคาตามสิทธิที่จะได้รับหักค่าเผื่อนั้นส่งจะสูญ ค่าเผื่อนั้นส่งจะสูญจะสูญประเภทอื่นจากการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ โดยพิจารณาจากประสิทธิภาพในการเก็บเงินในอดีต และสถานะปัจจุบันของลูกหนี้คงค้าง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และการวิเคราะห์อายุหนี้ หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

4.5 ดินค้ำคงเหลือ

4.5.1 ดินค้ำสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดิน (ทาวน์โฮม และทาวน์โฮม) ที่สร้างเสร็จใน ส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทแสดงไว้ในราคาหุ้นโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาโดยจะต่ำกว่า

4.5.2 ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาหุ้นโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่ต่ำกว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาหุ้นประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุน การกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

4.5.3 วัสดุก่อสร้าง แสดงด้วยราคาหุ้นหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ แล้วแต่ราคาโดยจะต่ำกว่า

4.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทย่อย หมายถึง บริษัทที่บริษัทฯ มีสิทธิออกเสียงทั้งทางตรง และทางอ้อมมากกว่าครึ่งหนึ่งของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมด หรือมีอำนาจในการควบคุมนโยบายการเงิน และการดำเนินงานของบริษัทย่อย บริษัทย่อยดังกล่าวได้ถูกนำมารวมในการจัดหางบการเงิน โดยเริ่มตั้งแต่วันที่บริษัทใหญ่มีอำนาจควบคุมเงินถึงวันที่บริษัทย่อยดังกล่าว ได้ขายออกไป รายการและยอดคงเหลือระหว่างกลุ่มบริษัท ตลอดจนกำไรขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น ได้ตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว นโยบายการบัญชีสำหรับบริษัทย่อยจะเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เห็นนโยบายบัญชีเดียวกับบริษัทในการจัดทำงบการเงินรวม เงินลงทุนในบริษัทย่อย แสดงในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยใช้วิธีราคาหุ้นหักด้วยค่าเผื่อการค้ำยอก (ถ้ามี)

4.7 ที่ดินและต้นทุน โครงการการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา หมายถึง ที่ดินและต้นทุนโครงการที่ถือไว้เพื่อพัฒนาโครงการในอนาคตบันทึกไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน แสดงด้วยราคาหุ้นหักค่าเผื่อการค้ำยอกของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ซึ่งราคาหุ้นจะประกอบด้วย ค่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน และต้นทุนโครงการ รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นระหว่างการพัฒนา และหยุดรวมต้นทุนกู้ยืมเมื่อหยุดการพัฒนา

4.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากขายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง แสดงด้วยราคาหุ้นหักค่าเสื่อมราคาสะสม และหักค่าเผื่อการค้ำยอก (ถ้ามี) และที่ดิน แสดงด้วยราคาหุ้น

ราคาหุ้นได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกิจการจะทบทวนอายุการ ให้ประ โยชน์มูลค่าคงค้างเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคา อย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

	จำนวนปี
อาคารชุด (สำนักงานและพักอาศัย)	30
บ้านพร้อมที่ดิน (ทาวน์โฮม)	30

4.9 ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ที่ดิน แสดงด้วยราคาหุ้นหักค่าเผื่อการค้ำยอก (ถ้ามี) อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่าตามราคาหุ้นหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการค้ำยอกของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ราคาหุ้นได้รวมต้นทุนประมาณการเบื้องต้นสำหรับการรื้อถอน การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกิจการ และกลุ่มบริษัทจะทบทวนอายุการ ให้ประ โยชน์มูลค่าคงเหลือ และวิธีการคิดค่าเสื่อมราคาอย่างน้อยที่สุดทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาหุ้น โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการ ให้ประ โยชน์โดยประมาณดังนี้

	จำนวนปี
ส่วนปรับปรุงที่ดิน - ถนนคอนกรีต	10
อาคาร	30
ส่วนปรับปรุงอาคารและอาคารชั่วคราว	5-20
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5
เครื่องตกแต่ง และ เครื่องใช้สำนักงาน	5
ยานพาหนะ	5

การขายหรือเลิกใช้งานสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดราคาหุ้น และค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากรายบัญชี และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์เหล่านั้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในกรณีที่เราตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตจากการใช้สินทรัพย์อย่างต่อเนื่อง หรือจำนวนที่จะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์นั้น แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ราคาตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

4.10 สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน

สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน แสดงด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อการลดลงของมูลค่า (ถ้ามี) ของสิ้นทรัพย์นั้น

สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน ถูกตัดจำหน่าย และบันทึกในงบกำไรขาดทุนเป็นเงินสด โดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ นับจากวันที่อยู่ในสภาพพร้อมใช้งาน ระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ แสดงได้ดังนี้

ไปรแกรมคอมพิวเตอร์	จำนวนปี
	5 และ 10 ปี

4.11 การลดมูลค่าของสิ้นทรัพย์

กลุ่มบริษัท ได้สอบทานการต่อค่าของสิ้นทรัพย์เมื่อมีข้อสงสัยว่า มูลค่าตามบัญชีของสิ้นทรัพย์อาจจะไม่ได้รับคืน หรือเมื่อมูลค่าตามบัญชีของสิ้นทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน (ราคาขายสุทธิ หรือมูลค่าจากการใช้ของสิ้นทรัพย์นั้นแล้วแต่ราคาโดยสูงกว่า) โดยที่การประเมินจะพิจารณาสิ้นทรัพย์แต่ละรายการ หรือพิจารณาจากหน่วยสิ้นทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีของสิ้นทรัพย์เกินกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการต่อค่าในงบกำไรขาดทุนเป็นเงินสด กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการต่อค่าของสิ้นทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนๆ โดยบันทึกเป็นรายได้อื่น เมื่อมีข้อสงสัยว่ารายการขาดทุนจากการต่อค่าของสิ้นทรัพย์หมดไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

4.12 สัญญาเช่าระยะยาว - สัญญาเช่าการเงิน

สิ้นทรัพย์ที่เช่า

การเช่า ซึ่งกลุ่มบริษัทได้รับส่วนใหญ่ของความเสียหายและความลดค่าของทรัพย์สินที่เช่า นั้นๆ ได้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ได้มาโดยทำสัญญาเช่าการเงิน บันทึกเป็นสิ้นทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า แล้วแต่จำนวน โดยจะต่ำกว่าด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการต่อค่า ค่าเช่าที่ชำระจะแยกเป็นส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน และส่วนที่หักจากหนี้ตามสัญญา เพื่อทำให้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวด เป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สิน ค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกโดยตรงในงบกำไรขาดทุนเป็นเงินสด

สัญญาเช่าที่เกินงบ

รายจ่ายภายใต้สัญญาเช่าที่เกินงบบันทึกในงบกำไรหรือขาดทุน โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าที่ก่อให้เกิดขึ้นต้องนำมารวมคำนวณเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายตามระยะเวลาที่คงเหลือของสัญญาเช่าเมื่อได้รับการยืนยันการปรับค่าเช่า

การจำแนกประเภทสัญญาเช่า

วันที่เริ่มต้นข้อตกลง กลุ่มบริษัทจะพิจารณาว่าข้อตกลงดังกล่าวประกอบด้วย สัญญาเช่าหรือมีสัญญาเช่าเป็นส่วนประกอบหรือไม่ โดยพิจารณาจากลักษณะเฉพาะเจาะจง ดังการปฏิบัติตามข้อตกลงนั้นขึ้นอยู่กับการใช้สินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะเจาะจง และข้อตกลงนั้นจะนำไปสู่สิทธิในการใช้สินทรัพย์ถ้าทำให้กลุ่มบริษัทมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์

4.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาของสินทรัพย์จนกว่าสิ้นทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ทันทีที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ดอกเบี้ยซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของตามสัญญาเช่าการเงิน บันทึกในงบกำไรขาดทุนเป็นเงินสดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

สำหรับเงินกู้ที่กู้มา โดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนา โครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้น ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณ โดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยซึ่งเป็นทุน อัตราการตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราตัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉลี่ย

4.14 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพและผลประโยชน์พนักงาน

4.14.1 กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทจัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งเป็นลักษณะของแผนการจ่ายสมทบตามที่ได้กำหนดการจ่ายสมทบไว้แล้ว สิ้นทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่แยกออกไปจากสิ้นทรัพย์ของบริษัทและได้รับการบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอก กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าว ได้รับเงินสะสมเข้ากองทุนจากพนักงานและเงินสมทบจากกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อเสร็จสิ้นสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกิทรายการนั้น

4.14.2 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน วัตถุประสงค์โดยมิได้คิดลดและเงินสด และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้ หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการเป็นสมาชิกใน หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพัน โดยอนุमानที่จะต้องจ่าย อันเป็นผลมาจากการทำงานได้ทำงานให้ในอดีต และการผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

4.1.4.3 ผลประโยชน์ทางหลังเลิกจ้าง

กลุ่มบริษัทได้ให้ผลประโยชน์ของพนักงานหลังเลิกจ้าง เพื่อจ่ายให้แก่พนักงานซึ่งเป็นไปตามกฎหมายแรงงานไทย มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ได้ถูกปรับรายการในงบการเงินโดยการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยจากผู้ชื้อชวยอายุอิสระ (นักคณิตศาสตร์ประกันภัย) โดยใช้วิธีการลดแต่ละหน้าวัยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ภายใต้สมมติฐานเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตที่กลุ่มบริษัทกำหนดขึ้นอย่างเหมาะสม

4.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ ประกอบด้วยภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน และภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

4.15.1 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้งวดปัจจุบันตามจำนวนที่ต้องจ่ายในแต่ละงวด เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และคำนวณภาษีเงินได้ตามที่กำหนดไว้ในประมวลรัษฎากร

4.15.2 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

กลุ่มบริษัทบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาของงบการเงินของสินทรัพย์ และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาของงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ถ้าหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีรวมทั้งหมดจากฐานภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีควมเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ ที่กลุ่มบริษัทจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทุกสิ้นรอบระยะเวลาของงาน และจะปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่า กลุ่มบริษัทจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมด หรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

