



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

รายงาน
ประจำปี
2563

บริษัทไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

CONTENT

ส่วนที่ 1

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	24
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	45
ปัจจัยความเสี่ยง	85
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	92
ผู้ถือหุ้น	96
นโยบายการจ่ายปันผล	97
โครงสร้างการจัดการ	98
การทำกับคู่แฉกิจการ	112
ความรับผิดชอบต่อสังคม	141
การควบคุมภายในและ การบริหารจัดการความเสี่ยง	144
รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	146
รายการระหว่างกัน	148



154	รายงานความรับผิดชอบต่อ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน
155	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ
156	การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

ส่วนที่ 2

157	รายงานของผู้สอบบัญชี
164	งบแสดงฐานะการเงิน
167	งบกำไรขาดทุน
169	งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
171	งบกระแสเงินสด
174	หมายเหตุประกอบงบการเงิน



25 ธันวาคม 2563

“บมจ.ไซมิส แอสเสท” หรือ SA เดินหน้าขยายการลงทุน หลังเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) เพื่อก้าวเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรชั้นนำของประเทศ

พิธีเปิดการซื้อขายหลักทรัพย์วันแรกในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

SET ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
The Stock Exchange of Thailand

SIAMESE ASSET ASSET OF LIFE บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
Siamese Asset Public Company Limited

SA Last price: 7.30
Change: +1.80 %Change: +32.73%

	Volume	Bid	Offer	Volume
	390,800	7.25	7.30	694,800
	1,148,300	7.20	7.35	1,068,500
	1,005,300	7.15	7.40	250,000
	1,141,500	7.10	7.45	55,000
	141,900	7.05	7.50	595,400

SET Index: 1,465.9 +16.98 +1.17% 09:59:10

IPO Price: 5.50
Open Price: 7.55
High: 7.65
Low: 7.25
Volume: 87,895,924
Value: 664.69 M

First Trading Day | December 25, 2020

SIAMESE ASSET ASSET OF LIFE

สารจากประธานกรรมการ



4

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เริ่มดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่ปี 2553 เป็นต้นมา และในปี 2563 เป็นวาระครบรอบ 10 ปีของการก่อตั้งบริษัทฯ ซึ่งบริษัทฯ ได้พิสูจน์ความสามารถการเติบโตของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เกิดจากการวางเป้าหมาย และกำหนดกลยุทธ์ ตลอดจนให้ความสำคัญกับการเข้าถึงความต้องการของลูกค้าอย่างชัดเจน ภายใต้แนวคิด **“ASSET OF LIFE สร้างค่าไว้ให้กับทุกการใช้ชีวิต”** บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง จากความสามารถในการบริหารต้นทุนของธุรกิจได้ดี ซึ่งนับเป็นจุดแข็งที่สำคัญที่จะช่วยสร้างความสามารถในการแข่งขันในอุตสาหกรรม นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคง มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างความแตกต่างและโดดเด่นในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยนำการบริหารและการบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ภายใต้เครือการบริหารของ Wyndham และ Ramada มาดำเนินการบริหารที่พักอาศัยบางโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับบริการต่างๆ เสมือนการเข้าพักโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการได้ดียิ่งขึ้น

บริษัทฯ ได้มีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์โดยริเริ่มการพัฒนาและปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บางแห่งให้เป็นประเภทมิกซ์ยูส (Mixed Use) มากขึ้น ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 มูลค่าโครงการรวม ประมาณ 10,000 ล้านบาท ภายในโครงการประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัย พื้นที่สำนักงานให้เช่า โรงแรม และพื้นที่ค้าปลีกในบริเวณเดียวกัน

ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้มีพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และมีผลการดำเนินงานที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2563 บริษัทฯ มีโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนในปีที่ผ่านมาจำนวน 3 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 8,700 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทฯ มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 41,000 ล้านบาท จากความมุ่งมั่นตั้งใจพัฒนาองค์กรของผู้บริหารและบุคลากรของบริษัทฯ พร้อมผลงานที่สั่งสมมากกว่า 10 ปี รวมถึงรางวัลต่างๆ ที่บริษัทฯ ได้รับทั้งด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้งในประเทศและต่างประเทศ โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับรางวัล จาก Prix D'excellence Awards ในสาขา Residential Condominium จากโครงการ Wyndham Residence และ Siamese Exclusive 31 และสาขา Residential (Low Rise) จากโครงการ Siamese KIN รางวัลเหล่านี้เป็นเครื่องยืนยันความสำเร็จในการบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้เป็นอย่างดี

ในปีที่ผ่านมา การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจทั่วโลกเป็นอย่างมาก ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน ทำให้ในปีที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจหลักและธุรกิจต่อเนื่อง (Recurring Income) ในการจัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่า และการเพิ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (Food and Beverage) ภายใต้แบรนด์ Rosemary และ Kafology

ทั้งนี้บริษัทฯ ได้เริ่มพัฒนาโรงแรมแห่งแรกภายใต้แบรนด์ Q-Box Hotel Bangkok โดยมี Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในต่างประเทศ ได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited เป็นผู้บริหารโรงแรม นอกจากนี้ บริษัทฯ และบริษัท Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท โฮมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัท 4 แห่ง ซึ่ง Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crown Plaza และ Holiday Inn

จากผลการดำเนินงานและความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทำให้ในปีที่ผ่านมาเป็นปีแห่งความสำเร็จและความภาคภูมิใจอย่างยิ่งของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้นำหลักทรัพย์ของบริษัทฯ เข้าทำการจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และได้เข้าทำการซื้อขายวันแรกเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ในกลุ่มอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างหมวดธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับการตอบรับที่ดีเป็นอย่างมากจากนักลงทุน ถือเป็นความสำเร็จก้าวสำคัญของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วยต่อยอดการขยายธุรกิจในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2564 ยังคงเป็นปีที่ท้าทายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะตลาดที่อยู่อาศัย แต่อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรให้ก้าวทันการเปลี่ยนแปลง และยังคงตั้งใจ มุ่งมั่น ทดมเท การทำงาน โดยยึดมั่นวิสัยทัศน์และพันธกิจ ที่จะก้าวสู่การเป็น Living's Value Creator ที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้าในทุกกลุ่ม ด้วยการสร้างคุณค่าในทุกประสบการณ์ของการอยู่อาศัยและการลงทุน เพื่อก้าวสู่การเป็น 1 ใน 5 ทางเลือกแรกของลูกค้า (Top 5 of Customer's Choice) ด้วยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่โดดเด่น และใส่ใจความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ

ผมในฐานะตัวแทนของบริษัทฯ ต้องขอขอบคุณผู้บริหารและพนักงานของบริษัทฯ ทุกคน ที่ได้ร่วมมือกันปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ส่งผลให้บริษัทฯ ประสบความสำเร็จตามเป้าหมายในปี 2563 สุดท้ายนี้ ในนามของบริษัท โฮมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คณะกรรมการบริษัทฯ ผมและผู้บริหารทุกท่าน รวมถึงพนักงานทุกคน ขอกล่าวขอบพระคุณท่านผู้ถือหุ้นลูกค้า สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่มอบความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความไว้วางใจ และการสนับสนุนตลอดไปอีกในภายหน้า



(ดร. วรสลา ไสค์ตยานูรกรัง)

ประธานกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท



ดร.วรพล ไสคดียานุรักษ์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการยุทธศาสตร์
และบริหารความเสี่ยง /
ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน



นายจงรติษฐ์ สິงสรสรสิริ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงาน
การตลาด และการขาย / รักษาการประธาน
เจ้าหน้าที่ สายงานก่อสร้าง



นางสุนันทา สິงสรสรสิริ

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง



นายพันธ์เทพ อาสนิททอง

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง
และควบคุมงบประมาณ



นายสุรวัดน์ สุวรรณยั่งยืน

กรรมการ / กรรมการบริหาร/
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี



นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์

กรรมการ



นางปรีศนา ประหารจักษิ์

ประธานกรรมการตรวจสอบ
และกรรมการอิสระ



นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน / กรรมการยุทธศาสตร์และ
บริหารความเสี่ยง / กรรมการเพื่อความยั่งยืน



นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ /
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

คณะผู้บริหาร



นายจรงค์ศิษฐ์ สິงสรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์
และบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด และการขาย /
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่ สายงานก่อสร้าง



นางสุนันทา สິงสรเสริญ

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน / กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง



นายพินรัตน์ อาสนิกทอง

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมงบประมาณ



นายสุวิวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน

กรรมการ / กรรมการบริหาร/
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี



นายมนเทียร ยิ่งคำมุน

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนารธุรกิจ / กรรมการบริหาร /
กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง



นายมานิต หวังธรรมเทื้อ

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ /
กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการบริษัท



ดร.วรวพล ไสคติยานุรักษ์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน
อายุ 65 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Ph.D. in Finance The Wharton School
University of Pennsylvania, USA
- Master Degree in Finance The Wharton School
University of Pennsylvania, USA
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Chairman 2543 Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Charter Director Class
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | | |
|-----------------|--|--|
| 2562 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) | <ul style="list-style-type: none">• ประธานกรรมการ• กรรมการอิสระ• ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง• ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน |
| 2557 - 2562 | สถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ | <ul style="list-style-type: none">• สมาชิกสถาบันนิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.)• ประธานคณะกรรมาธิการ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติระบบชำระเงิน• ประธานกรรมาธิการร่างพระราชบัญญัติล้มละลาย• ประธานกรรมาธิการร่างพระราชบัญญัติการปฏิบัติราชการตามความตกลงระหว่างรัฐบาลแห่งราชอาณาจักรไทยกับรัฐบาลแห่งประเทศสหรัฐอเมริกาเพื่อความร่วมมือในการปรับปรุงการปฏิบัติตามการภาษีอากรระหว่างประเทศ (FATCA) |
| 2554 - 2558 | | <ul style="list-style-type: none">• เลขาธิการฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ |



นายจรัสสิขุ์ สິงสรรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
และการขาย / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่
สายงานก่อสร้าง

อายุ 61 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 112/2557
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2553 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• ประธานกรรมการบริหาร• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร• รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย• รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง |
| 2555 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท บางกอก แอควคอม จำกัด (ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมิเนียม) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท สິงสรรเสริญ จำกัด (ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด (ธุรกิจร้านอาหาร) |
| 2558 - 2559 | • กรรมการผู้จัดการ บมจ. แมกซ์ เมกิล คอร์ปอเรชั่น (ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก) |



นางสุนันดา สิงสรรเสริญ

กรรมการ / กรรมการบริหาร /

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /

กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่

สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

อายุ 50 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- MBA University of London ประเทศอังกฤษ
- นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Real Estate and Economics and Finance The London ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร Innovating In The Digital World London Business School ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร Project Management For Engineering – APM PMQ University College London ประเทศอังกฤษ

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|--|
| 2558 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน • กรรมการเพื่อความยั่งยืน • ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุนิวิก จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส คิวน์ส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด (ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมีเนียม) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท สิงสรรเสริญ จำกัด (ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุนิวิก ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เกลส์ จำกัด (ธุรกิจร้านอาหาร) |



นายพินิจเทพ อาสนิกทอง

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง
และควบคุมงบประมาณ
อายุ 58 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Engineering, University of Detroit Mercy
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• กรรมการบริหาร• ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2541 - 2558 | ผู้จัดการ บริษัท ฤทธา จำกัด (ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง) |



นายสุรวัดน์ สุวรรณยิ่งยืน

กรรมการ / กรรมการบริหาร/

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

อายุ 39 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Business Administration (General Management & Finance)
University of Illinois at Urbana-Champaign, USA
- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 142/2560
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• กรรมการบริหาร• ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี |
| 2560 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2559 - 2560 | • ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ บมจ. เสริมสร้าง เพาเวอร์ (ธุรกิจพลังงาน) |
| 2558 - 2559 | • รองผู้อำนวยการ ฝ่ายงานโครงการพิเศษ บมจ. ดับบลิวเอเอ อินดัสเตรียล ดิวเวลอปเม้นท์ (ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมและขนส่ง) |
| 2557 - 2558 | • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบัญชี บมจ. ไทริชเชนไทย เอเยนซีส์ (ธุรกิจลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น) |
| 2554 - 2557 | • ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ (ธุรกิจสถาบันการเงิน) |



● **นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์**

กรรมการ

อายุ 62 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Science, Abilene Christian University Texas, USA
- ศิลปศาสตรบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 - ปัจจุบัน
 - กรรมการ บมจ. โซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)
- 2549 - ปัจจุบัน
 - กรรมการ บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด (ธุรกิจให้เช่าหอพัก)





นางปริศนา ประหาร��าศัก

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

อายุ 66 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Tarleton State University, USA
- ปาณิชยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเกริก

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 119/2552
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่น 24/2559
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|--|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2562 - ปัจจุบัน | <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ OKEA AS
(ธุรกิจสำรวจและขุดเจาะน้ำมัน ประเทศนอร์เวย์) |
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ทีไอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย)
(ธุรกิจผลิตและจำหน่ายสีและเคมีภัณฑ์) <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2560 - 2562 | การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
รัฐวิสาหกิจสังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2559 - ปัจจุบัน | บมจ. บางจากคอร์ปอเรชั่น
(ธุรกิจโรงกลั่นน้ำมันและจำหน่ายน้ำมันสำเร็จรูป) <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ • กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร |
| 2559 - 2562 | บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม
สถาบันการเงินเฉพาะกิจของรัฐ <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ • ประธานกรรมการตรวจสอบ • กรรมการสรรหา |
| 2559 - 2562 | <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการอิสระ บริษัท สยามโซล่าเพาเวอร์ จำกัด
(โรงงานผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์) |
| 2557 - 2558 | <ul style="list-style-type: none"> • รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ด้านการเงินและบัญชี
บมจ. ไทยออยล์ (ธุรกิจการกลั่นและจำหน่ายน้ำมันปิโตรเลียม) |



ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
กรรมการเพื่อความยั่งยืน

อายุ 42 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Ph.D. Law The London School of Economics and Political Science
- LL.M The London School of Economics and Political Science
- นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 136/2553
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการอิสระ• กรรมการตรวจสอบ• ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง• กรรมการเพื่อความยั่งยืน |
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ อัลฟ่าแคปปิตอล จำกัด (ธุรกิจบริหารสินทรัพย์) |
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท โบนี เบซิล จำกัด (ธุรกิจโฮลดิ้ง) |
| 2563 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์อัลฟ่าแคปปิตอล จำกัด (ธุรกิจบริหารสินทรัพย์) |
| 2560 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท พรีเมียร์ เอควิตี้ จำกัด (ธุรกิจลงทุนโดยถือหุ้นในบริษัทอื่น) |
| 2558 - 2561 | • หัวหน้าฝ่ายงานวานิชธนกิจต่างประเทศ บมจ. หลักทรัพย์ โบนัสพัฒนาสิน (ธุรกิจหลักทรัพย์) |
| 2549 - ปัจจุบัน | • กรรมการ บริษัท เอกธราย จำกัด (ธุรกิจหนังสือพิมพ์ และนิตยสาร) |
| 2557 - 2558 | • หัวหน้าฝ่ายงานวานิช ธนกิจ บริษัท ไร่ว่า ซิเคียวริตี้ คัมพานี ลิมิเต็ด (ธุรกิจหลักทรัพย์) |
| 2554 - 2557 | • ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายงานวานิชธนกิจ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ (ธุรกิจสถาบันการเงิน) |



นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ /
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
อายุ 41 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Business Administration Vanderbilt University, USA
- บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 149/2561
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการอิสระ• กรรมการตรวจสอบ• กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติ้ง จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาทางบัญชีและการเงิน) |
| 2557 - 2559 | ผู้อำนวยการอาวุโส บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ (ธุรกิจสถาบันการเงิน) |
| 2555 - 2557 | ผู้อำนวยการ บริษัท อัลฟา แอบโซลูท จำกัด (ธุรกิจที่ปรึกษาทางการลงทุน) |

รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัท



นายจรัสสินธุ์ สິงสรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร /
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
และการขาย / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่
สายงานก่อสร้าง
อายุ 61 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 112/2557
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2553 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• ประธานกรรมการบริหาร• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร• รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย• รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง |
| 2555 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บางกอก แอควคอม จำกัด (ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมิเนียม) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท สິงสรเสริญ จำกัด (ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด (ธุรกิจร้านอาหาร) |
| 2558 - 2559 | กรรมการผู้จัดการ บมจ. แมกซ์ เมทิล คอร์ปอเรชั่น (ธุรกิจจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหล็ก) |



นางสุนันทา สิงสรเสริญ

กรรมการ / กรรมการบริหาร /

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /

กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่

สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

อายุ 50 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- MBA University of London ประเทศอังกฤษ
- ปริญญาตรีบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Real Estate and Economics and Finance The London ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร Innovating In The Digital World London Business School ประเทศอังกฤษ
- หลักสูตร Project Management For Engineering – APM PMQ University College London ประเทศอังกฤษ

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|--|
| 2558 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ • กรรมการบริหาร • กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน • กรรมการเพื่อความยั่งยืน • ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2559 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2546 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บางกอก แอคอม จำกัด (ธุรกิจตัวแทนจัดหาที่พัก ห้องชุด คอนโดมีเนียม) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด (ธุรกิจซื้อขายอสังหาริมทรัพย์) |
| 2558 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ธุรกิจให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม) |
| 2563 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เกลสท์ จำกัด (ธุรกิจร้านอาหาร) |



นายพินิจเทพ อาสนิกทอง

กรรมการ / กรรมการบริหาร /
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง
และควบคุมงบประมาณ
อายุ 58 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Engineering, University of Detroit Mercy
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• กรรมการบริหาร• ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2541 - 2558 | ผู้จัดการ บริษัท ฤทธา จำกัด (ธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง) |



นายสุวิทย์ สุวรรณยิ่งยืน

กรรมการ / กรรมการบริหาร/

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

อายุ 39 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- Master of Business Administration (General Management & Finance)
University of Illinois at Urbana-Champaign, USA
- วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต ภาควิชาการธนาคารและการเงิน จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 142/2560
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2560 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) <ul style="list-style-type: none">• กรรมการ• กรรมการบริหาร• ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี |
| 2560 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2561 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2562 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (ธุรกิจสถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม) |
| 2559 - 2560 | ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายการเงินและนักลงทุนสัมพันธ์ บมจ. เสริมสร้าง เพาเวอร์ (ธุรกิจพลังงาน) |
| 2558 - 2559 | รองผู้อำนวยการ ฝ่ายงานโครงการพิเศษ บมจ. ดับบลิวเอชเอ อินดิस्टเรียล ดีเวลลอปเม้นท์ (ธุรกิจพัฒนาและบริหารจัดการนิคมอุตสาหกรรมและขนส่ง) |
| 2557 - 2558 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายการเงินและบัญชี บมจ. ไทริเซนไทย เอเยนซีซีเอส (ธุรกิจลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น) |
| 2554 - 2557 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ ฝ่ายวาณิชธนกิจ บมจ. ธนาคารไทยพาณิชย์ (ธุรกิจสถาบันการเงิน) |



นายมนตรี ยิงคำนุ่น

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ /
กรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์
และบริหารความเสี่ยง
อายุ 41 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2559 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| | <ul style="list-style-type: none"> • ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ • กรรมการบริหาร • กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง |
| 2558 - 2558 | <ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการโครงการ บมจ. อีเอ็มซี (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| 2553 - 2557 | <ul style="list-style-type: none"> • ผู้จัดการโครงการ บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |



นายมานิต หวังธรรมเกื้อ

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ /
กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน
อายุ 54 ปี

คุณวุฒิการศึกษา

- สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง

ประวัติการอบรม

- ไม่มี -

ประสบการณ์ทำงาน

- | | |
|-----------------|---|
| 2557 - ปัจจุบัน | บมจ. ไซมิส แอสเสท (ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) |
| | <ul style="list-style-type: none"> • ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ • กรรมการบริหาร • กรรมการเพื่อความยั่งยืน |

รายละเอียดเกี่ยวกับเลขาธิการบริษัท

นางสาว ชมภูษ มีหวิง

เลขาธิการบริษัท

อายุ 48

คุณวุฒิการศึกษา

- เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 101/2562
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

2561 - ปัจจุบัน

- เลขาธิการ บมจ. โซนิส เอเชีย
(ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)



BRANDED RESIDENCE

BY SIAMESE ASSET



นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “SA”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท โดยนายจรงค์ขันธ์ สິงสรโรษริญ (“นายจรงค์ขันธ์”) และทีมผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้างที่สั่งสมมา กว่า 30 ปี ทำให้นายจรงค์ขันธ์มองเห็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่คนไทยสามารถเข้าถึงได้ จึงได้จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดิน ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยตั้งแต่เริ่มจัดตั้งบริษัทในปี 2553 บริษัทเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายมาแล้วจำนวน 20 โครงการ ประกอบด้วย โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise และ Low Rise จำนวน 16 โครงการ และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งได้แก่ โครงการ

ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร จำนวน 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 46,000 ล้านบาท (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563) นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดแบบครบวงจร

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 ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์กับเจ้าพนักงานแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลก เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้เช่าห้องชุด ได้รับความสะดวกสบายจากบริการในด้านต่าง ๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม (Branded Residence) การให้บริการหลังการขายในรูปแบบดังกล่าว สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้านได้ในระยะยาวจากสภาพแวดล้อมของโครงการที่เปรียบเสมือนไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่างๆ จึงตอบสนองความต้องการของลูกค้านที่ซื้อห้องชุดทั้งเพื่ออยู่อาศัยเอง และลูกค้าประเภทนักลงทุนที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อห้องชุดเพื่อนำไปปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว

จากแผนการดำเนินธุรกิจข้างต้น ส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทในปัจจุบันมีการปรับเปลี่ยนไปสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use มากขึ้น โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ของบริษัทจะประกอบด้วย ส่วนของห้องชุดพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อย่างไรก็ตาม ในทุกโครงการจะยังมีส่วนของห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายเป็นแกนหลักของโครงการ ซึ่งบริษัทมีการจัดสรรพื้นที่กว่าร้อยละ 80 ของแต่ละโครงการเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่าย จึงทำให้ในปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ บริษัทยังมีธุรกิจหลักได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมีธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อการบริการ ซึ่งในอนาคตบริษัทอาจมีสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดตัวของพื้นที่ให้เช่าและการให้บริการต่างๆ ของโครงการที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จในแต่ละปี



ในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring income) โดยในส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้จ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) มาเป็นผู้บริหารงานโรงแรมของโครงการ ภายใต้สัญญาแฟรนไชส์กับเจ้าของแบรนด์โรงแรมชั้นนำระดับโลก เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุดหรือผู้เช่าห้องชุด ได้รับความสะดวกสบายจากบริการในด้านต่าง ๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม (Branded Residence) การให้บริการหลังการขายในรูปแบบดังกล่าว สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้าได้ในระยะยาว จากสภาพแวดล้อมของโครงการที่เปรียบพร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการต่าง ๆ จึงตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดทั้งเพื่ออยู่อาศัยเอง และลูกค้าประเภทนักลงทุนที่เป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ด้วยการซื้อห้องชุดเพื่อนำไปปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากค่าเช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว

จากแผนการดำเนินธุรกิจข้างต้น ส่งผลให้รูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทในปัจจุบันมีการปรับเปลี่ยนไปสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use มากขึ้น โดยโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยส่วนใหญ่ของบริษัท จะประกอบด้วย ส่วนของห้องชุดพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อย่างไรก็ตาม ในทุกโครงการจะยังมีส่วนของห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายเป็นแกนหลักของโครงการ ซึ่งบริษัทมีการจัดสรรพื้นที่กว่าร้อยละ 80 ของแต่ละโครงการเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่าย จึงทำให้ในปัจจุบันและในอนาคตอันใกล้ บริษัทยังมีธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมีธุรกิจรอง ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและเพื่อการบริการ ซึ่งในอนาคตบริษัทอาจมีสัดส่วนของพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการที่เพิ่มขึ้น ตามการเปิดตัวของพื้นที่ให้เช่าและการให้บริการต่างๆ ของโครงการที่ทยอยก่อสร้างแล้วเสร็จในแต่ละรูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท



ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร โดยบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโครงการแรกในปี 2554 ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Gioia ซึ่งเป็นอาคารคอนโดมิเนียมสูง 7 ชั้น จำนวน 160 ยูนิต ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 31 ในการพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทได้นำประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง รวมถึงเทคนิคด้านการออกแบบและการก่อสร้างมาใช้ในการพัฒนาโครงการเพื่อให้เกิดประโยชน์จากการใช้พื้นที่อย่างสูงสุด โดยโครงการ Siamese Gioia ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้า และได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ ประเภทอาคารพักอาศัยรวม รวมถึงรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น ประจำปี 2557 จากสมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์ในระหว่างปี 2554 จนถึงปัจจุบัน บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 - 2 โครงการ และในปี 2556 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion ซึ่งประกอบด้วย โครงการทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร และโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนนรามอินทรา โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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 31 ธันวาคม 2563

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

^{/1} มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จำแนกตามสถานะโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย: ล้านบาท

	มูลค่าโครงการ ^{/1}	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ ^{/2}	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง				
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว				
1) Siamese Gioia ^{/3}	920.7	906.6	-	-
2) Siamese Thirty Nine	603.2	603.2	-	-
3) Siamese Ratchakru ^{/3}	1,652.9	1,452.8	-	-
4) Siamese Nanglinchee ^{/3}	926.0	922.2	-	-
5) Blossom Condo @ Fashion Altitude ^{/3}	759.0	750.5	-	-
6) Siamese Surawong	1,528.4	1,470.8	5.9	-
รวม	6,390.2	6,106.1	5.9	

	มูลค่าโครงการ ^{/1}	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่ารายการโอนกรรมสิทธิ์ ^{/2}	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์				
1) Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	2,981.2	1,912.2	11.0	ม.ค. 2563
2) Siamese Exclusive 31	2,554.6	1,822.4	64.2	ม.ค. 2563
3) Blossom Condo @ Fashion Beyond	978.5	622.9	3.9	ม.ค. 2563
4) Wyndham Residence	3,705.9	1,253.3	8.8	ม.ค. 2563
5) Ramada Plaza Residence	2,655.0	820.5	286.1	ม.ค. 2563
6) Wyndham Garden Residence	3,307.4	1,380.9	618.0	ม.ค. 2563
7) Ramada Residence	2,109.6	277.6	1,076.4	ม.ค. 2563
รวม	18,292.2	8,089.8	2,068.4	
3. โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย				
1) Siamese Rama 9	9,946.3	-	3,716.1	ไตรมาส 4 ปี 2565
รวม	9,946.3	-	3,716.1	
4. โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและการพัฒนา				
1) The Collection	5,584.9	-	368.0	ไตรมาส 4 ปี 2566
2) Siamese Exclusive Ratchada	3,701.2	-	1,051.9	ไตรมาส 4 ปี 2566
รวม	9,286.1	-	1,419.9	
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง	43,914.8	14,195.9	7,210.3	