4.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สิน เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนของการเกิดภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมาย หรือจกการอนุมาณอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ภาระผูกพันดังกล่าวคาดว่าจะส่งผลให้สูญเสียทรัพยากรที่มีประโยชน์เชิงเศรษฐกิจ เพื่อจ่ายชำระภาระผูกพัน และจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างน่าเชื่อถือ หากกลุ่มบริษัทคาดว่า จะได้รับคืนรายจ่ายที่จ่ายชำระไปตามประมาณการหนี้สินทั้งหมดหรือบางส่วนอย่างแน่นอน กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายจ่ายที่ได้รับคืนเป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก แต่ต้องไม่เกินจำนวนประมาณการหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

4.17 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นที่แสดงไว้เป็นงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จซึ่งเป็นกำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ซึ่งคำนวณโดยการหารยอดกำไรสำหรับปีด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ออก และเรียกชำระแล้วเฉลี่ยต่อส่วนหนึ่งพันตามส่วนที่เรียกชำระ

4.18 เครื่องมือทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่แสดงไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ถูกหักหนี้การค้าและถูกหักหนี้หมุนเวียนอื่น เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นเงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน นโยบายการบัญชี เกษมซัทพ์รับรู้และภาระวัดมูลค่าสำหรับแต่ละรายการ ได้มีการเปิดเผยแยกตามแต่ละหัวข้อที่เกี่ยวข้อง

4.19 รายงานทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ผลการดำเนินงานของส่วนงานที่รายงานต่อการรวมการผู้จัดการของบริษัทฯ (ผู้อำนวยการตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน) จะแสดงถึงรายการที่เกิดขึ้นจากส่วนงานดำเนินงานนั้นโดยตรง รวมถึงรายการที่ได้รับทราบเป็นส่วนอย่างสมเหตุสมผล

4.20 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หมายถึงบุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกควบคุมโดยบริษัทฯ ไม่ว่าจะว่าเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ที่ถือหุ้นบริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทฯ ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่เกี่ยวข้องกับบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการ บริษัทฯ กำลังถึงมือหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

5. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ ได้เปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดตั้งรายการรายงา โดยนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาถือปฏิบัติแทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ ทั้งนี้มีผลให้บริษัทฯ ต้องนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติตามที่กล่าว ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.2 บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 และ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และงบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้อถือหุ้น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ตั้งเกณฑ์ดังกล่าวในการ จัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ รวม งบแสดง การเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้อถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ขึ้นเป็นครั้งแรกเพื่อแสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบผลกระทบบจากการเปลี่ยนแปลงเกณฑ์ในการจัดทำ งบการเงินดังกล่าวของงบการเงินเฉพาะกิจการ มาแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการ เปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้อถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงิน และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)
	ณ วันที่	ณ วันที่	
สินทรัพย์ถาวร	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1 มกราคม 2559
ค่าปรับใช้เพิ่มขึ้น	4,874,980	8,580,745	3,549,916
กำไรสะสมเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4,874,980)	(8,580,745)	(3,549,916)
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)
กำไรหรือขาดทุน:	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้(ค่าใช้จ่าย)การเงินได้(เสีย)	2560	2559	
กำไรส่วนที่เพิ่มของผู้อถือหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้น(ลดลง)	(4,329,315)	5,653,177	
	(4,329,315)	5,653,177	

6. รายการธุรกิจที่เกี่ยวข้องกัน

6.1 ลักษณะความสัมพันธ์และนโยบายในการกำหนดราคา

ชื่อบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท โซนิส สุราษฎร์ จำกัด	บริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นกรรมการร่วมกัน
บริษัท โซนิส สุราษฎร์ จำกัด	บริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นกรรมการร่วมกัน
บริษัท โซนิส ศรีสะเกษ จำกัด	บริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอส สุราษฎร์ ๘๘ จำกัด	บริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นกรรมการร่วมกัน
บริษัท โซนิส หรือเพอร์ตี เซอร์วิส จำกัด	บริษัทย่อยและผู้ถือหุ้นกรรมการร่วมกัน (ปี 2559 เป็นบริษัทย่อยของ)
บริษัท ออลไจลด์ (ไทย) จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท แอสแตง ไลฟ์ จำกัด	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท แองเจิล เรียด ออสตีส คอนซัลแทนซ์	เป็นผู้ถือหุ้นรายย่อยของบริษัทฯ
กรรมการ / ผู้ถือหุ้น	กรรมการผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ
ผู้บริหารระดับสูง	กรรมการผู้ถือหุ้นรายย่อย (บริษัท โซนิส หรือเพอร์ตี จำกัด) กรรมการผู้ถือหุ้นรายย่อย (บริษัท โซนิส ศรีสะเกษ จำกัด) บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน ใช้งบการเงินและควบคุม กิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้ รวมถึง กรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

รายการธุรกิจที่สำคัญ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้ค่าบริการ (งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการสำนักงาน	อัตราเหมา 23,870 บาท ต่อเดือน
รายได้ค่าเช่าอุปกรณ์	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	อัตราร้อยละ 7.00 ต่อปี
ค่านายหน้า	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราร้อยละ 5.30-15.00 ต่อปี
ซื้อเงินลงทุน	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

6.2 รายการในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย: บาท)	
	2560	2559	2560	2559
รายได้ค่าบริการ:				
บริษัทย่อย	-	-	-	-
รายได้ค่าบริการ(งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	-	-	30,973,465	94,100,462
รวม	-	-	30,973,465	94,100,462
รายได้อื่น:				
บริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินปันผลรับ	-	-	116,322,330	-
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	586,874	-	589,691	148,250
ดอกเบี้ยรับ	-	-	18,299,032	15,140,973
อื่นๆ	130,121	-	30,505	-
รวม	716,995	-	135,241,558	15,289,223
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	294,037	-
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	182,881	379,121	-	377,838
รายได้ค่าบริการไปรษณีย์	-	-	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
รวม	8,815,849	611,513	8,815,849	611,513
รวม	8,998,730	990,634	9,109,886	989,351
รวม	9,715,725	990,634	144,351,444	16,278,574
ต้นทุนการจัดจำหน่าย:				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายส่วนค่าจากราคาขาย	9,366,942	6,168,218	903,036	4,203,167
ค่าโฆษณา	12,611,852	7,796,270	2,317,581	3,911,378
รวม	21,978,394	13,964,488	3,220,617	8,114,545
ต้นทุนทางการเงิน:				
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	14,916,371	18,277,873
รวม	-	-	14,916,371	18,277,873
ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร:				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	28,284,029	22,391,380	28,284,029	22,391,380
ผลประโยชน์ระยะยาว	11,163,390	10,316,290	11,163,390	10,316,290
รวม	39,447,419	32,707,670	39,447,419	32,709,670

6.3 รายการในงบแสดงฐานะการเงิน

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กับบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้
(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ลูกหนี้การค้า (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	-	-
ค่าบริการงานโครงการ	-	-	124,931,189	100,687,495
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 8)				
บริษัทย่อย	-	-	-	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	16,405,847	15,020,008
เงินค้างควรมอบ	-	-	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	5,299,800	-
อื่นๆ	-	-	102,135	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
รวม	8,753,425	904,223	8,753,425	-
รวม	8,753,425	904,223	30,561,206	15,020,008
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	352,872,952	290,694,481
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	78,096,036	4,977,877	78,078,000	4,276,778
รวม	78,096,036	4,977,877	430,950,952	294,971,259
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น				
ค่าส่วนต่างจากราคาขายและค่าขายค้างส่งหน้า (หมายเหตุ 19)	-	-	-	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	342,070,596	153,678,290	254,844,939	148,733,261
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	1,180,317	482,545	825,522	426,402
รวม	343,250,913	154,160,835	255,670,461	149,159,663
เข้าที่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุ 21)				
บริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินฝากควรมอบ	-	-	2,150,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	3,778,164	25,781,336
อื่นๆ	-	-	1,120,536	228,447
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย	268,786,379	268,786,379	268,786,379	268,786,379
อื่นๆ	1,559,833	363,193	977,514	363,193
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขาย	8,207,109	5,773,570	8,207,109	5,773,570
อื่นๆ	1,662,617	223,030	510,410	223,030
รวม	280,215,938	275,146,172	285,530,112	301,155,955

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินผู้มีระยะสั้น				
บริษัทย่อย			472,800,000	445,989,985
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,000,000	4,000,000	-	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	64,579,505	68,081,631	64,579,505	64,579,505
รวม	68,579,505	72,081,631	537,379,505	510,569,490
เงินผู้มีระยะยาว				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	42,888,100	42,888,100	42,888,100	42,888,100
รวม	42,888,100	42,888,100	42,888,100	42,888,100

บริษัทฯ ผู้มีเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งเกิดจากการจัดประเภทเงินผู้มีระยะสั้นจากกรรมการ ผู้ถือหุ้น และบุคคลใกล้ชิดกรรมการ ตามหนังสือยืนยันการให้เงินกู้ยืมสิทธิ์ ลงวันที่ 7 สิงหาคม 2558 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการผู้มีเงินระยะยาวจากสถาบันการเงิน ผู้มีดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืม และเงินผู้มีระหว่างบริษัท และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปี 2560 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560
เงินผู้ที่มีระยะสั้นแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4,977,877	124,977,877	124,977,877	78,096,036
รวม	4,977,877	124,977,877	124,977,877	78,096,036
เงินผู้ที่มีระยะสั้นแก่บุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	290,694,481	433,579,227	371,400,756	352,872,952
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4,276,778	198,078,000	124,276,778	78,078,000
รวม	294,971,259	631,657,227	495,677,534	430,950,952
เงินผู้มีระยะสั้นจากบุคคล และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,000,000	-	-	4,000,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	70,867,631	744,170,000	750,458,126	64,579,505
รวม	74,867,631	744,170,000	750,458,126	68,579,505

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560
บริษัทย่อย	445,989,985	500,800,000	473,989,985	472,800,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	64,579,505	7,441,700,000	7,441,700,000	64,579,505
รวม	510,569,490	7,942,500,000	7,915,689,985	537,379,505
เงินผู้มีระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	42,888,100	-	-	42,888,100
รวม	42,888,100	-	-	42,888,100

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560	1 มกราคม 2560	31 ธันวาคม 2560
เงินสด	819,945	993,932	638,354	855,907
เงินฝากกระแสรายวัน	9,311,256	17,785,780	6,453,932	3,057,169
เงินฝากออมทรัพย์	346,035,426	107,566,966	257,333,745	73,426,411
เงินฝากประจำ	22,777,000	-	22,777,000	-
รวม	378,943,627	126,346,677	287,205,030	77,339,487

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เงินฝากประจำธนาคาร มีไว้เพื่อชำระหนี้ตราสารหนี้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยสามารถเบิกใช้ได้ตามข้อกำหนดที่กำกับประกัน 2 เท่าของจำนวนที่เบิกใช้
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีจากธนาคารแห่งหนึ่งจำนวน 15 ล้านบาท ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน ณ ต้นปีไม่มีการเบิกใช้วงเงิน

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)
	2560	2559	2560	2559	
ลูกหนี้การค้า					
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย (หมายเหตุ ข้อ 6.3)			2,744,310	6,946,534	
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ					
เกินกำหนดชำระ			2,230,996	9,583,746	
1 - 2 เดือน					
2 - 6 เดือน			15,034,042	9,478,220	
6 - 12 เดือน			17,112,707	74,678,996	
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป			87,809,135	-	
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย			124,931,189	100,687,495	
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น					
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,952,444	-	3,470,944	-	
เกินกำหนดชำระ					
6 - 12 เดือน		7,708,827	-	7,608,827	
มากกว่า 12 เดือนขึ้นไป	5,144,044	3,958,032	4,598,649	3,938,032	
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	9,096,488	11,666,859	8,069,592	11,566,859	
รวม	9,096,488	11,666,859	133,000,782	112,254,354	
หัก ค่าเผื่อนึ่งปีของสูญ	(4,148,926)	-	(4,148,926)	-	
ตัวเงินรับการค้า	4,853,002	-	4,853,002	-	
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	9,800,563	11,666,859	133,704,857	112,254,354	
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
ดอกเบี้ยค้างรับและอื่น ๆ - บุคคลและกิจการ					
ที่เกี่ยวกับกัน (หมายเหตุ ข้อ 6.3)	8,753,425	904,223	30,561,206	15,020,008	
เงินจ่ายล่วงหน้ากับลูกค้าและบริกร	204,978,634	68,845,835	99,095,283	67,580,103	
หัก ค่าเผื่อนึ่งปีของสูญ	(1,264,301)	(1,246,301)	(1,246,301)	(1,246,301)	
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	38,486,887	12,373,065	27,309,315	10,232,391	
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	1,728,843	-	1,728,843	
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค	3,438,605	4,057,775	3,438,605	3,845,275	
อื่น ๆ	6,008,293	2,804,377	3,521,025	1,904,929	
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	260,401,543	89,467,817	162,679,133	99,065,247	
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น- สุทธิ	270,202,106	101,134,676	296,383,990	211,319,601	

9. สินค้านำเข้า

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)
	2560	2559	2560	2559	
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการระหว่างพัฒนา					
ที่ดิน	3,499,962,125	2,488,827,756	2,531,738,317	1,912,103,948	
ค่าก่อสร้างและค่าใช้จ่ายโครงการ	1,568,034,909	813,198,357	1,287,776,647	771,669,911	
ดอกเบี้ยจ่าย	349,338,383	215,707,338	328,557,017	215,707,338	
รวม	5,417,335,417	3,517,733,450	4,148,071,982	2,899,481,196	
สินทรัพย์ถาวรรูป					
อาคารชุดสำนักงานและที่จอดรถ	537,293,038	721,618,904	148,532,123	260,153,271	
บ้านพร้อมที่ดิน (ทาวน์โฮมและทาวน์เฮ้าส์)	148,532,123	216,430,882	272,248,579	216,430,882	
ขาดทุนจากมูลค่าสินค้าคงคลัง	(10,260,055)	-	(10,260,055)	-	
รวม	675,565,127	938,049,786	410,520,647	476,584,153	
รวมสินทรัพย์ถาวร	6,092,900,544	4,455,783,236	4,558,592,629	3,376,065,349	

9.1 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการระหว่างพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 10 โครงการ และ 7 โครงการ ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ ปี 2560 และ ปี 2559 จำนวน 7 โครงการ และ 5 โครงการ ตามลำดับ)

ปี 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการ จำนวน 63.97 ล้านบาท และ 133.56 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ ปี 2560 และ ปี 2559 จำนวน 43.69 ล้านบาท และ 125.78 ล้านบาท ตามลำดับ)

ปี 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 5,346.77 ล้านบาท และ 2,574.86 ล้านบาท ตามลำดับ จดจำนองเป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ สถาบันการเงิน และผู้กู้ระยะยาว (เฉพาะกิจการ ปี 2560 และ ปี 2559 จำนวน 4,317.35 ล้านบาท และ 2,404.22 ล้านบาท ตามลำดับ) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 30

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		เงินปันผลรับ	
	2560	2559	2560	2559	2560	2559	2560	2559
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.98	70.00	13,147,376	700,000	116,322,330	-
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	149,485,000	149,485,000	99.99	99.99	378,338,039	378,338,039	-	-
บริษัท ไซมิส ศรีนครินทร์ จำกัด	217,000,000	217,000,000	60.00	60.00	130,200,000	130,200,000	-	-
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	1,000,000	1,000,000	99.97	99.97	999,700	999,700	-	-
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	1,000,000	100,000	99.98	-	999,800	-	-	-
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย	369,485,000	368,585,000			523,684,915	510,237,739	116,322,330	-
ค่าเผื่อการค้ำยอกค่า:								
- บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด					(999,800)	-		
รวมเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ					522,685,115	510,237,739		

9.2 สินค้ำยอกค้ำยอก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทมีสินค้ำยอกค้ำยอกมูลค่ารวม 143.29 ล้านบาท และ 252.97 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ (เฉพาะกิจการ ปี 2560 และ 2559 จำนวน 90.49 ล้านบาท และ 107.94 ล้านบาท ตามลำดับ)

ปี 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทนำสินค้ำยอกค้ำยอก จำนวน 418.14 ล้านบาท และ 461.47 ล้านบาท ตามลำดับ จัดจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำยอกค้ำยอกทางการเงิน (เฉพาะกิจการ ปี 2560 จำนวน 179.15 ล้านบาท) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 30

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินมัดจำที่ดิน	92,290,855	180,000,000	92,290,855	-
รวม	92,290,855	180,000,000	92,290,855	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา จำนวน 92.29 ล้านบาท โดยจ่ายเงินให้กับบุคคลอื่น 4 ท่าน ที่ดินดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว เมื่อวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2561

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 กลุ่มบริษัทมีเงินมัดจำซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ เอส สุขุมวิท ๘๘ โดยจ่ายชำระเงินให้กับบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศจำนวน 180 ล้านบาท ที่ดินดังกล่าวได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากประจำธนาคารจำนวน 0.20 ล้านบาท ไปเป็นหลักทรัพย์ประกันการใช้เครื่องจักรของธนาคาร

13. เงินลงทุนระยะยาวอื่น

(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	2559
เงินลงทุนระยะยาวอื่น	999,800
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(999,800)
	-

ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2560 ของบริษัทชื่อย่อ (บริษัท ไจเนิส สอทฟท์ทออลทีที่ จำกัด) ได้มีมติพิเศษให้ปิดกิจการ บริษัทที่อยู่ระหว่างชำระบัญชี

14. ที่ดินและต้นทุน โครงการรอกการพัฒนา

(หน่วย : บาท)	
งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	2560
ที่ดิน	309,797,450
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	6,070,069
ค่าก่อสร้างถนนการจ่ายอม	4,014,024
รวม	319,881,544
	351,405,819

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอกการพัฒนาจำนวน 260.44 ล้านบาท ได้จัดจำหน่ายเพื่อเป็นหลักทรัพย์ประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน 2 แห่ง ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 30

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม (ปรับปรุงใหม่)
	ทางนิย	อาคารชุด สำนักงานและ พักอาศัย	
ราคาทุน			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	8,056,680	56,108,909	64,165,589
ซื้อ/โอนเข้าจำหน่าย	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	8,056,680	56,108,909	64,165,589
โอนออก	-	(32,867,254)	(32,867,254)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	8,056,680	23,241,654	31,298,335
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	258,324	2,141,044	2,399,369
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	193,695	1,259,882	1,453,577
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	452,020	3,400,926	3,852,946
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	193,695	524,984	718,679
โอนออก	-	(2,328,034)	(2,328,034)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	645,715	1,597,876	2,243,591
มูลค่าสุทธิทางบัญชี			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	7,604,661	52,707,983	60,312,644
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	7,410,966	21,643,778	29,054,744
ค่าเสื่อมราคา สำหรับที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			1,453,577
ค่าเสื่อมราคา สำหรับที่สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560			718,679

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่ายุติธรรมรวมจำนวน 36.51 ล้านบาท ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 (ปี 2559 จำนวน 99.20 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 30.54 ล้านบาท ได้จัดจำหน่ายเป็น หลักประกันเงินกู้ยืมธนาคารและสถาบันการเงิน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 30

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน (ถนนคอนกรีต)	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องคกแต่ง และ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	126,324,472	3,319,547	187,354,236	61,703,136	22,186,091	19,502,414	825,679	421,215,576
ซื้อ	-	-	70,387,291	391,731	1,962,535	3,015,166	592,658	76,349,381
จำหน่าย	(3,008,000)	-	(1,162,000)	(6,194,546)	(3,195,155)	(736,634)	-	(14,296,336)
โอนเข้า (โอนออก)	2,940,351	29,004,823	(31,945,174)	(3,653,791)	2,222,091	1,431,699	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	126,256,823	32,324,370	224,634,353	52,246,530	23,175,562	23,212,646	1,418,337	483,268,621
ซื้อ	-	-	-	334,338	5,383,152	197,950	-	5,915,441
จำหน่าย	-	-	-	(29,493,045)	(2,377,605)	(906,591)	-	(32,777,241)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(32,797,687)	-	-	-	(1,418,337)	(34,216,024)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	126,256,823	32,324,370	191,836,666	23,087,824	26,181,108	22,504,005	-	422,190,796
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	93,125	12,224,588	33,236,610	10,234,790	9,795,325	-	65,584,438
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,564,712	7,994,654	10,330,860	4,596,078	3,909,438	-	28,395,742
จำหน่าย	-	-	(379,131)	(4,414,252)	(1,535,627)	(597,858)	-	(6,926,868)