	มูลค่าโครงการ ^{/1}	มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	มูลค่ารายการโอนกรรมสิทธิ์ ^{/2}	ระยะเวลาที่คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์
โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ				
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว				
1) Siamese Blossom @ Fashion - Plot B	276.3	268.2	-	-
2) Siamese Blossom @ Fashion Plot A	354.1	354.1	-	-
3) Siamese Blossom @ Fashion - Plot C	792.1	792.1	-	-
รวม	1,422.5	1,414.4	-	-
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์				
1) Siamese Kin	1,092.2	348.6	23.7	ก.พ. 2564
รวม	1,092.2	348.6	23.7	
รวมโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูง	2,514.7	1,763.1	12.0	

/1 มูลค่าโครงการ ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดส่วนที่จำหน่าย และส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท

/2 มูลค่าโอนกรรมสิทธิ์ หมายถึง มูลค่าห้องชุดตามสัญญาจะซื้อขายแล้ว หรือห้องชุดที่มีสัญญาจองซื้อแล้ว

/3 สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมที่ปิดโครงการแล้ว บริษัทยังคงถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการบางส่วนเพื่อให้เช่าหรือบริการ

/4 ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์สำหรับห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้ว

BRANDED RESIDENCE

ด้วยนโยบายการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขาย ซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในปัจจุบัน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยแบบปกติ มาเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบ Branded Residence ซึ่งจะมีอยู่ในโครงการระหว่างการขายโดยส่วนใหญ่ของบริษัทที่ได้รับ การปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโครงการประเภท Mixed Use โดยรูปแบบ Branded Residence ซึ่งเป็นการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียง จากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย จะตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้า 2 กลุ่มหลัก คือ (1) ลูกค้าที่ซื้อห้องชุด เพื่ออยู่อาศัยเอง ที่ต้องการความสะดวกสบายจากการใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม เช่น บริการอาหาร และเครื่องดื่มภายในห้องพัก บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น และ (2) ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทน จากการปล่อยเช่า ซึ่งสามารถเสนอห้องชุดเพื่อเช่าพร้อมบริการในระดับโรงแรมที่มีอยู่ในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถ สร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

บริษัทได้เริ่มพัฒนาในรูปแบบ Branded Residence ในโครงการ Siamese Exclusive Queens เป็นโครงการแรก โดยดำเนินการภายใต้แบรนด์ Wyndham ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา และต่อมา บริษัทได้ทำการ Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ที่มีบริการ Branded Residence ทั้ง 4 โครงการเพื่อสะท้อนภาพลักษณ์การให้บริการแบบโรงแรมตามมาตรฐานระดับโลกของแบรนด์ที่ใช้ในการบริหาร โครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับบริการต่าง ๆ เหมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิต ของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายได้ดียิ่งขึ้นด้วย ดังนี้



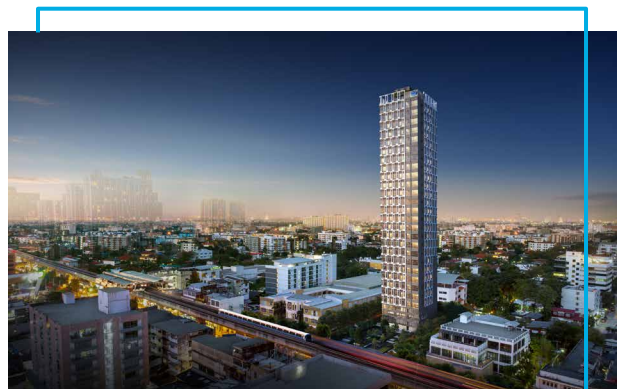
Wyndham Residence
(เดิมชื่อ Siamese Exclusive Queens)



Ramada Plaza Residence
(เดิมชื่อ Siamese Sukhumvit 48)



Wyndham Garden Residence
(เดิมชื่อ Siamese Exclusive 42)



Ramada Residence
(เดิมชื่อ Siamese Sukhumvit 87)

นอกจาก 4 โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการปรับปรุงแบบ และเจรจาเพื่อเลือกแบบคที่ที่เหมาะสมกับโครงการระหว่างทางขายอื่น ๆ ได้แก่ โครงการ Siamese Rama 9 โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada

จากนโยบายของบริษัทที่ต้องการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ในปี 2562 บริษัทได้พัฒนาแบบโครงการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจ และสามารถสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ดังนั้นในโครงการใหม่ ๆ ของบริษัท เช่น โครงการ Siamese Rama 9 รวมถึงโครงการในอนาคต ซึ่งได้แก่ โครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ที่จะเปิดตัวในไตรมาส 1/2564 จะเป็นการพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ทั้งหมด ซึ่งบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 - 15 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 - 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนที่จะลดความเสี่ยงจากการที่ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัย เช่น ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 โดยการนำห้องชุดเพื่อขายบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้จากค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ บริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติต่อไป ด้วยนโยบายการดำเนินธุรกิจซึ่งมีความยืดหยุ่นดังกล่าว บริษัทอาจมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะใดขณะหนึ่ง บริษัทจึงได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินเพื่อรองรับการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายแล้ว บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน โดยในทุกโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะมีพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของตัวอาคารที่พักอาศัย นอกจากนี้ บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบเป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ โดยบริษัทจะคัดเลือกผู้เช่าหรือผู้ประกอบการที่สนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการ และสามารถอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านกาแฟ และศูนย์สุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าดังกล่าว นอกจากจะช่วยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจให้เช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ ยังเปิดโอกาสให้กับบริษัทได้เข้าร่วมลงทุนทางธุรกิจกับผู้เช่ารายต่าง ๆ หากธุรกิจดังกล่าวเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพในการเติบโตที่ดีในอนาคต

สำหรับพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ในโครงการต่างๆ ของบริษัทในปัจจุบัน ประกอบด้วย พื้นที่สำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมอื่น ๆ เช่น พื้นที่ครัวกลางให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการร้านอาหารเดลิเวอรี่ หรือ Cloud Kitchen ภายใต้ชื่อ Bizzie Dish (“บิซซี่ ดิช”) ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โดยในปัจจุบันมีผู้ประกอบการร้านอาหารเช่าพื้นที่แล้วกว่า 10 ราย ซึ่งจะรับออเดอร์และจัดส่งอาหารผ่านทางแอปพลิเคชันไลน์แมน (Line Man) โดยบริษัทคิดค่าเช่าในรูปแบบของส่วนแบ่งกำไร (Gross Profit Sharing)

ตัวอย่างโครงการที่มืออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า



Siamese Ratchakru
สำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์



Blossom Condo
@ Sathorn-Charoenrat
สำนักงานและพื้นที่ครัวกลางให้เช่า



Siamese Rama 9
สำนักงานและพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า

นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว บริษัทมีนโยบายการค้าเป็นธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าที่ติดกับถนนใหญ่ หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อชดเชยยอดขายและยอดโอนเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวและจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว โดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บริการทำความสะอาด และบริการซักผ้า เป็นต้น

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า เป็นส่วนหนึ่งของกลยุทธ์และแผนการค้าเป็นธุรกิจที่สำคัญของบริษัทที่ต้องการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ “Branded Residence” เพื่อนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ซึ่งบริการดังกล่าว นอกจากจะมีไว้สำหรับให้บริการลูกค้าภายนอกแล้ว ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ซึ่งรวมถึงลูกค้าที่เป็นเจ้าของห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายใต้มาตรฐานการบริการ (Service Standard) ของแบรนด์โรงแรมนั้น ๆ จึงถือเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินของลูกค้า และช่วยสร้างจุดเด่นด้านบริการหลังการขายของโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทได้เป็นอย่างดี

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

ข้อมูลสรุปการประกอบธุรกิจของ Greenland และ Kew Green

30



- 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



- Kew Green เป็นผู้บริหารงานโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำต่าง ๆ เช่น Hilton, Marriott, Crowne Plaza, และ Holiday Inns ผ่านระบบแฟรนไชส์
- Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมกว่า 17 ปี และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศอังกฤษ ในปัจจุบัน Kew Green อยู่ระหว่างขยายธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมในภูมิภาค Asia Pacific

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าในรูปแบบต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของผู้พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า ดังนี้

1. ห้องพักเพื่อการค้าที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

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

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอม หรือ Consent จากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังนั้นลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อยุอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้เช่าบุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจจะกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ 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

- โรงแรมคิว-บ็อกซ์ แบนก๊อค 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

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการประเภทดังกล่าวมีความคืบหน้าของแต่ละโครงการ ดังนี้

ชื่อโครงการ	จำนวนห้องพัก เพื่อบริการ / 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 การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว นอกจากการให้ผู้ซื้อห้องชุดทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการอื่นอันนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ออกเช่าออกจากกันอย่างชัดเจน

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

2. ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่เล็งเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (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 @ Grand Station

ตัวอย่างรูปแบบการพัฒนาโครงการ



ตัวอย่างโครงการที่มีอาคารด้านหน้าเป็นอาคารโรงแรม



โดยมีสถานะของการพัฒนาโครงการเฉพาะส่วนของห้องพักแบบโรงแรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

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

/1 โครงการอยู่ระหว่างการยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้าง จึงยังไม่ได้ดำเนินการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

3. โครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว

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

โครงการ Above 39



สรุปรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed-use ในแต่ละโครงการ

รูปแบบโครงการ	(1)	(2)		(3)	
	ห้องชุด เพื่อจำหน่าย	สำนักงาน	พื้นที่ พาณิชย์กรรม	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}	✓		✓	✓	

รูปแบบโครงการ	(1)	(2)		(3)	
	ห้องชุด เพื่อจำหน่าย	สำนักงาน	พื้นที่ พานิชยกรรม	โรงแรม	เซอร์วิส เรสซิเดนซ์
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา ²					
8) Ramada Residence	✓		✓	✓	
9) The Collection	✓		✓	✓	✓
10) Siamese Exclusive Ratchada	✓	✓	✓	✓	✓
11) Siamese Rama 9	✓	✓	✓	✓	✓

หมายเหตุ : การจัดสรรพื้นที่หรือห้องชุดของโครงการคอนโดมิเนียมตามตารางข้างต้น อ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 อย่างไรก็ตาม แผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการดังกล่าวยังมีความไม่แน่นอนขึ้นอยู่กับปัจจัย เช่น สภาวะเศรษฐกิจภาวะอุตสาหกรรม นโยบายภาครัฐ รวมถึงการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับสถานการณ์ตามความเหมาะสมต่อไป

/1 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อของบริษัท ให้แก่ลูกค้า อย่างไรก็ตาม ตามแผนธุรกิจของบริษัทในระยะสั้น บริษัทจะให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์เท่านั้น

/2 สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนา บริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรืออาคารส่วนหน้าของโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ภายหลังจากที่โครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจร้านอาหารเฟรนไชส์ “Kafeology” จำนวน 4 สาขาภายในโครงการของบริษัท สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน 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 ไซมิส เกลส จำกัด ด้วยทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และผู้ร่วมทุนถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมและบุคคลทั่วไป และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ โดยได้เริ่มพัฒนาห้องอาหารแห่งแรกภายในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้อาหาร Marie Guimar ตั้งอยู่บนชั้น 28 ให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dining และห้องอาหาร Falcon Secret Bar ตั้งอยู่บนชั้น 34 โดยให้บริการเครื่องดื่มทุกประเภท เพื่อให้ลูกค้าผู้ใช้บริการสามารถมองเห็นวิวสวนเบญจกิติ โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการในช่วงเดือนธันวาคม 2563 ทั้งนี้ ไซมิส เกลส มีแผนจะเปิดห้องอาหารเพิ่มเติมในอีก 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence, Ramada Plaza Residence, และ Ramada Residence ในช่วงไตรมาส 1/2564

วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร เป้าหมายและกลยุทธ์การดำเนินงาน

วิสัยทัศน์

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

พันธกิจ

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูง ที่มาพร้อมกับการให้บริการลูกค้าที่เป็นเลิศ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวังเอาไว้ ในราคาที่คุ้มค่ากว่าคู่แข่งที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน
- การดำเนินงานตามมาตรฐานจริยธรรมอย่างเคร่งครัด และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน และได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า
- การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- การพัฒนานวัตกรรมอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความเจริญเติบโตในมูลค่าการลงทุนของผู้ถือหุ้น

ค่านิยมองค์กร

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

เป้าหมาย

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น ด้วยจุดเด่นในการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่หลากหลายที่สามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมการบริการที่เป็นเลิศผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนพื้นที่ที่มีศักยภาพในเขตกรุงเทพมหานคร-ปริมณฑล บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุนสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยวขนาดใหญ่ เช่น ภูเก็ต พัทลุง และเชียงใหม่ เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในอนาคต และอยู่ระหว่างการศึกษาศักยภาพในการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น ฟิลิปปินส์ อินโดนีเซีย มาเลเซีย บังกลาเทศ เป็นต้น

กลยุทธ์การดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการลงทุน ดังนี้

1. การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาค่าที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินอย่างรอบคอบก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

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

2. ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการด้วยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างมากกว่า 30 ปี

ทีมบริหารซึ่งนำโดยนายจรศักดิ์ สิงสรเสริญ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี โดยนายจรศักดิ์เป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ฤทธา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย รับผิดชอบก่อสร้างโครงการต่างๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยนายจรศักดิ์และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

จากประสบการณ์ด้านการรับเหมาก่อสร้างของทีมผู้บริหาร รวมถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้รับเหมารายต่าง ๆ ทำให้บริษัทสามารถพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเหมาะสมและมีความชำนาญตามส่วนงาน (Specialist Sub-Contractor) ทำให้บริษัทสามารถควบคุมบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนี้ บริษัทมีทีมงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่างๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะเสร็จล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้าควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทมีทีมงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

3. พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของโครงการมีทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุนที่ต้องการแสวงหากำไรจากการลงทุนปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท นอกจากการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทยังมุ่งเน้นการให้บริการหลังการขาย โดยในปี 2562 ที่ผ่านมามีแนวคิดในการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบจากโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไป สู่การเป็น Branded Residence เพื่อให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด สามารถเลือกใช้บริการต่างๆ ได้เสมือนพักอาศัยในโรงแรม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักรีด บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การให้บริการดังกล่าว นอกจากจะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะสามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

4. เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งมีได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้ความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดต่ำลง บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการเพื่อนำมาพัฒนาเป็น (1) ห้องพักเพื่อการบริการ ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยบริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยหรือพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นห้องพักสำหรับให้บริการ โดยบริษัทจะว่าจ้างหรือร่วมทุนกับ Hotel Operator ที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ มาบริหารโรงแรมให้กับโครงการของบริษัท และเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น บริษัทสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาขายเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่ายตามปกติธุรกิจของบริษัทต่อไป (2) พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้โครงการของบริษัทรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยบริษัทจะคัดเลือกกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพในด้านต่าง ๆ เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ซึ่งเปิดให้ผู้ประกอบการร้านอาหารที่ได้รับความนิยมเช่าพื้นที่เพื่อใช้เป็นครัวกลางสำหรับการให้บริการแบบ Delivery (Cloud Kitchen) หรือ (3) ห้องอาหารระดับพรีเมียม ในโครงการ Wyndham Residence เพิ่มอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างรายได้เสริมและลดความเสี่ยงของตัวของยอดขายในช่วงเศรษฐกิจปรับตัวลงให้แก่บริษัท ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า

5. แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ (ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) ซึ่งมีมีการทยอยส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการเฉพาะส่วนที่ขายรวมประมาณ 18,000 ล้านบาท ซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ 4/2565 เป็นต้นไป และทางบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ๆ เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคตคือ 1.โครงการพัฒนาหมู่บ้านแนวราบ ขนาด 300 ยูนิต มูลค่าโครงการ 4,000 ลบ. บริเวณที่ดินแถวพุทธมณฑล และ 2.โครงการคอนโดมิเนียม ขนาด 800 ยูนิต มูลค่าโครงการ 2,000 ลบ. บริเวณที่ดินติด สถานีรถไฟสายสีแดง สถานีทุ่งสองห้อง เป็นต้น บริษัทจึงมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

6. มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

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

7. ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมงานผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้างด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์ และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้กับทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้น ๆ เช่น การพัฒนาอาคารอาหารที่เม่นเต่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือ

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

8. พัฒนาการทรัพย์สินที่มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่กลุ่มทุน

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

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2553	<p>ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท โดยนายจรัสชัย และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยนายจรัสชัย ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และผู้ถือหุ้นอีก 6 รายถือหุ้นรวมกันร้อยละ 70* <p><small>* จากจำนวนผู้ถือหุ้นอื่น 6 ราย คงเหลือผู้ถือหุ้นที่ยังถือหุ้น ณ ปัจจุบัน จำนวน 4 ราย ได้แก่ นายอุทร ภูษิตกาญจนาน นายกมล โอกาสกิตติ นายอารักษ์ ศศิพงษ์ปรีชา และนางสาวจินดารัตน์ คุงกะเกษตริน</small></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 โฮมัส สุรวงศ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้ว ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ 13 ราย เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนกรีฟ <p>ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ</p> <ul style="list-style-type: none"> 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
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 โดยนายจรัสชัยถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Surawong” ตั้งอยู่ที่ถนนกรีฟ บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดย บริษัท โฮมัส สุรวงศ์ จำกัด มูลค่าโครงการรวม 1,528.4 ล้านบาท เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Nanglinchee” ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 บนที่ดินกว่า 2-2-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 926.0 ล้านบาท เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot C” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 20-3-30.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 792.1 ล้านบาท

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
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 โดยนายจรัสติงรัฐถือหุ้นร้อยละ 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 ไซมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไซมิส สุขุมวิท”) (เดิมชื่อบริษัท พรชเนศ 52 จำกัด) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสุขุมวิท 48 ปัจจุบันไซมิส สุขุมวิท มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 149.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,494,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <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 <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 705 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 7,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายจรัสติงรัฐถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ Exclusive</p> <ul style="list-style-type: none"> เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ Exclusive แห่งแรก ได้แก่ โครงการ “Siamese Exclusive (Sukhumvit 31)” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-2-98.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,554.6 ล้านบาท เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทราภายใต้ชื่อโครงการ “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 เรียว เอสเตท คอนซิลเกนซ์ จำกัด (“แองเจิล”) เดือนกันยายน เข้าร่วมทุนกับนางรัชณี บุญเยี่ยม (“นางรัชณี”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด (“ไซมิส ควีนส์”) โดยบริษัทและนางรัชณีถือหุ้นร้อยละ 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 ในปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 880 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,802,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 864 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้น นายจรัสติงรัฐถือหุ้นร้อยละ 42.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p>

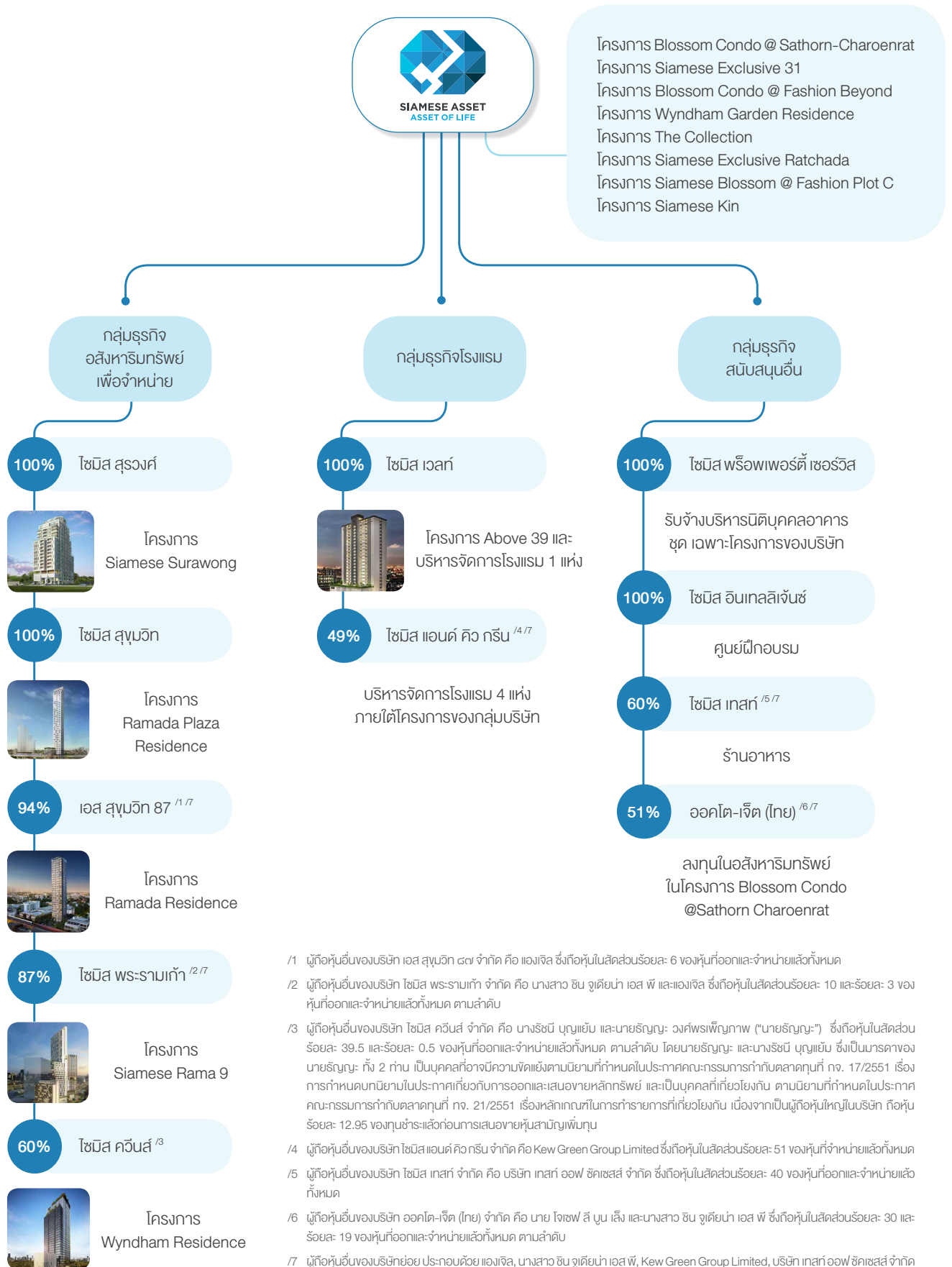
ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนมีนาคม บริษัทเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise และสำนักงานเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat” ตั้งอยู่ที่ถนนจินน์ สารณ บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,981.2 ล้านบาท เดือนกรกฎาคม ไชมีส สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Sukhumvit 48” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,655.0 ล้านบาท
2560	<p>ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนสิงหาคม ซื้อหุ้นในบริษัท ไชมีส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมีส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งประกอบธุรกิจรับจ้างบริหาร นิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 1.0 ล้านบาท โดยไชมีส พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการเท่ากับ (4.73) ล้านบาท เดือนตุลาคม ซื้อหุ้น ไชมีส สุรวงศ์ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Surawong ส่วนที่เหลือร้อยละ 30 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 0.3 ล้านบาท โดยไชมีส สุรวงศ์ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการ 1.19 ล้านบาทภายหลังการซื้อหุ้นในบริษัทถือหุ้นในไชมีส สุรวงศ์ ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนธันวาคม เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 7 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว <p>ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายจรัสชัยสิทธิ์ถือหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <p>เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนกุมภาพันธ์ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Beyond” เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-1-13.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 978.5 ล้านบาท เดือนมีนาคม เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive 42” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-1-77 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,307.2 ล้านบาท เดือนพฤศจิกายน เปิดตัวโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Kin” ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 17-3-23.96 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,092.2 ล้านบาท เดือนธันวาคม ไชมีส ควีนส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Queens” ตั้งอยู่ที่ซอยไฟสิงห์โต ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-0-54 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,705.9 ล้านบาท
2561	<p>จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนมีนาคม จัดตั้งบริษัท ไชมีส พระรามเก้า จำกัด (“ไชมีส พระรามเก้า”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Real Estate) อาคารชุดพักอาศัยแบบบริการ อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ถือโดยนางสาวชิน จูเดียน่า เอส พี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวสิงคโปร์ และร้อยละ 3 ถือโดยบริษัท แองเจิล เรียว เอสเตท คอนซัลแทนซ์ จำกัด เดือนสิงหาคม จัดตั้งบริษัท ไชมีส เวลท์ จำกัด (“ไชมีส เวลท์”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนมีนาคม บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออกโต-เจ็ด”) จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาหลักทรัพย์สินอิสระ <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 โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นดังกล่าวคุณพระศิษฐ์ถือหุ้นร้อยละ 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 ภายใต้ เอส สุขุมวิท ๘๗ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มูลค่าโครงการรวม 2,109.6 ล้านบาท เดือนตุลาคม เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise โครงการ “The Collection” ซึ่งเป็นโครงการระดับ Super Luxury เป็นโครงการแรกของบริษัท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 16 บนที่ดินกว่า 2-0-57.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 5,584.9 ล้านบาท <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนธันวาคม โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 234 ห้อง
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"> หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 290 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรและเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 30 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัทอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน <p>เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนกุมภาพันธ์ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Ratchada” ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-2-94.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,701.2 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาใบอนุญาต เดือนพฤษภาคม เปิดตัวโครงการ “Siamese Rama 9” ซึ่งเป็นโครงการ Mixed Use ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า กรุงเทพมหานคร บนที่ดิน 13-1-63.5 ไร่ พัฒนาขึ้นภายใต้ โซมิส พระรามเก้า ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในโครงการประกอบด้วยคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการรวม 9,946.3 ล้านบาท <p>ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติม</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนกันยายน โครงการ Siamese Exclusive Queens ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 99 ห้อง

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2563	<p>จัดตั้งบริษัทรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนมีนาคม จัดตั้งบริษัท โฮมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“โฮมิส แอนด์ คิว กรีน”) โดยมีโฮมิส เวิลด์ ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศไทย ถือหุ้นร้อยละ 51 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมภายในโครงการของกลุ่มบริษัท เดือนพฤษภาคม โฮมิส 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"> โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว โครงการ Siamese Sukhumvit 48 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว เดือนพฤศจิกายน จัดตั้งบริษัท โฮมิส เกลสท์ จำกัด (“โฮมิส เกลสท์”) ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เกลสท์ ออฟ ซีเคสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการ Wyndham Residence <p>เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ</p> <ul style="list-style-type: none"> เดือนพฤศจิกายน บริษัท โฮมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการโฮมิส พระรามเก้า ภายหลังการเพิ่มทุนโฮมิส พระรามเก้า มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท <p>Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence</p> <ul style="list-style-type: none"> โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาพัฒนา รูปแบบการให้บริการ เพื่อเพิ่มกลยุทธ์ในการขายคอนโดมิเนียมโดยนำบริการของโรงแรมมาให้บริการแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” พร้อมทั้งได้เปลี่ยนชื่อโครงการ (Re-Branding) ให้สอดคล้องกับการให้บริการดังกล่าวใน 4 โครงการ ดังนี้ โครงการ Siamese Exclusive 42 เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Garden Residence โครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Residence <p>บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัท โฮมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น ให้แก่ประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,111.5 ล้านบาท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