26

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม							รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน (ถนนคอนกรีต)	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องคกแต่ง และ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
โอนเข้า (โอนออก)	-	4,484,876	(4,484,876)	(1,913,400)	1,462,096	451,304	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	6,142,713	15,355,235	37,239,818	14,757,337	13,558,210	-	87,053,313
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,564,711	7,982,358	7,988,646	3,886,676	3,056,297	-	24,478,688
จำหน่าย	-	-	-	(27,140,853)	(1,864,679)	(869,999)	-	(29,875,531)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	7,707,425	23,337,592	18,087,611	16,779,334	15,744,507	-	81,656,470
มูลค่าสุทธิทางบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	126,256,823	26,181,657	209,279,118	15,006,712	8,418,225	9,654,437	1,418,337	396,215,309
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	126,256,823	24,616,946	168,499,073	5,000,213	9,401,775	6,759,498	-	340,534,326
ค่าเสื่อมราคา สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559								28,395,742
ค่าเสื่อมราคา สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560								24,478,688

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ มีราคาทุนจำนวน 28.07 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 7.83 ล้านบาท) บริษัทฯมียานพาหนะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 6.75 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 9.65 ล้านบาท) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 26

27

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน (ถนนคอนกรีต) (ปรับปรุงใหม่)	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ราคาทุน								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	126,324,472	3,319,547	187,354,236	58,988,971	20,131,866	19,307,414	825,679	416,252,186
ซื้อ	-	-	70,387,291	109,319	1,698,283	3,015,166	592,658	75,802,717
จำหน่าย	(3,008,000)	-	(1,162,000)	(5,821,971)	(2,655,726)	(736,634)	-	(13,384,331)
โอนเข้า (โอนออก)	2,940,351	29,004,823	(31,945,174)	(3,653,791)	2,222,091	1,431,699	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	126,256,823	32,324,370	224,634,353	49,622,528	21,396,515	23,017,646	1,418,337	478,670,573
ซื้อ	-	-	-	154,452	5,240,670	197,950	-	5,593,072
จำหน่าย	-	-	-	(29,419,814)	(2,110,171)	(906,591)	-	(32,436,576)
โอนเข้า (โอนออก)	-	-	(32,797,687)	-	-	-	(1,418,337)	(34,216,024)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	126,256,823	32,324,370	191,836,666	20,357,166	24,527,014	22,309,005	-	417,611,044
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	-	93,125	12,224,588	32,348,449	9,439,807	9,722,775	-	63,828,744
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,564,712	7,994,654	9,779,660	4,195,621	3,870,438	-	27,405,085
จำหน่าย	-	-	(379,131)	(4,247,316)	(1,222,694)	(597,858)	-	(6,446,998)
โอนเข้า (โอนออก)	-	4,484,876	(4,484,876)	(1,913,400)	1,462,096	451,304	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	-	6,142,713	15,355,235	35,967,392	13,874,831	13,446,659	-	84,786,830

28

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ที่ดิน	ส่วนปรับปรุงที่ดิน (ถนนคอนกรีต) (ปรับปรุงใหม่)	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องจักร และ อุปกรณ์	เครื่องตกแต่ง และ เครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	งานระหว่าง ก่อสร้าง	
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	1,564,711	7,982,358	7,460,893	3,519,429	3,017,297	-	23,544,688
จำหน่าย	-	-	-	(27,097,061)	(1,668,830)	(869,999)	-	(29,635,890)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	-	7,707,425	23,337,592	16,331,224	15,725,430	15,593,957	-	78,695,628
มูลค่าสุทธิตามบัญชี								
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	126,256,823	26,181,657	209,279,118	13,655,136	7,521,684	9,570,987	1,418,337	393,883,742
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	126,256,823	24,616,946	168,499,073	4,025,942	8,801,584	6,715,048	-	338,915,416

ค่าเสื่อมราคา สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

27,405,085

ค่าเสื่อมราคา สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

23,544,688

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 172.63 ล้านบาท บริษัทฯได้นำไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกัน ตามหมายเหตุข้อ 30 (ปี 2559 จำนวน 70.32 ล้านบาท) อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทฯ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ มีราคาทุนจำนวน 28.07 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 7.83 ล้านบาท) บริษัทฯมียานพาหนะ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ที่ได้มาภายใต้สัญญาเช่าการเงิน โดยมีมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 6.75 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 9.65 ล้านบาท) ตามหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 26

29

17. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมระหว่างติดตั้ง	รวม
ราคาทุน						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	4,005,717	4,648,508	8,654,225	4,005,717	4,648,508	8,654,225
ซื้อเพิ่ม	936,469	204,370	1,140,839	844,449	204,370	1,048,819
โอนเข้า(โอนออก)	4,852,878	(4,852,878)	-	4,852,878	(4,852,878)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	9,795,064	-	9,795,064	9,703,044	-	9,703,044
ซื้อเพิ่ม	461,143	-	461,143	420,617	-	420,617
โอนเข้า(โอนออก)	(39,154)	-	(39,154)	(39,154)	-	(39,154)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	10,217,053	-	10,217,053	10,084,507	-	10,084,507
ค่าตัดจำหน่ายสะสม						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,910,965	-	2,910,965	2,910,965	-	2,910,965
เพิ่มขึ้น	1,053,208	-	1,053,208	1,040,881	-	1,040,881
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	3,964,173	-	3,964,173	3,951,846	-	3,951,846
เพิ่มขึ้น	980,045	-	980,045	957,561	-	957,561
จำหน่าย	(9,447)	-	(9,447)	(9,447)	-	(9,447)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	4,934,771	-	4,934,771	4,899,959	-	4,899,959
มูลค่าสุทธิทางบัญชี						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	5,830,891	-	5,830,891	5,751,198	-	5,751,198
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	5,282,282	-	5,282,282	5,184,547	-	5,184,547
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559			1,053,208			1,040,881
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560			980,045			957,561
ระยะเวลาการตัดจำหน่ายที่เหลืออยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 จำนวน 1-10 ปี						

30

18. สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี / ค่าใช้จ่ายภายในเงินได้

18.1 สินทรัพย์ และหนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชีภายหลังจากการนำมาหักกลบกันตามความเหมาะสม ได้แสดงรวมไว้ในงบแสดงฐานะการเงิน มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
				ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	18,318,687	14,989,695	7,653,771	9,165,960
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	(726,780)	(585,215)	(726,780)	(585,215)
รวมสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี / ค่าใช้จ่ายภายในเงินได้ สุทธิ	17,591,907	14,404,480	6,929,991	8,580,745

18.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ และหนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้น		ณ วันที่
	1 มกราคม	ค่าไร	งบกำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	2560	ขาดทุน	ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2560
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาทางการเงิน	495,502	(143,552)	-	351,950
ประมาณการหนี้สิน - ผลประโยชน์พนักงาน	3,187,963	645,278	623,550	4,456,790
ประมาณการค่าซ่อมแซม	858,427	117,990	-	976,417
ขาดทุนจากมูลค่าสินทรัพย์ลดลง	-	2,052,011	-	2,052,011
ขาดทุนสุทธิ	10,447,803	33,716	-	10,481,519
รวมสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	14,989,695	2,705,442	623,550	18,318,687
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลา				
- ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร	(585,215)	(141,565)	-	(726,780)
รวมหนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	(585,215)	(141,565)	-	(726,780)
รวมสินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14,404,480	2,563,877	623,550	17,591,907

31

18.2 รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงิน ได้รอกการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี มีดังนี้ (ต่อ)

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	บันทึกเป็น(รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่
	1 มกราคม	กำไร	งบกำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	2560	ขาดทุน	ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2560
สินทรัพย์ทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี				
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน				
ประมาณการหนี้สิน				
- ผลประโยชน์พนักงาน	495,502	(143,552)	-	351,950
ประมาณการค่าซ่อมแซม	3,019,630	733,808	623,550	4,376,987
ขาดทุนจากมูลค่าสินทรัพย์ลดลง	482,414	390,408	-	872,823
ขาดทุนสุทธิ	-	2,052,011	-	2,052,011
รวมสินทรัพย์ทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี	5,168,414	(5,168,414)	-	10,481,519
รวมสินทรัพย์ทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี	9,165,960	(2,135,739)	623,550	7,653,771
หนี้สินทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี				
ผลแตกต่างระยะเวลา				
- ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ถาวร	(585,215)	(141,565)	-	(726,780)
รวมหนี้สินทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี	(585,215)	(141,565)	-	(726,780)
รวมสินทรัพย์ทางการเงินได้รอกการตัดบัญชี - สุทธิ	8,580,745	(4,329,314)	623,550	4,874,981

32

18.3 ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	27,104,212	23,027,859	8,979,819	-
ภาษีเงินได้รอกการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลแตกต่างชั่วคราว	(2,563,877)	(5,044,481)	2,277,304	(5,653,177)
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	24,540,335	17,983,378	11,257,123	(5,653,177)

18.4 ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม					
	2560			2559		
	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ / (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ / (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการ						
ของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับภาวะผูกพัน						
ผลประโยชน์พนักงาน	(1,905,000)	381,000	(1,524,000)	3,492,396	(698,479)	2,793,917
รวม	(1,905,000)	381,000	(1,524,000)	3,492,396	(698,479)	2,793,917

33

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ค่าส่วนต่างจากราคาขายและค่าส่วนชดเชยค่าเช่าล่วงหน้า				
มูลค่าและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน(ตามบทที่ 6.3)	343,250,913	154,160,835	255,670,461	149,159,663
ค่าส่วนชดเชยค่าเช่าล่วงหน้ากิจการอื่น	83,663,317	5,515,738	83,408,477	5,148,481
ภาษีหัก ณ ที่จ่าย	3,642,251	13,977,497	2,953,970	13,976,249
ภาษีเงินได้จ่ายล่วงหน้า		1,487,901		
ลูกหนี้เงินปันส่วน	1,282,390	867,618	462,690	276,300
อื่นๆ	69,935	113	44,865	-
รวม	431,880,806	176,009,704	342,540,463	168,560,692

20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินกู้ยืมระยะสั้น - คำสัญญาได้สิน		100,000,000
เงินกู้ยืมระยะสั้น - คำแลกเปลี่ยน		590,000,000
รวม		690,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทกู้ยืมเงินระยะสั้นจากธนาคารแห่งประเทศไทยรวม 2 วงเงิน จำนวน 100 ล้านบาท โดยยืมตัวสัญญาได้เงินอายุ 4 เดือนเป็นหลักประกัน และกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน 4 แห่ง รวมจำนวน 590 ล้านบาท โดยมีตัวแลกเปลี่ยนอายุ 1-9 เดือนเป็นหลักประกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และการเคลื่อนไหวสำหรับปี 2560 และ 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	640,008,829	
ผู้เพิ่ม	1,344,999,295	
จ่ายคืนเงินกู้	(1,295,008,124)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	690,000,000	
ผู้เพิ่ม	600,000,000	
จ่ายคืนเงินกู้	(1,290,000,000)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560		

กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการ
ของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย
สำหรับการประกันภัย
ผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2560			2559		
	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ / (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อนภาษีเงินได้	รายได้ / (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
กำไร(ขาดทุน)จากการประมาณการ						
ของนักคณิตศาสตร์ประกันภัย						
สำหรับการประกันภัย						
ผลประโยชน์พนักงาน	(3,117,749)	623,550	(2,494,199)	3,111,737	(622,347)	2,489,390
รวม	(3,117,749)	623,550	(2,494,199)	3,111,737	(622,347)	2,489,390

18.5 รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตรากำไรที่ใช้สามารถแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม			
	2560	2559	2560	2559
กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	106,187,828	83,662,378	155,936,462	(33,598,148)
อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	21,237,566	16,732,476	31,187,292	(6,719,630)
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ :				
รายได้(รายจ่าย)ที่เกินขั้วบัญชีต่างจากเกณฑ์ภาษี	285,118	(750,508)	285,118	(750,508)
รายจ่ายที่ไม่สามารถนำมาหักภาษีได้	13,497,651	2,057,333	13,529,128	1,872,884
รายการที่ได้รับยกเว้นภาษี	(219,944)	(55,923)	(23,484,410)	(55,923)
รวม	13,562,824	1,250,902	(9,670,165)	1,066,453
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	34,800,390	17,983,377	21,517,128	(5,653,177)
อัตรากำไรเงินได้ที่แท้จริง	33%	22%	14%	17%

21. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า	257,131,431	108,890,167	230,447,863	103,258,914
เจ้าหนี้การค้า - ตัวอย่าง	211,500,000	-	-	-
รวม	468,631,431	108,890,167	230,447,863	103,258,914
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับส่งมอบตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
และอื่นๆ - บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
(หมายเหตุ 6.3)	280,215,938	275,146,172	285,550,112	301,155,955
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย - อื่นๆ	1,669,860,680	954,859,184	1,267,618,394	713,358,388
เจ้าหนี้อื่น - ค่าอาคารถาวร - อื่นๆ	-	31,103,584	-	31,103,584
จำนวนหนี้เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10,323,663	-	10,323,663	-
รวม	7,964,146	15,215,210	5,795,507	13,360,110
ค่าส่งเสริมการขาค้างจ่าย	10,031,540	-	5,335,137	-
เงินลดความเสียหายค้างจ่าย	5,569,575	-	5,569,575	-
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	6,094,836	3,093,600	3,985,356	2,740,346
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	3,079,920	1,378,180	2,965,825	1,168,244
ภาษีขายที่ส่งไม่ถึงกำหนด	8,253,673	6,609,891	8,182,409	6,609,891
อื่นๆ	17,711,161	11,729,916	13,013,492	11,416,958
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,008,781,469	1,209,459,401	1,597,995,806	1,091,237,121
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,477,412,900	1,418,349,568	1,828,443,669	1,194,496,035

ในปี 2560 บริษัทฯ จ่ายชำระเจ้าหนี้การค้าที่คิดเป็นตัวอย่าง ออกโดยธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ครบกำหนด วันที่ 20 พฤษภาคม 2560 เจ้าหนี้การค้าที่คิดได้นำไปชดเชยตัวให้ธนาคารดังกล่าว

22. ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
หุ้นกู้ระยะยาว	24	24	160,000,000	-
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงิน	25	25	100,438,228	225,438,228
หนี้ที่ตามสัญญาชำระหนี้	26	26	1,592,030	1,710,441
รวม			262,030,258	227,148,669

ในปี 2559 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 160 ล้านบาท หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 4.65 ต่อปี ครบกำหนดได้ก่อนเดือนพฤษภาคม 2561 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 24/2559 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2559

23. เงินกู้ยืมระยะสั้นอื่น

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
เงินกู้ระยะสั้น - บริษัทอื่น	20,000,000	-
เงินกู้ระยะสั้น - บุคคลอื่น	-	124,000,000
รวม	20,000,000	124,000,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ มีเงินกู้จากบริษัทแห่งหนึ่งไปประเทศ จำนวน 20 ล้านบาท มีสัญญาเงินกู้ยืมเป็นหลักประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10 ต่อปี กำหนดชำระคืนภายในเดือนสิงหาคม 2561 เงินกู้ยืมดังกล่าวก็ประกันโดยหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทบางส่วน ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีสัญญาใช้เงินประเภทครบกกำหนดเมื่อทวงถาม และมีสัญญาเงินกู้ยืมเป็นหลักประกัน ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.9 ต่อปี

24. หุ้นกู้ระยะยาว

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
หุ้นกู้ระยะยาว	760,000,000	160,000,000
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(160,000,000)	-
รวมหุ้นกู้ - ภาย	600,000,000	160,000,000

ในปี 2560 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวน 600 ล้านบาท เป็นหุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ถือสิทธิได้ก่อนครบกำหนดได้ก่อนเดือนพฤษภาคม 2562 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 39/2560 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2560

ในปี 2559 บริษัทฯ ออกหุ้นกู้จำนวน 160,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1,000 บาท เป็นจำนวนเงิน 160 ล้านบาท หุ้นกู้ชนิดไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.50 - 4.65 ต่อปี ครบกำหนดได้ก่อนเดือนพฤษภาคม 2561 ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 24/2559 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2559

25. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	ไตรมาส	2559	2560	งบการเงินเฉพาะกิจการ
				2559
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				1,867,512,846
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,932,714,314	2,315,251,307	3,367,272,389	(225,438,228)
	(260,438,228)	(225,438,228)	(100,438,228)	1,642,074,618
รวม - สุทธิ	3,672,276,086	2,089,813,079	2,506,834,161	

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการเคลื่อนไหวสำหรับปี 2560 และ 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	งบการเงิน	เฉพาะกิจการ	งบการเงิน	เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,025,799,364	1,249,939,364	2,025,799,364	1,249,939,364
ผู้เพิ่ม	1,008,232,218	844,574,618	1,008,232,218	844,574,618
จ่ายคืนเงินกู้	(718,800,275)	(227,021,136)	(718,800,275)	(227,021,136)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,315,251,307	1,867,512,846	2,315,251,307	1,867,512,846
ผู้เพิ่ม	2,598,095,003	2,383,942,232	2,598,095,003	2,383,942,232
จ่ายคืนเงินกู้	(980,631,996)	(884,182,708)	(980,631,996)	(884,182,708)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	3,932,714,313	3,367,272,389	3,932,714,313	3,367,272,389

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมวงเงิน 8,767 ล้านบาท ส่วนใหญ่มีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นตามทรัพย์สินในสัญญา เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับธนาคารและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2561 - 2566 โดยมีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยลูกค้าขั้นต้นที่คิดส่วนเพิ่ม (ปี 2559 วงเงินรวม 4,929 ล้านบาท) (เฉพาะกิจการ วงเงินรวมปี 2560 จำนวน 6,606 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 3,847 ล้านบาท)

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท ก็ประกันโดยหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ตามหมายเหตุข้อ 30 ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกรรมสิทธิ์ของกรรมกรบริษัท และ ค่าประกัน โดยบริษัท และกรรมกรบริษัทด้วยวงเงิน

- ก) การคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้น
- ข) การค้างชำระหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
- ค) ต้องชำระคืนเงินกู้ยืมแก่กรรมกรและผู้ที่ถือหุ้นของบริษัทภายหลังชำระคืนเงินกู้ยืมวงเงินดังกล่าวแล้ว เว้นแต่จะได้รับความสะดวกเป็นหนังสือจากผู้ถือหุ้น
- ง) กำหนดให้บริษัทที่ซื้อดงกให้รายการเงินกู้ยืมจากกรรมกร หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2557 เป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิ์ โดยมีเงื่อนไขให้ห้ามจ่ายคืนพร้อมทั้งดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมดังกล่าวก่อนที่บริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินดังกล่าวเสร็จสิ้น

26. หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)	
	ไตรมาส	2560	2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ
				2559
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน		4,838,240	6,550,442	(1,710,441)
(หัก) ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	(1,592,051)		4,840,000
รวม - สุทธิ		3,246,189		

27. ประมาณการหนี้สิน ไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	ไตรมาส	2560	2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ
				2559
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ ต้นปี	19,202,361	16,435,065	16,435,065	15,929,622
ต้นทุนบริกรขาดตังปัจจุบัน	6,606,824	6,974,107	5,303,950	4,541,688
ต้นทุนดอกเบี้ย	405,473	426,386	332,400	235,856
ลดลงจากการจ่ายผลประโยชน์พนักงาน (กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย)	(264,000)	(1,140,800)	(264,000)	(1,140,800)
ยอดคงเหลือ ณ สิ้นปี	1,905,000	(3,492,396)	3,117,749	(3,111,737)
	27,855,659	19,202,361	24,944,728	16,454,629