/1 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด คือ แองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 6 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

/2 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด คือ นางสาว ชิน จูติยาน่า เอส พี และแองเจิล ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

/3 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด คือ นางรัชณี บุญเยี่ยม และนายธัญญา วงศ์พรพิญภาพ ("นายธัญญา") ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 39.5 และร้อยละ 0.5 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยนายธัญญา และนางรัชณี บุญเยี่ยม ซึ่งเป็นมารดาของนายธัญญา ทั้ง 2 ท่าน เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดคณินยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.95 ของหุ้นชำระแล้วก่อนการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

/4 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด คือ Kew Green Group Limited ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

/5 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ไซมิส เกลท จำกัด คือ บริษัท เกลท ออฟ ซิคเซสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด

/6 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัท ออคโต-จีที (ไทย) จำกัด คือ นาย โจเซฟ สตี บูน เล็ง และนางสาว ชิน จูติยาน่า เอส พี ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 30 และร้อยละ 19 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ตามลำดับ

/7 ผู้ถือหุ้นอื่นของบริษัทย่อย ประกอบด้วย แองเจิล, นางสาว ชิน จูติยาน่า เอส พี, Kew Green Group Limited, บริษัท เกลท ออฟ ซิคเซสส์ จำกัด และนาย โจเซฟ สตี บูน เล็ง ไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดคณินยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้องกัน ตามนิยามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดของบริษัท บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้าของบริษัทมีดังนี้

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

ทุนจดทะเบียน 1,281.5 ล้านบาท และทุนชำระแล้ว 961.5 ล้านบาท บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบ และแนวสูง 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 โครงการทาวน์โฮม
- 8) Siamese Kin โครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 217 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Wyndham Residence

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

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Siamese Surawong

4. บริษัท โฮมิส สุขุมวิท จำกัด (“โฮมิส 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 คอนซิลแทนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6) ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม Ramada Residence

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

ทุนจดทะเบียน 40 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 87 นางสาวชิน จูเดียน่า เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 10 และบริษัท แองเจิล เรียด เอสเตท คอนซิลแทนซ์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 3 ดำเนินธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Rama 9 ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ประกอบด้วย ส่วนคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย โรงแรม และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

7. บริษัท โฮมิส เวลท์ จำกัด (“โฮมิส 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 โฮมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“โฮมิส แอนด์ คิว กรีน”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 4 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่านโฮมิส เวลท์ ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมี Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 แห่งภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada

9. บริษัท โฮมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“โฮมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดให้กับโครงการของบริษัท

10. บริษัท โฮมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด (“โฮมิส อินเทลลิเจนซ์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจศูนย์ฝึกอบรมสำหรับพนักงานของกลุ่มบริษัท

11. บริษัท โฮมิส เทสท์ จำกัด (“โฮมิส เทสท์”)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 และบริษัท เทสท์ ออฟ ซิคเนสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการของกลุ่มบริษัท โดยบริษัท เทสท์ ออฟ ซิคเนสส์ จำกัด ถือหุ้นโดย นายอายุขจร อารยางกูร, นายจอห์น เวน ซาน และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ในสัดส่วนร้อยละ 50, 25 และ 25 ตามลำดับ

12. บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออกโต-เจ็ด (ไทย)”)

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



ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยดำเนินธุรกิจด้วยประสบการณ์ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างทำไรให้ทุกการใช้ชีวิต”

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

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2561 - 2563

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

^{1/1} รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2561 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายจัดการของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยรายการปรับปรุงที่สำคัญ ได้แก่ การแสดงรายการภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ และการส่งเสริมการขายโดยไม่คิดมูลค่า เป็นส่วนหักจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

^{2/2} รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 คงเหลือเพียงรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล

^{3/3} รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากกฤษฎีกาสิทธิของลูกค่า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

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

โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปัจจุบัน มีดังนี้

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

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสาขา-เศรษฐกิจ อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

/1 มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)

/2 มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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 เพื่อให้ครอบคลุมทุกระดับราคาและตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่แตกต่างกัน โดยก่อนการพัฒนาโครงการในแต่ละโครงการ บริษัทมีขั้นตอนการรวบรวมข้อมูลเพื่อศึกษาสภาพแวดล้อม ความหนาแน่นของประชากร รายได้ของประชากร เส้นทางคมนาคม และข้อมูลการขายของโครงการอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ทางการตลาดและการเงินของโครงการและกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย เพื่อให้มั่นใจว่าโครงการของบริษัทจะได้รับที่ตอบรับที่ดีและมีอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม

บริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

THE COLLECTION

คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เป็นโครงการที่มีความหรูหรา ตกแต่งด้วยวัสดุอุปกรณ์ระดับพรีเมียม นำเข้าจากต่างประเทศ ราคาขายเฉลี่ย 230,000 - 300,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-65 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 150,000 บาท เป็นต้นไป ที่ต้องการห้องชุดระดับ Premium เหมือนหนึ่งการพักอาศัยในโรงแรม โครงการภายใต้แบรนด์ Collection



คอนโดมิเนียมระดับ High End เป็นโครงการที่มีความหรูหรา ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น สุขุมวิท พระราม 4 รัชดาภิเษก ราคาขายเฉลี่ย 150,000 - 230,000 บาท ต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35 - 60 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมืองและมองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง หรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน โครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive เช่น โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42)



คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการสไตล์ Boutique ตั้งในเขตชุมชนเมือง เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 - 50 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia เช่น โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31)

SIAMESE

คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87)



คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความคุ้มค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบนอกรถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000 - 100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ช่วงอายุ 25 - 45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat ห่างจากรถไฟฟ้าประมาณ 700 เมตร โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีชมพู (โครงการในอนาคต)



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 บาท ต่อตารางเมตร



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" ที่พียบพร้อมด้วยนวัตกรรมในการประหยัดพลังงานและเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยและป้องกันภัยพิบัติทางธรรมชาติได้ตามมาตรฐานระดับโลก ราคาขายเฉลี่ย 5.0 - 22.0 ล้านบาทต่อหน่วย เหมาะกับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัวที่มองหาที่อยู่อาศัยที่รองรับนวัตกรรมแห่งอนาคตเป็นหลัก



โฮมออฟฟิศ สำหรับกลุ่มลูกค้าเป็นเจ้าของธุรกิจขนาดเล็ก เช่น Start-up company หรือ SME ที่ต้องการใช้เป็นที่อยู่อาศัยและออฟฟิศในเวลาเดียวกัน โดยมีที่ดินขนาด 50 - 70 ตารางวา และพื้นที่ใช้สอยกว่า 400 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 25 ล้านบาทต่อหน่วย



ทาวน์เฮ้าส์สำหรับครอบครัวขนาดเล็ก โดยในแต่ละยูนิตมีเนื้อที่ประมาณ 20 - 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 - 250 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 3.5 - 6.5 ล้านบาทต่อหน่วย

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

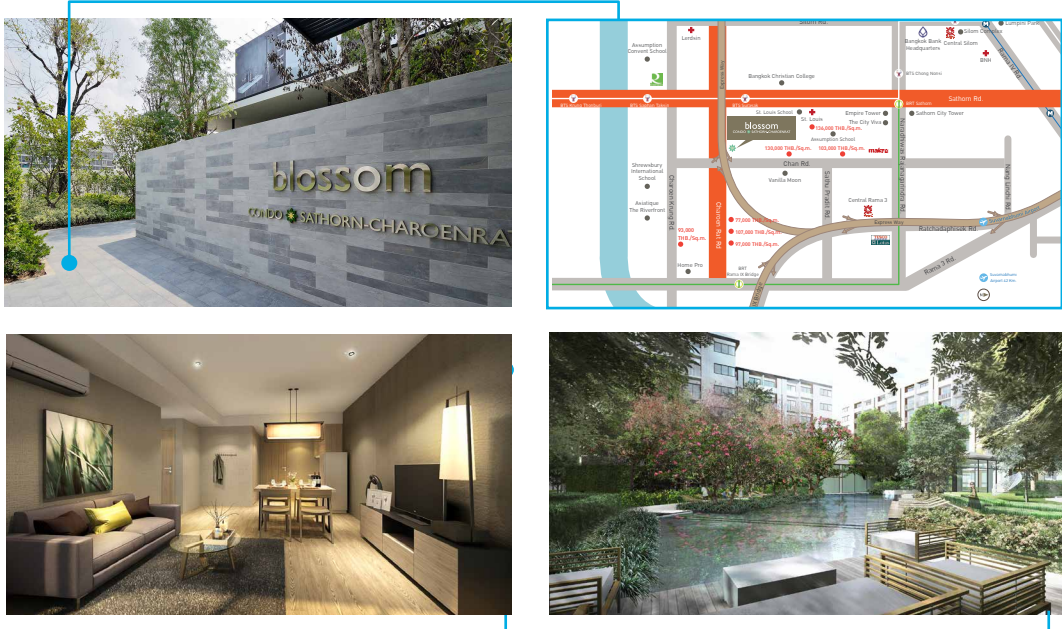
นอกจากนี้เพื่อสร้างความแตกต่างในการแข่งขันบริษัทได้พัฒนารูปแบบการให้บริการแก่ผู้ใช้บริการห้องพักให้สามารถเลือกใช้บริการได้เสมือนหนึ่ง การเข้าพักในโรงแรม เพื่อตอบสนองความต้องการแก่กลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัยเอง และกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนที่ซื้อสังหาริมทรัพย์ เพื่อปล่อยเช่า ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทได้ร่วมมือกับกลุ่มแบรนด์ Wyndham เพื่อพัฒนาการให้บริการในรูปแบบ Branded Residence ใน 4 โครงการ พร้อมทั้งบริษัทได้เปลี่ยนชื่อ (Re-Branding) โครงการดังกล่าวให้สอดคล้องกับรูปแบบการให้บริการ โดยปัจจุบันโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ 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

โครงการคอนโดมิเนียม

1. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขาย

- Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat

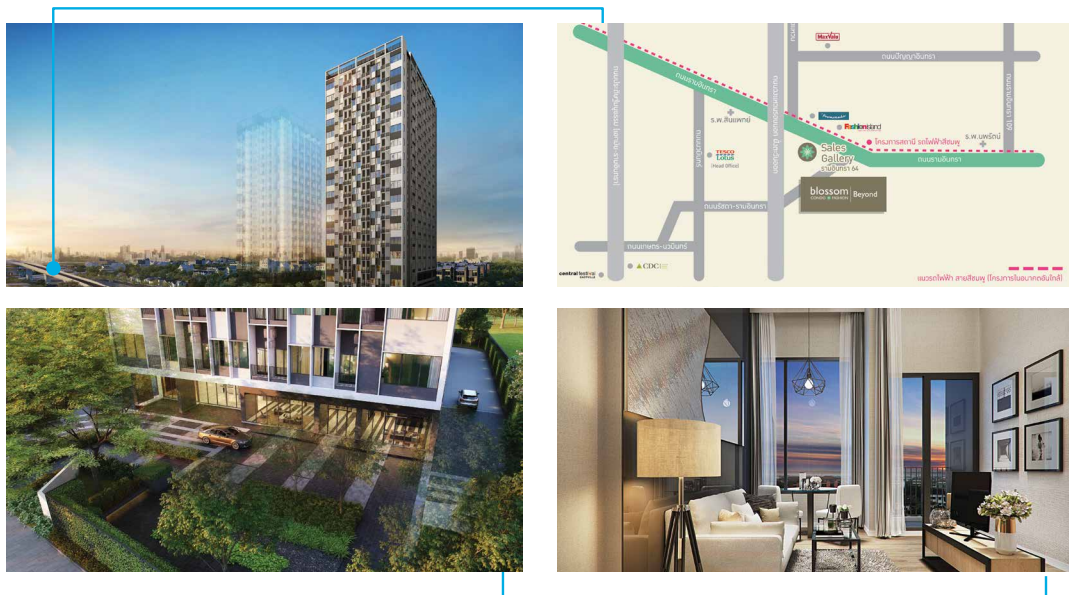


ที่ตั้งโครงการ	ถนนเจริญราษฎร์ แขวงทุ่งวัดดอน เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	โซมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย Low Rise สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร และอาคารสำนักงาน 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนมิถุนายน 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 7-1-56.5 ไร่ (2,957 ตารางเมตร)
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 <ol style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 5 ยูนิต ห้องชุดที่พัฒนาเป็นฟิตเนสสำหรับโครงการ 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 เพื่อเข้าสู่ใจกลางเมือง ไม่ว่าจะเป็นถนนพระราม 3 ถนนจันทน์ ถนนเจริญกรุง ถนนราชมิวส์ อีกทั้งยังอยู่ใกล้กับทางด่วนพิเศษ และระบบขนส่งสาธารณะใกล้ BTS สุรศักดิ์ ในระยะ 500 เมตร

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มคนวัยทำงานและครอบครัวขนาดเล็กที่อยู่ย่านถนนจันทน์, สาทร, เจริญกรุง, พระราม 3 กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาท / เดือน ขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2558
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 151 ยูนิต/1 มูลค่ารวม 912.8 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 11.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนกันยายน 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 633 ยูนิต มูลค่า 1,912.2 ล้านบาท