27.2 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		(หน่วย : บาท)	
	ไตรมาส	2560	2559	งบการเงินเฉพาะกิจการ
				2559
ต้นทุนขายและบริการ	235,562	398,638		
ต้นทุนในการจัดหาหน่วย	57,354	38,255	57,354	38,255
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,664,719	4,150,268	3,875,686	3,382,808
รวม	4,957,635	4,587,160	3,933,040	3,421,063

27.3 ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับฐานรายการต่อไปนี้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
สินค้าคงเหลือ (งานก่อสร้าง-เงินเดือนและสวัสดิการ)	2,054,662	2,813,332	1,703,310	1,356,481
รวม	2,054,662	2,813,332	1,703,310	1,356,481

27.4 ข้อสมมติฐานทางสถิติที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ดังนี้

	ร้อยละต่อปี	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
อัตราคิดลด	2.87 - 3.18	2.560
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินต้น	8.00	2.87
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการจ้างงาน)	2.75	8.00
อัตราการรวม	1.91 - 45.84	2.75
อัตราการรวม	2.560	2.87 - 34.38

27.5 การวิเคราะห์ความอ่อนไหว
การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	(1,414,864)	1,967,439	(1,480,747)	1,673,335
อัตราการเพิ่มขึ้น	3,050,356	(3,176,383)	3,324,254	(2,715,973)
ของเงินต้น				
อัตราการหมุนเวียน	(2,883,803)	5,002,746	(2,983,721)	4,339,357
พนักงาน				
อัตราการรวม	(293,693)	387,008	(324,793)	330,961

(หน่วย : บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	(1,155,346)	1,320,126	(1,111,075)	1,269,957
อัตราการเพิ่มขึ้น	(1,120,705)	(1,087,465)	(1,165,696)	(1,046,749)
ของเงินต้น				
อัตราการหมุนเวียน	(1,263,583)	583,897	(1,214,499)	555,506
พนักงาน				
อัตราการรวม	100,845	(99,972)	97,158	(96,308)

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงถึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดว่าจะเกิดขึ้นได้ โครงการดังกล่าวแต่ได้แสดงประมาณการตามความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานต่าง ๆ

28. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

การเปลี่ยนแปลงของประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	4,292,135	7,377,541	2,412,072	7,377,541
เพิ่มขึ้น	4,473,727	5,802,002	3,762,343	3,921,938
ใช้ไป	(2,695,794)	(4,864,509)	(1,447,053)	(4,864,509)
โอนกลับ	(1,187,982)	(4,022,898)	(363,248)	(4,022,898)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,882,086	4,292,135	4,364,113	2,412,072

29. เจ้าหนี้มีเงินประกันผลงาน

กลุ่มบริษัทหักเงินประกันการปฏิบัติตามสัญญาจากผู้รับเหมาในอัตราร้อยละ 5 ของมูลค่างานก่อสร้างที่ผู้รับเหมาเรียกเก็บ โดยบริษัทจะคืนเงินประกันนี้แก่ผู้รับเหมาเมื่องานนั้นๆ ได้แล้วเสร็จโดยผู้รับเหมาไม่ได้ผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด

30. หลักทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน

ที่มา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินค้ำประกันก่อสร้าง	418,137,814	461,465,633	179,147,283	(ปรับปรุงใหม่)
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการพัฒนา	5,346,773,050	2,574,857,887	4,317,353,423	2,404,217,804
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการพัฒนา	260,438,102	260,438,102	260,438,102	260,438,102
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	30,539,221	-	30,539,221
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	172,630,329	70,321,384	172,630,329	70,321,384
รวม	6,197,979,295	3,397,622,227	4,929,569,137	2,765,516,511

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทได้นำหลักทรัพย์ดังกล่าว ไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้เงินกู้ยืมธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงินในวงเงินกู้ยืมจำนวน 8,559 ล้านบาท และ 4,929 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ จำนวน 6,186 ล้านบาท และ 3,947 ล้านบาท ตามลำดับ)

31. ทุนจดทะเบียน

31.1 ปี 2559

ตามรายงานการประชุมวิสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นของบริษัท เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนหุ้นสามัญจำนวน 125 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 705 ล้านบาท เป็นจำนวน 830 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 24 สิงหาคม 2559 และได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบถ้วนแล้ว

ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 มีมติพิเศษให้เพิ่มทุนสามัญอีกจำนวนเงิน 227 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 2,270,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายในคราวเดียวกันหรือต่างคราวกันให้แก่ผู้ถือหุ้น

ในเดือนธันวาคม 2559 บริษัทฯ ได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 50.25 ล้านบาท แบ่งเป็น 502,471 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท จากทุนจดทะเบียน 830 ล้านบาท เป็น 880.25 ล้านบาท ราคาขายหุ้นละ 661 บาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นฯ ละ 561 บาท ได้รับชำระในอัตราส่วนค้างกันร้อยละ 25.50 และ 100 ของราคาเสนอขาย ได้รับชำระค่าหุ้นรวม 33.76 ล้านบาท และรับชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้น 189.38 ล้านบาท รวมจำนวน 223.13 ล้านบาท มีค่านายหน้าในการจัดหาผู้ลงทุน 10.32 ล้านบาท คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้น 179.05 ล้านบาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2559

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระ (หุ้นและไม่ต่ำกว่าร้อยละ 25) และส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วน มีดังนี้

	จำนวนหุ้น	มูลค่าและ 100 บาท	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวมค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	(หน่วย: บาท)
			หุ้นจดทะเบียน 100 บาท	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		
ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	7,050,000	705,000,000	705,000,000	-	705,000,000	
รับชำระระหว่างปี						
เดือนสิงหาคม - ต้นจำนวน	1,250,000	125,000,000	100	-	125,000,000	
เดือนธันวาคม - ต้นจำนวน	272,515	27,251,500	100	152,880,915	180,132,415	
- บงส่วน	30,257	3,025,700	50	8,487,089	9,999,939	
- บงส่วน	199,699	19,969,900	25	28,007,785	33,000,260	
รวม	502,471	50,247,100	33,756,825	189,375,799	223,132,614	
รวมทุนที่ชำระแล้ว	1,752,471	175,247,100	138,756,825	189,375,789	348,132,614	
รวมทุนที่ชำระแล้ว	8,802,471	880,247,100	863,756,825	189,375,789	1,053,132,614	
หัก ค่าบงหน้าในการจัดหาผู้ลงทุน				(10,323,664)	(10,323,664)	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	8,802,471	880,247,100	863,756,825	179,052,125	1,042,808,950	

31.2 ปี 2560

ระหว่างปี 2560 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามมติพิเศษที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2559 เพิ่มอีกจำนวน 43.26 ล้านบาท แบ่งเป็น มูลค่าหุ้นและ 432,572 หุ้น มูลค่าหุ้นและ 661 บาท มีส่วนเกินจดทะเบียนเดิมจำนวน 880.23 ล้านบาท เป็น 923.50 ล้านบาท เสนอขายหุ้นและ 661 บาท มีส่วนเกินมูลค่าหุ้นและ 561 บาท รวมจำนวนค่าหุ้น 28.59 ล้านบาท ได้รับชำระเงินสดในส่วนต่างกับร้อยละ 50 และ 100 ของราคาเสนอขาย เป็นการรับชำระค่าหุ้น 28.13 ล้านบาท และรับชำระส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 157.80 ล้านบาท มีค่านายหน้าในการจัดหาผู้ลงทุน 1.84 ล้านบาท คงเหลือส่วนเกินมูลค่าหุ้น 195.66 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2560 คงเหลือค่าหุ้นค้างชำระจำนวน 24.54 ล้านบาท

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระ (หุ้นและไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50) และส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วน มีดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				(หน่วย : บาท)
	จำนวนหุ้น	มูลค่าที่ชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นชำระแล้ว	รวมค่าหุ้นที่ชำระแล้ว	
ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	8,802,471	880,247,100	179,052,125	1,042,808,950	
รับชำระระหว่างปี					
- รับชำระเพิ่มเติม					
จากผู้อถือหุ้นปี 2559			7,075,625	46,769,881	
- เพิ่มจำนวน	130,000	13,000,000	100	85,930,000	
- บางส่วน	302,572	30,257,200	50	100,000,046	
รวม	432,572	43,257,200	197,495,702	232,699,927	
หัก ค่าตอบแทนในการจัดหาผู้ลงทุน			(1,838,902)	(1,838,902)	
รวม	432,572	43,257,200	195,656,800	230,861,025	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	9,235,043	923,504,300	374,708,925	1,273,669,975	

31.3 ในระหว่างปี 2560 หุ้นที่ขายให้กับผู้ถือหุ้น ส่วนที่ยังค้างชำระ 109 ล้านบาท ได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 46.77 ล้านบาท คงเหลือส่วนที่ค้างชำระ 62.23 ล้านบาท

32. เงินปันผล

บริษัทขอย่อยตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 17 ตุลาคม 2560 บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ได้อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล จากกำไรสะสม ณ วันที่ 30 กันยายน 2560 ให้แก่ผู้ถือหุ้น จำนวน 10,000 หุ้น ในอัตราหุ้นละ 14,886.40 บาท รวมจำนวน 148.86 ล้านบาท โดยบริษัทขอย่อยดังกล่าวได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2560 และจัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายจำนวน 100,000 บาท ครบถ้วนแล้ว

33. สำรองตามกฎหมาย

บริษัทขอย่อยตามบัญชีแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บริษัทขอย่อยจัดสรรกำไรอย่างน้อยร้อยละ 5 เป็นสำรองตามกฎหมาย ทุกครั้งที่มีการประกาศจ่ายเงินปันผล จนกว่าสำรองนี้มีจำนวนอย่างน้อยเท่ากับร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองดังกล่าวจะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

34. รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		(หน่วย : บาท)
	2560	2559	2560	2559	
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย				116,322,330	
ดอกเบี้ยรับ	9,393,920	1,527,351	27,460,282	16,503,899	
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	11,780,231	10,142,107	12,028,654	9,809,622	
รายได้จากการวิจัยและพัฒนายุทธยา	7,854,482	7,250,665	7,817,237	2,486,410	
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	884,376	7,813,377	871,749	7,813,377	
อื่นๆ	13,909,986	6,633,671	8,365,625	6,178,941	
รวม	43,822,995	33,367,172	172,865,877	42,792,249	

35. ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการนี้เป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่กรรมการของบริษัท ตามมาตรา 90 ของพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด โดยไม่รวมเงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องที่จ่ายให้กับกรรมการในฐานะผู้บริหาร

คำตอบแทนผู้บริหารประกอบด้วย เงินเดือน ค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นให้กับกรรมการเฉพาะในฐานะผู้บริหาร และให้กับผู้บริหารตามนิยามในประกาศของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์อื่น ได้แก่ ผู้จัดการ หรือผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารที่เรียกค่าจ้างจัดการงมา และผู้ซึ่งดำรงตำแหน่งเทียบเท่าระดับบริหารรายที่สี่ทุกราย และให้หมายรวมรวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหาร ในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป หรือเทียบเท่า

36. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทและพนักงานบริษัท ได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตาม พระราชบัญญัติของทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 โดยกลุ่มบริษัทและพนักงานจะจ่ายเงินสมทบและเงินสะสมเข้ากองทุนเป็นรายเดือน ในอัตรา ร้อยละ 7.5 และ 10 ของเงินเดือน และจะจ่ายให้แก่นักงานเมื่อพนักงานนั้นลาออกจากงาน ตามระเบียบว่าด้วยกองทุนของบริษัทของเลี้ยงชีพนี้ บริษัท โดยบริษัทหลักทรัพย์ เอ็มเอฟซี มาสเตอร์ ฟันด์ จำกัด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	9,502,804	7,761,957	8,539,256	6,774,664
รวม	9,502,804	7,761,957	8,539,256	6,774,664

37. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะของค่าใช้จ่ายที่สำคัญ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ซื้อที่ดินและอาคารก่อสร้างระหว่างวง	1,072,870,504	700,401,123	681,370,504	700,401,123
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป				
และงานระหว่างทำ	334,468,278	41,532,994	511,417,104	372,714,596
ค่าใช้ขี้อเชื้อกับพนักงาน	135,767,860	80,285,280	130,346,906	77,444,847
ค่าตอบแทนกรรมการ	39,447,419	32,709,670	39,447,419	32,709,670
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	19,512,290	21,073,943	17,586,290	20,603,143
ค่าที่ปรึกษา	28,140,392	13,244,119	20,226,250	10,761,243
ค่าใช้จ่ายประชาสัมพันธ์	13,844,037	3,639,541	9,158,829	2,857,990
ค่าสงเสริมการขาย	15,943,159	8,531,668	5,101,397	4,846,525
ค่าโฆษณา	45,727,159	37,827,445	31,831,294	9,684,544
ภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมโอน	26,177,411	30,902,527	25,220,927	29,899,543
ค่าเสื่อมราคาค่าจัดจำหน่าย	37,675,504	50,266,357	50,955,399	49,634,145
ต้นทุนทางการเงิน				

38. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

รายการไม่กระทบเงินสด สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้ ปี 2560

- ก) บริษัท ไอออนที่ดินและต้นทุนโครงการการพัฒนา เป็นสินค้าคงเหลือ(ที่ดิน โครงการ) จำนวน 31.52 ล้านบาท
- ข) บริษัท ไอออนสิ่งหริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นสินค้าคงเหลือ (ห้องชุด) จำนวน 30.54 ล้านบาท
- ค) บริษัท ไอออนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์(ห้องชุด) เป็นสินค้าคงเหลือ(ห้องชุด) จำนวน 34.28 ล้านบาท
- ง) บริษัท ย่อยซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 391.50 ล้านบาท โดยหักเงินมัดจำจำนวน 180 ล้านบาท ยอดคงเหลืออีก 211.50 ล้านบาท บันทึกเป็นค่าที่ดิน - ตัวอย่างปี 2559
- ก) บริษัท ซื้อห้องชุดคืนจากลูกค้า โดยหักกับเงินรับล่วงหน้าของโครงการอื่น จำนวน 10.01 ล้านบาท
- ข) บริษัท ซื้อห้องชุด โดยหักกับเงินมัดจำ จำนวน 5 ล้านบาท
- ค) บริษัท ทำสัญญาเช่าเครื่องถ่ายเอกสาร และยานพาหนะ รวมจำนวน 3.69 ล้านบาท แสดงไว้เป็นเจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน
- ง) บริษัท ซื้อที่ดินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยหักกับเงินมัดจำจำนวน 0.04 ล้านบาท
- จ) บริษัท ทำเงินทุน โดยหักกับเงินรับล่วงหน้าค่าหุ้น จำนวน 120 ล้านบาท
- ฉ) บริษัท ย่อยซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยหักกับเงินมัดจำจำนวน 152.50 ล้านบาท

39. การผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น

39.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญา กับผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,493.46 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 1,169.90 ล้านบาท) และปี 2559 จำนวน 129.05 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ จำนวน 119.20 ล้านบาท)

39.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาบริการอื่นกับบริษัทเอกชนหลายแห่ง โดยมีเงื่อนไขการจ่ายชำระตามสัญญาสิ้นสุดปี 2562 คงเหลืออีกจำนวน 14.49 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 12.88 ล้านบาท

39.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต้นที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าค่าดำเนินงาน และสัญญาบริการที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จ่ายชำระภายใน 1 ปี	2560 2,476,644	2559 1,811,476
จ่ายชำระมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	387,438	313,938
รวม	2,864,082	2,125,414

39.4 ในปี 2560 บริษัทฯมีภาระผูกพันตามสัญญาซื้อขายที่ดิน โดยให้ธนาคารแห่งหนึ่งออกตัวอ่าว ครอบคลุมกำหนดวันที่ 20 พฤษภาคม 2563

39.5 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญารับประกันการเช่าห้องชุดกับบริษัทเอกชนแห่งหนึ่งอัตราร้อยละ 1.20 ของสัญญาซื้อขายห้องชุด ระยะเวลา 5 ปี นับตั้งแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

39.6 ในปี 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากการพัฒนาโครงการที่ดำเนินการอยู่ ดังนี้

	(หน่วย : บาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนโครงการที่ดำเนินการ (โครงการ)	2560 13	2559 12
ณ สิ้นปี	1	1
เปิดใหม่ระหว่างปี	14	13
ณ สิ้นปี	24,444	15,644
มูลค่าโครงการที่เปิดดำเนินการ (ล้านบาท)	14,499	11,213
มูลค่าซื้อขายที่ทำสัญญาแล้วระยะสม (ล้านบาท)	59	72
คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ	4.217	3.115
มูลค่าซื้อขายที่ทำสัญญาในระหว่างปี (ล้านบาท)	17	20
คิดเป็นร้อยละของมูลค่าโครงการ	9	7

39.7 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯมีที่ดินในโครงการที่คิดภาระค่าธรรมเนียมรวมจำนวนประมาณ 1.3 ไร่ 3 งาน 79.2 ตารางวาซึ่งมูลค่าของที่ดินที่คิดภาระค่าธรรมเนียมดังกล่าว ได้รวมเป็นต้นทุนโครงการแล้ว

39.8 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคาร ในนามบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัท จนเหลือดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนังสือค้ำประกันการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	2560 34.09	2559 34.09
หนังสือค้ำประกันค้ำซื้อสินค้า	0.50	7.00
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	0.15	0.15
รวม	34.74	41.24
	34.74	34.74
	31.24	31.24

39.9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระหนี้สินทางการเงิน (Letter of Comfort) ให้กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง สำหรับเงินกู้ยืมจากธนาคาร และการออกหนังสือค้ำประกัน โดยธนาคารเพื่อใช้ในโครงการของบริษัทย่อย โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมียอดหนี้คงค้างตามสัดส่วนการค้ำประกันของบริษัทที่กำหนดในคำรับรองที่ให้กับธนาคาร จำนวน 2,372.37 ล้านบาท (ปี 2559 จำนวน 811.46 ล้านบาท)

39.10 คดีความ
ในปี 2558 บริษัทฯถูกฟ้องร้องคดีแพ่ง จำนวนทุนทรัพย์ 25 ล้านบาท และให้บริษัทฯเพิกถอนนิติกรรมซื้อขายที่ดินจากผู้จัดการมรดก โดยไม่ได้รับความยินยอมจากทายาท ปัจจุบันศาลแพ่งได้ยกฟ้องคดีดังกล่าวแล้ว

40. ข้อมูลเกี่ยวกับการค้าเงินงานจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานคำนวณเงินที่นำเสนอที่สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและชอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน บริษัทฯและบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม
- ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

บริษัทฯและบริษัทย่อย ได้มีการรวมส่วนงานดำเนินงานเป็นส่วนงานที่รายงานข้างต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริการ			ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริการ			ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริการ		
	2560	2559	2560	2560	2559	2560	2560	2559	2560	2559	2560	2560	2559	2560	2559	2560	2560	2559
ขายสุทธิ	1,385.33	1,143.51	31.41	23.59	1,416.74	1,167.10												
ต้นทุนขาย	(965.84)	(812.45)	(22.57)	(22.05)	(988.41)	(834.50)												
กำไรขั้นต้น	419.49	331.06	8.84	1.54	428.33	332.60												
รายได้อื่น					43.82	33.37												
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(119.14)	(68.41)												
กำไรสุทธิในการบริหาร					(219.67)	(163.63)												
ต้นทุนทางการเงิน					(27.16)	(50.27)												
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					106.19	83.66												
ภาษีเงินได้					(24.54)	(17.98)												
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					81.65	65.68												
การแบ่งปันกำไร																		
- ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่					67.38	35.80												
- ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม					14.27	29.88												
					81.65	65.68												