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

• Blossom Condo @ Fashion Beyond

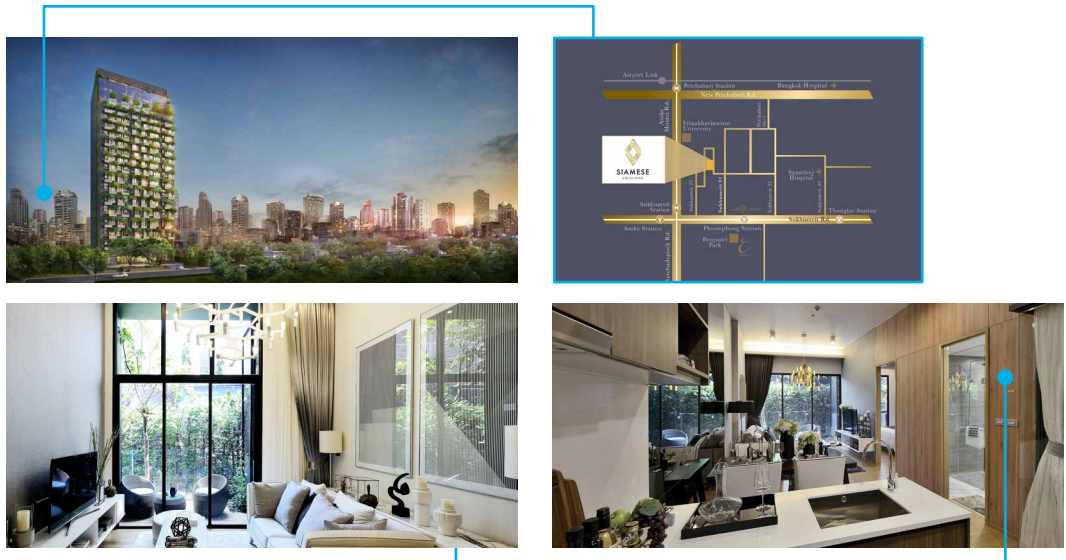


50

ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคินนายาว เขตคินนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	โซนิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 20 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนพฤษภาคม 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-13.4 ไร่ (913.4 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	8,415 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	978.5 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	<p>ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 453 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 296 ยูนิต ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 157 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 154 ยูนิต ห้องชุดเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 3 ยูนิต

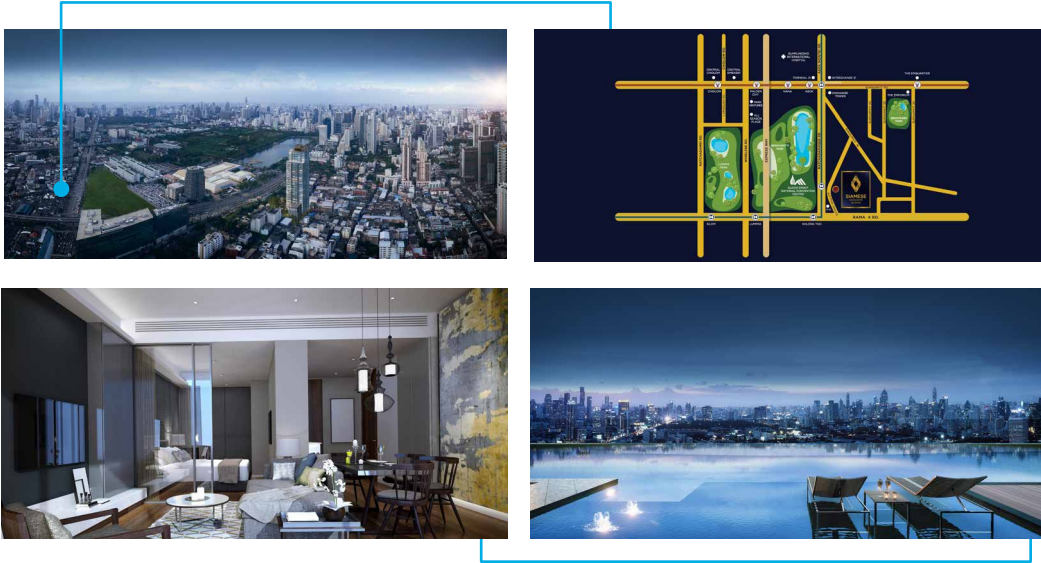
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 25 - 33 ตารางเมตร จำนวน 275 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 41 - 51 ตารางเมตร จำนวน 48 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 2.6 ล้านบาทต่อยูนิต
จุดเด่นของโครงการ	โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอมาเนด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อกันหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู (โครงการในอนาคต)
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> ลูกค้าที่มีรถยนต์ส่วนตัว ต้องการที่พักอาศัยย่านรามอินทรา, ینگุม, มินบุรี, คลองสามวา, พระยาสุเรนทร์ เพื่อหลีกเลี่ยงความวุ่นวายจากตัวเมืองชั้นใน แต่ก็สามารถเดินทางเข้าถึงได้อย่างสะดวก กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 20,000 บาท/เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 48 ยูนิต มูลค่ารวม 129.1 ล้านบาท และห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 3.9 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนธันวาคม 2561 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 246 ยูนิต มูลค่ารวม 622.9 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่น ๆ	<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 อย่างไรก็ตามในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 154 ยูนิตเท่านั้น ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการซึ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาโครงการมีจำกัด ในโครงการดังกล่าวไม่มีการแยกส่วนกลางระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัท

• Siamese Exclusive 31



ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 31 แขวงวัฒนา เขตคลองเตยเหนือ กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไซมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัย High Rise สูง 21 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนกันยายน 2562
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-2-98.3 ไร่ (698.30 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	12,370 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,554.6 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 192 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 171 ยูนิต • ห้องชุดที่บริษัทถือครองเพื่อให้เช่า จำนวน 21 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> • 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” เพื่อมอบทั้งความหรูหราและ-ธรรมชาติให้แก่ผู้พักอาศัย พร้อม Private Lift ทุกยูนิต • การคมนาคมที่สะดวก ใกล้ถนนสุขุมวิท อโศก เพชรบุรีตัดใหม่และ-ทางลัด รวมถึงสถานีรถไฟฟ้า BTS พร้อมพงษ์ และ MRT สุขุมวิท
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่ม Young Executive / เจ้าของธุรกิจ ที่ทำงานย่านสุขุมวิท, อโศก, พระราม 4 • กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 180,000 บาท / เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	สิงหาคม 2558
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 38 ยูนิต มูลค่ารวม 490.0 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 3 ยูนิต มูลค่า 64.2 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบ ตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เดือนมีนาคม 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 127 ยูนิต มูลค่า 1,753.6 ล้านบาท

Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)



ที่ตั้งโครงการ	ซอยไฟลิ่งไฮโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไซมิส ควีนส์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 60%)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100% ในเดือนกรกฎาคม 2563
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-0-44 ไร่ (844 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	14,729 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,705.9 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	<p>ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 332 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 244 ยูนิต ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 88 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 1 ยูนิต ห้องชุดเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 87 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> 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 และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ 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 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 127 ยูนิต มูลค่ารวม 2,058.7 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 1 ยูนิต มูลค่า 8.8 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบ ตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2564 เป็นต้นไป

การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2562 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 109 ยูนิต มูลค่า 1,208.3 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ไซมิส เวลท์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Wyndham Residence ในนามโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel จำนวน 99 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 29 กันยายน 2567 ไซมิส ควีนส์ มีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 12 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 87 ยูนิตเท่านั้น ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น บริษัทได้แยกส่วนรับรอง (Lobby) ของผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการห้องชุดให้เข้าออกจากกันเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ใช้บริการทั้งสองประเภท บริษัทได้ลงทุนจัดตั้งกิจการร่วมค้า บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด (“ไซมิส เทสท์”) โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหาร 2 แห่ง ในโครงการ ได้แก่ ห้องอาหาร Marie Guimar เพื่อให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dining และห้องอาหาร Falcon Secret Bar บนชั้น 34 เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด ทั้งนี้คาดว่าจะเปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2563

• Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)

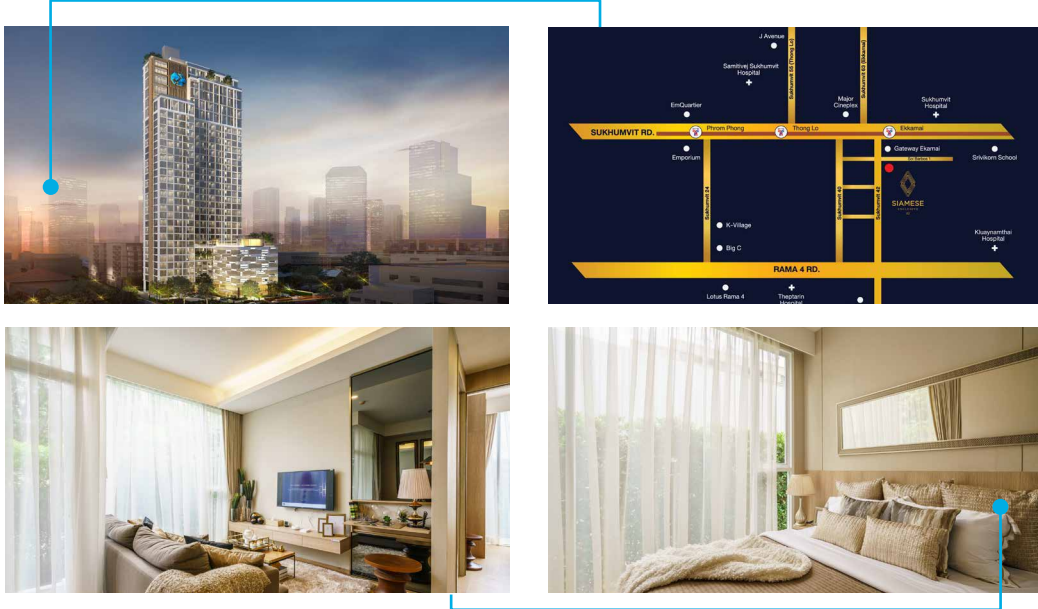
54



ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไซมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100%)
ประเภทโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการเพื่อให้เช่าสูง 5 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) อาคารชุดพักอาศัยสูง 39 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B)
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-79.6 (779.6 ตารางเมตร)

พื้นที่ขาย	13,284 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,655.0 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 358 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 339 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร B • ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 19 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 16 ยูนิต 2. ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์รวม จำนวน 3 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> • 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 ความสะดวกสบายของแม่น้ำเจ้าพระยาไว้ได้อย่างลงตัว พร้อมความสะดวกสบายรอบด้าน ตอบสนองทุกไลฟ์สไตล์
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • ลูกค้าที่อยู่โซนอ่อนนุช, บางนา, กว๊านน้ำไท ต้องการความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบ BTS • กลุ่มลูกค้าอายุ 30 - 55 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท / เดือนขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2559
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 179 ยูนิต มูลค่ารวม 1,352.6 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 43 ยูนิต มูลค่า 286.1 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 117 ยูนิต มูลค่า 820.5 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	โซมิส 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

• Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)



ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไซมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 31 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 100%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-77 (977 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	16,054 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,307.4 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 454 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 383 ยูนิต • ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 71 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 66 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 26- 29 2. ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม จำนวน 5 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> • 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” ที่ผสานเอกลักษณ์ความเป็นญี่ปุ่นและไทยอย่างลงตัว • การเดินทางสะดวกสบายด้วย ระยะทาง 300 เมตร จาก BTS เอกมัย จึงเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยที่ได้รับความนิยมของชาวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> Young executive / เจ้าของธุรกิจที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมือง มีรสนิยมในการอยู่อาศัย เหมาะสำหรับทั้งลูกค้าที่มองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองหรือต้องการซื้อเพื่อลงทุนปล่อยเช่าระยะยาว และกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศและมีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน กลุ่มลูกค้าอายุ 30 - 50 ปี ที่มีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท / เดือน ขึ้นไป
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 113 ยูนิต มูลค่ารวม 906.9 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 85 ยูนิต มูลค่า 618.0 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนกรกฎาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 185 ยูนิต มูลค่า 1,380.9 ล้านบาท
ข้อมูลที่สำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ไซมิส เวิลด์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Wyndham Garden Residence ในนามโรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 จำนวน 449 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 3 มิถุนายน 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 383 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนส์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 66 ยูนิตเท่านั้น ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น บริษัทได้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ และฟิตเนส สำหรับผู้พักอาศัยและผู้ใช้บริการห้องชุดให้ช่างของบริษัทออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อลดข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้น

2. โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและก่อสร้าง

- Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)



ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	เอส สุขุมวิท 87 (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 94%)
ประเภทโครงการ	อาคารชุดพักอาศัยสูง 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณ 94%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 1-3-83 ไร่ (783 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	10,133 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	2,109.6 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 373 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 289 ยูนิต ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 84 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์จำนวน 83 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 10 - 14 ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 1 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> 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 คอมมูนิตี้ออลล์ โรงพยาบาล โรงเรียน เป็นต้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มลูกค้าที่ต้องการที่พักไม่ไกลจากย่านใจกลางเมืองที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และกลุ่มชาวต่างชาติ ที่เข้ามาทำงานในประเทศไทยและต้องการหาที่พักใกล้ออฟฟิศหรือที่มีการเดินทางสะดวกสบาย สามารถเข้าถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครันได้อย่างง่ายดาย รวมถึงนักลงทุนที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการทำกำไรในระยะยาว กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 100,000 บาท / เดือน ขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนสิงหาคม 2561 คาดว่าจะแล้วเสร็จบางส่วนและเริ่มทยอยส่งมอบในเดือนพฤศจิกายน 2563
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	มีนาคม 2561
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขาย จำนวน 90 ยูนิต มูลค่ารวม 488.6 ล้านบาท ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 155 ยูนิต มูลค่า 1,076.4 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 44 ยูนิต มูลค่า 277.6 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none"> ไซมิส เวิลด์ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Ramada Residence ในนามโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 จำนวน 372 ยูนิต โดยมีอายุ 5 ปี สิ้นสุดวันที่ 1 ตุลาคม 2568 บริษัทมีการขายห้องชุดบางส่วนที่มีการขายห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 278 ยูนิต ในเบื้องต้นบริษัทจะดำเนินการให้บริการห้องเช่าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เฉพาะห้องชุดที่บริษัทเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์จำนวน 94 ยูนิต เท่านั้น ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าเป็นอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ อย่างไรก็ตามในการให้บริการห้องชุดแบบมีบริการเพื่อให้เช่านั้น เนื่องจากพื้นที่ในการพัฒนาโครงการมีจำกัด ในโครงการดังกล่าวไม่มีการแยกส่วนกลางระหว่างผู้พักอาศัยกับผู้ให้บริการห้องชุดให้เช่าของบริษัท