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 ประกอบด้วย

	ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริการ			ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์			ส่วนงานบริการ		
	2560	2559	2560	2560	2559	2560	2560	2559	2560	2560	2559	
ขายสุทธิ	1,054.35	339.48	39.97	94.10	1,094.32	433.58						
ต้นทุนขาย	(766.91)	(275.72)	(31.76)	(94.10)	(798.68)	(369.82)						
กำไรขั้นต้น	287.43	63.76	8.21	0.00	295.65	63.76						
รายได้อื่น					172.87	42.79						
ค่าใช้จ่ายในการขาย					(79.67)	(30.11)						
กำไรสุทธิในการบริหาร					(181.95)	(60.41)						
ต้นทุนทางการเงิน					(50.96)	(49.63)						
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้					155.94	(31.60)						
ภาษีเงินได้					(11.26)	5.65						
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด					144.68	(27.94)						

41. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับเครื่องมือทางการเงิน

41.1 นโยบายการบัญชี

รายละเอียดของนโยบายการบัญชีที่สำคัญ วิธีการที่ใช้ ซึ่งรวมถึงเกณฑ์ในการรับรู้และวัดมูลค่าที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงินแต่ละประเภท ได้เปิดเผยไว้แล้วในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.18

41.2 ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมดนอกจากนี้ การค้างของบริษัทยังประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ จำนวนสูงสุดที่บริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้ที่ควักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

41.3 ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทที่มีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

41.4 วัตถุประสงค์ของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราวลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น รายได้รับค้างหน้า เงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน วัตถุประสงค์ของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน ตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

42. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 งบการเงินแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	2560	2559	2560	2559
	4.77	4.22	4.36	4.63

43. การดำเนินงานต่อเนื่องของบริษัทย่อย

	ผลขาดทุนสุทธิ		หนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์รวม	
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิซ จำกัด	2560	2559	2560	2559
	0.56	0.91	4.28	4.77
บริษัท เอส ซูบวิท ๘๖ จำกัด	5.42	2.77	6.62	1.69
รวม	6.08	3.68	10.90	6.46

ปี 2560 และ 2559 บริษัทย่อย 2 ราย มีผลขาดทุนสุทธิรวม 6.08 ล้านบาท และ 3.68 ล้านบาท ตามลำดับ และมีหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าสินทรัพย์รวมจำนวน 10.90 ล้านบาท และ 6.46 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งทำให้เกิดความไม่แน่นอนในการดำเนินงานต่อเนื่อง แต่อย่างไรก็ตามบริษัทใหญ่ของกลุ่มบริษัทมี

นโยบายในการสนับสนุนบริษัทย่อยตามความจำเป็น เพื่อให้บริษัทย่อยสามารถจ่ายชำระหนี้สินเมื่อถึงกำหนดภายใน 12 เดือน งบการเงินนี้ทำขึ้นตามข้อสมมุติฐานขั้นมูลฐานทางบัญชีที่ว่าการกิจการจะดำเนินงานต่อเนื่อง แม้ว่าบริษัทย่อยบางบริษัทจะมีผลขาดทุนสุทธิ และหนี้สินจำนวนมาก

44. ผลกระทบจากการแก้ไขข้อผิดพลาดรายการบัญชี

ผลกระทบจากการแก้ไขรายการข้อผิดพลาดรายการบัญชี ปี 2559 ส่งผลกระทบต่อรายการบัญชีที่เกี่ยวข้องกับงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559		(หน่วย : บาท)	
	ก่อนปรับปรุง	แก้ไขข้อผิดพลาด	หลังปรับปรุง	
งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ				
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ค่าธรรมเนียมของจัดหาผู้ร่วมทุน)	1,184,172,372	10,323,663	1,194,496,035	
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นขาดลง	189,375,788	(10,323,663)	179,052,125	
รวม	1,373,548,160	-	1,373,548,160	

45. รายการจัดประเภทบัญชีใหม่

งบการเงินเจ้าหนี้บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงิน เจ้าหนี้บริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีดังนี้

	ก่อนปรับปรุง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หลังปรับปรุง
		รายการจัดประเภทบัญชีใหม่	ผลกระทบ	จากงบเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	
งบแสดงฐานะการเงิน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	365,627,744	(154,308,143)	-	-	211,319,601
สินค้าคงเหลือ	3,356,064,955	20,000,394	-	-	3,376,065,349
ที่ดินและค้ำหน้าโครงการอสังหาริมทรัพย์	347,414,719	3,991,100	-	-	351,405,819
อสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงลงทุน	80,313,038	(20,000,394)	-	-	60,312,644
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	397,874,842	(3,991,100)	-	-	393,883,742
สินทรัพย์ถาวรอื่น	-	-	8,580,745	-	8,580,745
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14,252,549	154,308,143	-	-	168,560,692
เงินใช้ระยะสั้นอื่นๆ	-	124,000,000	-	-	124,000,000
เงินใช้ระยะยาวอื่นๆ	124,000,000	(124,000,000)	-	-	-
ขาดทุนสะสม	(82,226,941)	-	8,580,745	-	(73,646,196)

46.3 เพื่อเตรียมความพร้อมของบริษัทฯ ในการนำหุ้นสามัญของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทฯจึงปรับปรุงโครงสร้างของบริษัทในกลุ่มเพื่อแก้ไขความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างบริษัทฯ และบริษัทของผู้ถือหุ้นรายใหญ่คือบริษัท ออคโต-เจ็ด(ไทย) จำกัด ซึ่งถือหุ้นร้อยละ 51 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด เนื่องจาก บริษัท ออคโต-เจ็ด(ไทย) จำกัด ในปัจจุบันได้ดำเนินการในลักษณะเดียวกับบริษัทฯ เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เชื้อซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ออคโต-เจ็ด(ไทย) จำกัด จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ที่ราคายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินอิสระรวมจำนวน 51,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมทั้งสิ้น 28.46 ล้านบาท

47. การอนุมัติงบการเงิน
งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติจากกรรมการผู้มีอำนาจให้เผยแพร่ในวันที่ 20 เมษายน 2561

	งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ		งบกำไรขาดทุนสุทธิ		(หน่วย : บาท)
	ก่อนปรับปรุง	รายการจัดประเภทบัญชีใหม่	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี	หลังปรับปรุง	
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ					
รายได้จากการขายสินทรัพย์	345,643,744	(6,168,218)	-	339,475,525	
รายได้จากการบริการ	-	94,100,462	-	94,100,462	
รายได้อื่น	136,892,712	(94,100,462)	-	42,792,249	
ต้นทุนบริการ	-	94,100,462	-	94,100,462	
ต้นทุนในการจัดหา	36,273,279	(6,168,218)	-	30,105,061	
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154,510,773	(94,100,462)	-	60,410,311	

46. เหตุการณ์ภายหลังระยะเวลารายงาน

46.1 บริษัท เอส ซูบวิท ๘๖ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 9 ล้านบาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท เป็น 10 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 900,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวน โดยบริษัทฯ ได้จ่ายค่าหุ้นเพิ่มทุนในสัดส่วนของบริษัทฯ จำนวน 8.40 ล้านบาท ให้บริษัทย่อยดังกล่าวในวันที่ 12 เมษายน 2561 โดยบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์

46.2 ในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทฯ ได้จัดตั้งบริษัทย่อย คือ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ("บริษัท ไซมิส พระรามเก้า") โดยมีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท มีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินพระรามเก้า โดยบริษัทย่อยดังกล่าวได้รับโอนสิทธิ์ในบันทึกข้อตกลงวางมัดจำที่ดินพระรามเก้าจากบริษัทฯ ทั้งนี้บริษัท ไซมิส พระรามเก้า ได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2561 โดยมีบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่สัดส่วนร้อยละ 84.97

ต่อมาในเดือนเมษายน 2561 บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนเพิ่มทุน 9.90 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 99,000 หุ้น มูลค่า 100 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์ และบริษัทฯ ได้เพิ่มสัดส่วนการถือหุ้นเป็นร้อยละ 86.90



SIAMESE ASSET

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 6

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

เอกสารแนบ 6

รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟไฟรซึล จำกัด ผู้ประเมินหลักคือ นายวิเศษ น้อยตม

ทรัพย์สินที่ประเมิน	ที่ตั้งทรัพย์สิน	ราคาประเมิน (บาท)	วิธีประเมิน	วันที่ประเมิน
1. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 1 ยูนิต ในโครงการ Siamese Surawong ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	ติดถนนทรัพย์สิน แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพฯ	6,591,480	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	29 ตุลาคม 2563
2. ห้องชุดพักอาศัยและสำนักงานจำนวน 165 ยูนิต โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดทางพิเศษศรีรัช (สายแจ้งวัฒนะ-บางโคล่) และถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพฯ	1,039,964,180	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	30 ตุลาคม 2563
3. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 62 ยูนิต โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพฯ	159,245,070	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26 ตุลาคม 2563
4. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 43 ยูนิต โครงการ Siamese Exclusive 31 ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ซอยสุขุมวิท 31 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ	591,886,100	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	26 ตุลาคม 2563
5. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 136 ยูนิต โครงการ Wyncham Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ซอยโหล่งเตย แขวงพระรามที่ 4 เขตคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพฯ	1,882,457,760	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	24 ตุลาคม 2563
6. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 362 ยูนิต โครงการ Wyndham Garden Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	ติดซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	2,178,932,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	2 พฤศจิกายน 2563
7. ห้องชุดพักอาศัยจำนวน 275 ยูนิต โครงการ Ramada Plaza Residence ผู้ถือกรรมสิทธิ์ : บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ	1,961,312,000	เกณฑ์กำหนดมูลค่าตลาด ด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	24 ตุลาคม 2563



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE



บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด
ชั้น 3/1 อาคารสารคดีทาวเวอร์ เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทร. 0-2680-1111, 0-2680-1000
โทรสาร. 0-2285-1900-1



บริษัทหลักทรัพย์ กรุงไทย ซีบีไอ จำกัด
ชั้น 8, 15-17, 21 อาคารลิเบอร์ตี้สแควร์ 287 ถนนสีลม
เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500
โทร. 0-2695-5559, 0-2695-5556
โทรสาร. 0- 2631-1765