• Siamese Rama 9



ที่ตั้งโครงการ	ถนนพระรามเก้า
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไชนิส พร-รามเก้า จำกัด (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 87%)
ประเภทโครงการ	โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม <ol style="list-style-type: none"> 1. อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการเพื่อให้เช่าสูง 18 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) 2. อาคารแบบผสมผสาน ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม อาคารสำนักงานให้เช่า ห้องชุดพักอาศัยสูง 38 ชั้น 1 อาคาร (Siamese Tower, อาคาร B) 3. อาคารชุดพักอาศัย สูง 29 ชั้น 1 อาคาร (Siamese Residence, อาคาร C)
สถานะโครงการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ก่อสร้างแล้วประมาณ 2%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 13-1-63.5 ไร่ (5,363.5 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	58,762 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	9,949.5 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 2,070 ยูนิต (Siamese Tower และ Siamese Residence) ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 1,673 ยูนิต • ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือกรรมสิทธิ์จำนวน 397 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องชุดสำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 276 ยูนิต 2. อาคารสำนักงานให้เช่าจำนวน 61 ยูนิต 3. ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 60 ยูนิต

ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> • Siamese Tower (1,112 ยูนิต) <ol 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 • Siamese Residence (561 ยูนิต) <ol style="list-style-type: none"> 1. 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 27 - 33 ตารางเมตร จำนวน 448 ยูนิต 2. 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 40 - 50 ตารางเมตร จำนวน 64 ยูนิต 3. 3 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 60 - 73 ตารางเมตร จำนวน 44 ยูนิต 4. 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 และพื้นที่พลาซ่า ที่ตั้งโครงการอยู่ในเขตธุรกิจ ห่างจาก MRT สฟม. ประมาณ 350 เมตร (โครงการในอนาคต) • Siamese Technology นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีระบบป้องกันฝุ่น pm 2.5 และระบบการสกดกลิ่นและเสียงภายนอก เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	• กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 50,000 บาท / เดือน ขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้างเดือนตุลาคม 2563 คาดว่าจะแล้วเสร็จบางส่วนและเริ่มทยอยส่งมอบในไตรมาสที่ 4 ปี 2565
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	พฤษภาคม 2562
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดโครงการขายจำนวน 911 ยูนิต มูลค่ารวม 4,854.8 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	<p>คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2565</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจองซื้อแล้วรวม 762 ยูนิต มูลค่ารวม 3,716.1 ล้านบาท</p>
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

3. โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและรอการพัฒนา

- The Collection



ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 16 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	โซมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม <ol style="list-style-type: none"> อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย สูง 41 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B)
สถานะโครงการ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างไตรมาส 3 ของปี 2564
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-1-29.8 ไร่ (929.8 ตารางวา)
พื้นที่ขาย	20,140 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	5,584.9 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 522 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 443 ยูนิต ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 79 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร A ประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> ห้องชุดสำหรับประกอบธุรกิจโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 72 ยูนิต ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 7 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> 1 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 35 - 36 ตารางเมตร จำนวน 334 ยูนิต 2 ห้องนอน ขนาดพื้นที่ 70 - 90 ตารางเมตร จำนวน 107 ยูนิต เพนส์เฮ้าส์ ขนาดพื้นที่ 141 และ 145 ตารางเมตร จำนวน 2 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	ห้องชุดราคาขายเฉลี่ย 11.7 ล้านบาทต่อยูนิต

จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> โครงการคอนโดมิเนียมบนทำเลที่สามารถเชื่อมไปยังถนนสายหลักได้หลายเส้นทางทั้งสุขุมวิท อโศก และพระราม 4 โดยใช้เวลาเดินทางจากสถานีรถไฟฟ้า BTS อโศก เพียง 2 นาที โครงการออกแบบภายใต้แนวคิด “Live without Compromise : ที่สุดของความประณีต ใส่ใจทุกรายละเอียด เพื่อสิ่งที่ดีและคุ้มค่าที่สุด” โดยควบคุมทุกขั้นตอนการก่อสร้างอย่างประณีตภายใต้มาตรฐานคอนโดมิเนียมระดับสากล รวมถึงการใช้วัสดุตกแต่งภายในระดับ World-class ที่โครงการนำเข้ามาจากอิตาลีและเยอรมัน เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์การใช้ชีวิตอย่างมีระดับ และให้เป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติด้วยวิวของสวนเบญจกิติ Siamese Technology นวัตกรรมเพื่อที่อยู่อาศัย ที่มีระบบป้องกันฝุ่น pm 2.5 และระบบการลดกลิ่นและเสียงภายนอก เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> กลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ โดยแบ่งออกเป็น 4 กลุ่ม คือ กลุ่มนักคิด นักธุรกิจและคนรุ่นใหม่ (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 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 406 ยูนิต มูลค่ารวม 4,812.1 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566 ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อขายแล้วรวม 41 ยูนิต มูลค่ารวม 430.3 ล้านบาท
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีบิตสัมพันธใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะการเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

62

• Siamese Exclusive Ratchada



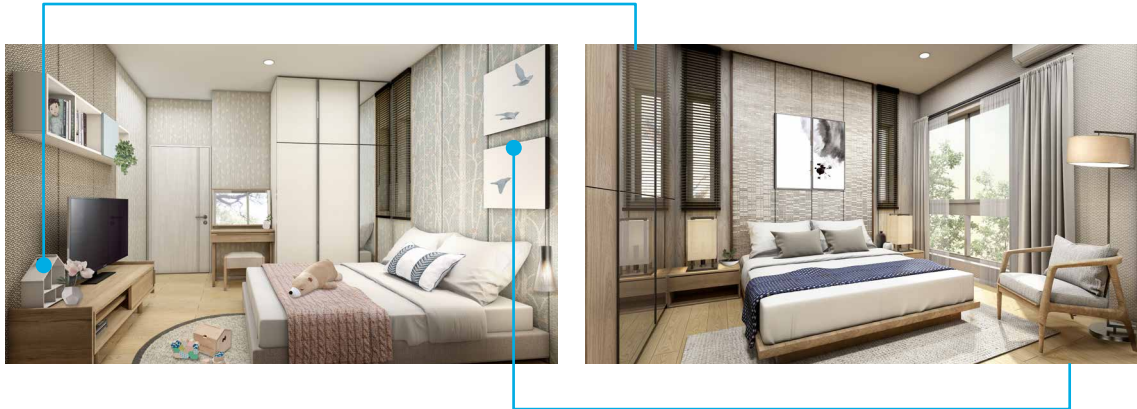
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรัชดาภิเษก แขวงสามเสนนอก เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	ไซมิส แอสเสท
ประเภทโครงการ	<p>โครงการ Mixed-Use ประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย อาคารห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรม หรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม</p> <ol style="list-style-type: none"> อาคารสำนักงานให้เช่าสูง 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร A) อาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์สูง 7 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร B) อาคารชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย สูง 37 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (อาคาร C)

สถานะโครงการ	ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง คาดว่าจะเริ่มก่อสร้างไตรมาส 3 ของปี 2564
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 2-2-94.3 (1,094.3 ตารางเมตร)
พื้นที่ขาย	22,083 ตารางเมตร
มูลค่าโครงการ	3,701.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องชุดทั้งโครงการจำนวน 622 ยูนิต ประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดเพื่อขายจำนวน 560 ยูนิต • ห้องชุดส่วนที่บริษัทถือครองกรรมสิทธิ์จำนวน 62 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วย <ol style="list-style-type: none"> 1. ห้องพักโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ จำนวน 30 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในอาคาร B 2. อาคารสำนักงานให้เช่า จำนวน 28 ยูนิต 3. ห้องชุดเพื่อให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรมจำนวน 4 ยูนิต
ประเภทห้อง	<ul style="list-style-type: none"> • 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 และระบบการลดกลิ่นและเสียงภายนอก เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มลูกค้าระดับไฮเอนด์ (A+) ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมือง มีรสนิยมในการอยู่อาศัย เหมาะสำหรับทั้งลูกค้าที่มองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมืองหรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน เนื่องจากการปล่อยเช่าคอนโดย่านกลางเมืองยังได้รับการตอบรับที่ดี ประกอบกับโอกาสของมูลค่าทรัพย์สินที่จะเพิ่มขึ้น • กลุ่มลูกค้าที่มีรายได้เฉลี่ย 120,000 บาท / ต่อเดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ไตรมาส 3 ของปี 2564 - ไตรมาส 4 ของปี 2566
ช่วงที่เริ่มเปิดขาย	กุมภาพันธ์ 2562
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือห้องชุดรอการขายจำนวน 371 ยูนิต มูลค่ารวม 2,410.8 ล้านบาท
การโอนกรรมสิทธิ์	<p>คาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาส 4 ของปี 2566</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ห้องชุดที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรวม 189 ยูนิต มูลค่ารวม 1,051.9 ล้านบาท</p>
ข้อมูลสำคัญอื่นๆ	ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายได้ลงนามยินยอมในหนังสือการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ ให้บริษัทนำห้องชุดออกให้เช่าในลักษณะ-การเช่ารายวัน ดังนั้นผู้พักอาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตอาจจะมีผู้พักอาศัยจากภายนอกมาใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกของโครงการ

2. โครงการแนวราบ

1. โครงการที่อยู่ระหว่างการขาย

- Siamese Kin



ที่ตั้งโครงการ	ซอยรามอินทรา 64 ถนนรามอินทรา แขวงคีนนายาว เขตคีนนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	โซนิส เอสเสก
ประเภทโครงการ	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม
สถานะโครงการ	ก่อสร้างแล้วเสร็จ 100%
พื้นที่โครงการ	เนื้อที่ 17-3-23.96 ไร่ (ตารางวา)
พื้นที่ขาย	5,387.6 ตารางเมตร (เฉพาะที่เปิดขาย)
มูลค่าโครงการ	1,092.2 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	107 ยูนิต
ราคาขายเฉลี่ย	บ้านเดี่ยว 13-20 ล้านบาท บ้านแฝด 8.5 ล้านบาท ทาวน์โฮม 6.3 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • โครงการตั้งอยู่บนย่านรามอินทรา ใกล้กับห้างแฟชั่น ไอส์แลนด์ และ เดอะพรอมาเนด เดินทางสะดวกด้วยเส้นทางที่เชื่อมต่อกับถนนหลายสาย พร้อมเข้าถึงใจกลางเมืองด้วยสถานีรถไฟฟ้าสีชมพู • บ้านนวัตกรรม คุณภาพจาก SCG Heim และเทคโนโลยีจากประเทศญี่ปุ่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	<ul style="list-style-type: none"> • กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก - ใหญ่ ต้องการที่อยู่อาศัยที่มีความเป็นส่วนตัว ในสภาพแวดล้อมเงียบสงบ • กลุ่มลูกค้าที่มีอายุ 30 - 50 ปีขึ้นไป และมีรายได้เฉลี่ย 150,000 บาท / เดือนขึ้นไป
ระยะเวลาก่อสร้าง	ปี 2560
ช่วงเวลาเริ่มเปิดขาย	เดือนพฤศจิกายน 2560
ความคืบหน้าการขาย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คงเหลือยูนิตโครงการขายจำนวน 74 ยูนิต มูลค่ารวม 719.8 ล้านบาท ยูนิตที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วรอการส่งมอบจำนวน 2 ยูนิต มูลค่า 23.7 ล้านบาท โดยมีกำหนดการส่งมอบตั้งแต่เดือนมกราคม 2564 เป็นต้นไป
การโอนกรรมสิทธิ์	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์เมื่อเดือนธันวาคม 2560 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โอนกรรมสิทธิ์แล้วจำนวน 31 ยูนิต มูลค่ารวม 348.6 ล้านบาท

• ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

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

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตราเช่าพื้นที่ ²
				เพื่อพักอาศัย	พานิชยกรรม	ออฟฟิศ	รวม	
โครงการที่ปิดโครงการแล้ว								
1. Siamese Gioia	2562	190.7	2%	3	-	-	3	100%
2. Siamese Ratchakru	2557	391.1	3%	-	1	4	5	60%
3. Siamese Nanglinchee	2562	71.6	1%	1	-	-	1	0%
4. Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	148.5	1%	-	2	-	2	100%
5. Siamese Surawong	2562	581.7	4%	8	-	-	8	0%
โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์								
1. Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	1,839.8	5%	-	3	2	5	38%
2. Siamese Exclusive 31	2563	1,672.1	12%	20	1	-	21	100%
3. Ramada Plaza Residence	2564	477.9	3%	-	3	-	3	0%
4. Wyndham Garden Residence	2564	862.1	4%	-	5	-	5	0%
โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง¹								
1. Ramada Residence	2564	128.1	1%	-	1	-	1	0%
2. Siamese Rama 9	2565	11,564.0	15%	-	60	61	121	0%
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา¹								
1. The Collection	2566	700.2	3%	-	7	-	7	0%
2. Siamese Exclusive Ratchada	2566	1,134.8	5%	-	4	28	32	0%
รวมห้องชุดเพื่อเช่า				41	87	95	223	

^{1/1} บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงาน โดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สิน แสดงในส่วนที่ 2.4.16 คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

^{1/2} ข้อมูลอัตราเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนั้นบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Wellness Center) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ นอกจากนี้ บริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า เช่น ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat เป็นต้น โดยในการคัดเลือกกลุ่มผู้เช่า บริษัทจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย รูปแบบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของแต่ละโครงการ รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น บริษัทได้สังเกตเห็นแนวโน้มการพฤติกรรมกรรมการอาหารของผู้บริโภค

ที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน โดยผู้บริโภครส่วนใหญ่นิยมการสั่งอาหารผ่านทาง 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 ในขณะที่ผู้บริโภครสามารถสั่งอาหารในร้านที่ต้องการได้โดยมีค่าใช้จ่ายในการจัดส่งอาหารที่ถูกลง ลดระยะเวลาในการจัดส่งอาหาร

เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการที่มีอยู่เดิมแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่แห่งแรก ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Rama 9 โดยบริษัท ไชยมิตร พร-รามเกล้า จำกัด (ไชยมิตรพร-รามเกล้า) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน ให้เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ำทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาส 4 / 2565



โครงการ Siamese Rama 9

รูปแบบโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> • ห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย • พื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า • พื้นที่สำนักงาน • โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง
วันที่คาดว่าจะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565

66

นอกจากนี้ บริษัทมีแผนจะเปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สองภายใต้ชื่อโครงการ Blossom Condo @ Fashion 3 ในช่วงไตรมาส 1 / 2564 บนเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีโนนาคด) โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์กรรม โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการออกแบบรูปแบบโครงการ คาดว่าจะมีการเปิดตัวในช่วงไตรมาส 1 / 2564 (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับโครงการ แสดงในส่วนที่ 2.2.6 โครงการในอนาคต)

• ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการ

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบัน มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอหรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพักและบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ทั่วต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้ำ การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้ำและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว 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” เป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวพร้อมเข้าทำสัญญา Hotel Franchise Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Q-Box ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา โดยในปัจจุบันบริษัทนำห้องชุดจำนวน 153 ยูนิต มาปรับเปลี่ยนรูปแบบโดยการตกแต่งเพิ่มเติมเพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานห้องพักของโรงแรม Q-Box ซึ่งได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2562 โดยในช่วง ที่ผ่านมจนถึงเดือนกันยายน 2563 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 40 - 50

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท โฮมิส 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 รัฐบาลได้ออกนโยบายห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงได้ปรับรูปแบบการให้บริการจากการให้บริการห้องพักรายวันในลักษณะโรงแรม เป็นการให้เช่าห้องพักพร้อมบริการรายเดือน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย เป็นต้น

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอกหรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม 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 ในโฮมิส เวลท์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัท 4 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crowne Plaza และ Holiday Inn ผ่านระบบแฟรนไชส์ และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศอังกฤษ

ในการพัฒนาห้องชุดเพื่อการบริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายสำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องชุดแบบมีบริการแต่ไม่ได้อยู่ในใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องชุดแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่ ห้องชุดเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย ห้องชุดเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ และโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาห้องชุดเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการอาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการทำสัญญาจะซื้อขายบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการ ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้ซื้อจะซื้อให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินส่วนกลางไปขอใบอนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของที่พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก โดยบริษัทได้แยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการสำหรับการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ออกจากส่วนของห้องชุดเพื่อจำหน่ายอย่างชัดเจน และเพื่อลดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โถงต้อนรับ ลิฟต์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของห้องชุดและผู้ให้บริการโรงแรมออกจากกัน

ห้องชุดเพื่อการบริการที่อยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วจำนวน 4 โครงการ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องชุดเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) ทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom @ Fashion Beyond และโครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายแบบปกติเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน

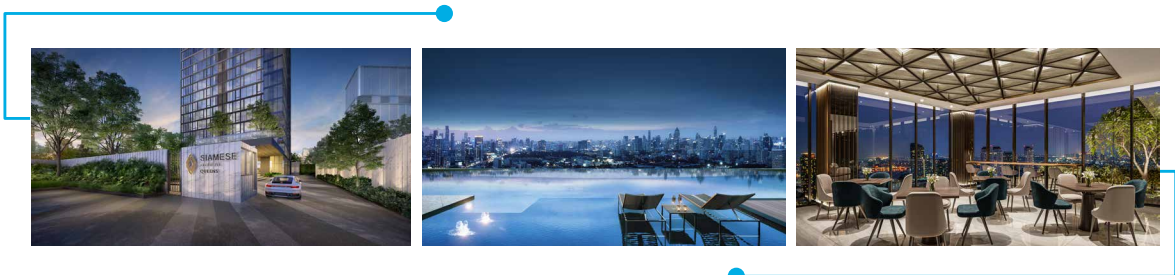
โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond



โรงแรม	Q-Box Hotel Bangkok Blossom
ประเภท	โรงแรมระดับ 3 ดาว
สถานที่ตั้ง	90/1 ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	โซมิส 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	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000 - 2,000 บาท / ห้อง / คืน
อัตราค่าเช่าพัสดุ	<ul style="list-style-type: none"> • 40% - 50%
บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ "รสเมริ"
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย

68

โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)



โรงแรม	Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
ประเภท	โรงแรมระดับ 5 ดาว
สถานที่ตั้ง	ซอยไฟลิ่งไฮด์ ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้ถือใบอนุญาตฯ	โซมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
จำนวนห้องที่ได้ใบอนุญาตฯ	99 ห้อง

ผู้ดำเนินการ	บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49
รูปแบบการว่าจ้าง	สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี
ห้องพักที่เปิดให้บริการ	87 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่ในชั้น 2-6 และชั้น 25-27
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	คาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในปี 2564
บริการอื่นๆ	เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Kafelogy”
ข้อมูลอื่นๆ	โครงการมีการแยกส่วนโครงสร้างรองรับสำหรับผู้ให้บริการและผู้พักอาศัย

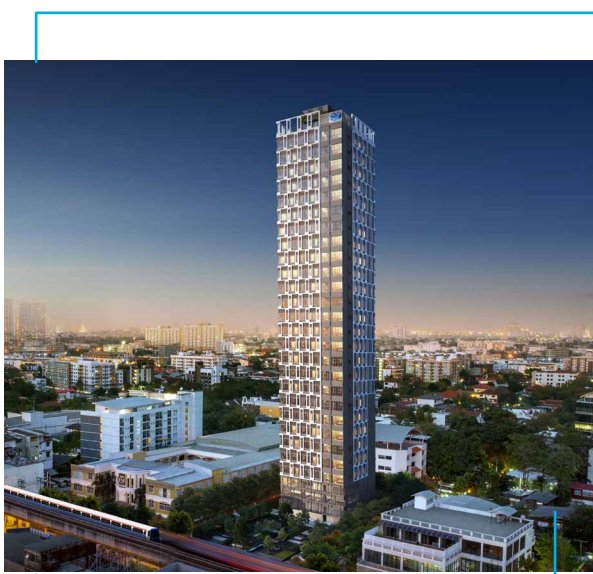
สำหรับอีก 2 โครงการที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในอาคารพักอาศัย ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการตกแต่งห้องชุดเพื่อรองรับการให้บริการในรูปแบบโรงแรม



โครงการ Wyndham Garden Residence

(ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)

โรงแรม	Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42
ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม ร้อยละ 49 ผ่านไซมิส 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 (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม ร้อยละ 49 ผ่านไซมิส เวลท์)
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว
จำนวนห้องพักให้บริการ	83 ห้อง
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 2 ปี 2564
สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม

ห้องพักเพื่อการบริหารแบบแยกอาคาร

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนนสุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอก การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่กลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 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 (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม ร้อยละ 49 ผ่านไซมิส เบลท์)
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4.5 ดาว
จำนวนห้องพักให้บริการ	16 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 3 ปี 2564
สถานะโครงการ	ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาห้องชุดในรูปแบบโรงแรม



โครงการ Siamese Exclusive Ratchada

โรงแรม	อยู่ระหว่างการเจรจา
ผู้ให้บริการโรงแรม	Greenland
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4 ดาว
จำนวนห้องพักให้บริการ	30 ห้อง
ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ



โครงการ The Collection

โรงแรม	อยู่ระหว่างการเจรจา
ผู้ให้บริการโรงแรม	Greenland
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 5 ดาว
จำนวนห้องพักให้บริการ	72 ห้อง
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2566
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ



โครงการ Siamese Rama 9

โรงแรม	Crowne Plaza ¹
ผู้ให้บริการโรงแรม	Siamese and Kew Green
ประเภทโรงแรม	โรงแรมระดับ 4.5 ดาว
จำนวนห้องพักให้บริการ	276 ห้อง
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 4 ปี 2565
สถานะโครงการ	อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

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

โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Above 39 ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 โดยในปี 2561 ไชมิส เวลท์ (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 31 ธันวาคม 2563 โครงการดังกล่าวได้ดำเนินการปรับปรุงงานภายนอกอาคารไปแล้วประมาณ 15% ของงานก่อสร้างทั้งหมด



ที่ตั้งโครงการ	ซอยสุขุมวิท 39 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ไซมิส 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 นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติ
ช่วงเวลาที่จะเปิดให้บริการ	ไตรมาสที่ 3 ของปี 2565

/1 บริษัทได้รับข้อเสนอเบื้องต้นจากโรงแรม Hilton ทั้งนี้บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง โดยคาดว่าจะทราบผลการพิจารณาภายในไตรมาส 1/2564

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ใช้บริการโรงแรม รวมถึงลูกค้าภายนอก เช่น ร้านอาหารแพายใต้แบรนด์ 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 ไซมิส เทส จำกัด (ไซมิส 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 31 ธันวาคม 2563

ชื่อโครงการ	บริษัท ผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่			สถานะการก่อสร้าง		โครงการทั้งหมด ^{1/}		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ^{2/}		ส่วนที่ขาย				สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์				
		เนื้อที่โครงการ (ไร่)	พื้นที่โครงการ (ตร.วา.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	% งานก่อสร้าง	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	เดือน/ปี ที่เริ่มการขาย	ส่วนที่ขายได้สะสม	ห้องที่เหลือรอการขาย		% ความคืบหน้าการขาย	เดือน/ปี ที่โอนกรรมสิทธิ์	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์
													ยูนิต	ล้านบาท			ยูนิต	ล้านบาท	
กลุ่มโครงการแดง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว																			
Siamese Gioia	บริษัท	1-3-92	792	11,000	พ.ค.-54	100%	160	920.7	3	14.1	157	906.6	-	-	100%	พ.ย.-55	157	906.6	-
Siamese Thirty Nine	บริษัท	1-0-58	458	6,172	มี.ค.-55	100%	87	603.2	-	0.0	87	603.2	-	-	100%	ธ.ค.-56	87	603.2	-
Siamese Ratchakru	บริษัท	1-0-53.5	484	13,771	พ.ย.-55	100%	281	1,652.9	10	200.1	271	1,452.8	-	-	100%	ส.ค.-57	271	1,452.8	-
Siamese Nanglinchee	บริษัท	2-2-73	1,073	12,081	ต.ค.-56	100%	214	926.0	1	3.8	213	922.2	-	-	100%	ก.พ.-58	213	922.2	-
Blossom Condo @Fashion Altitude	บริษัท	2-0-17.7	818	10,915	ธ.ค.-59	100%	326	759.0	2	8.4	324	750.5	-	-	100%	มี.ย.-60	324	750.5	-
Siamese Surawong	ไซปัส สุวงค์	1-2-11.9	612	10,681	พ.ย.-56	100%	206	1,528.4	8	51.7	198	1,476.7	-	-	100%	ก.ย.-59	197	1,470.8	1
กลุ่มโครงการแดง - โครงการที่อยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์																			
Blossom @ Sathorn-Charoenrat	บริษัท	7-1-56.5	2,957	34,269	มี.ค.-59	100%	793	2,981.2	6	145.2	636	1,923.2	151	912.8	81%	ก.ย.-61	633	1,912.2	3
Siamese Exclusive 31	บริษัท	1-2-98.3	698	12,371	ก.พ.-59	100%	192	2,554.6	21	178.0	133	1,886.5	38	490.0	78%	มี.ค.-62	130	1,822.4	3
Blossom Condo@ Fashion Beyond	บริษัท	2-1-13.4	913	8,415	พ.ค.-60	100%	453	978.5	157	222.6	248	626.8	48	129.1	84%	ธ.ค.-61	246	622.9	2
Wyndham Residence	ไซปัส ควีนส์	2-0-44	844	14,729	เม.ย.-61	100%	332	3,705.9	90	385.1	115	1,262.1	127	2,058.7	48%	พ.ย.-62	114	1,253.3	1
Ramada Plaza Residence	ไซปัส สุนวัก	1-3-79.6	780	13,284	ก.พ.-60	100%	358	2,655.0	19	195.8	160	1,106.7	179	1,352.6	47%	ก.ค.-63	117	820.5	43
Wyndham Garden Residence	บริษัท	2-1-77	977	16,054	ก.พ.-61	100%	454	3,307.4	71	401.7	270	1,998.8	113	906.9	70%	ก.ค.-63	185	1,380.9	85
Ramada Residence	เอส สุนวัก ๗๗	1-3-83	783	10,133	ส.ค.-61	94%	373	2,109.6	64	267.0	199	1,354.0	90	488.6	69%	พ.ย.-63	44	277.6	155
กลุ่มโครงการแดง - โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและการขาย																			
Siamese Rama 9	ไซปัส พระรามเก้า	13-1-63.5	5,363.5	58,762	Q4/63	2%	2,070	9,946.3	397	1,375.5	762	3,716.1	911	4,854.8	46%	Q4/22	-	-	762

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่		สถานะการก่อสร้าง		โครงการทั้งหมด ^{1/1}		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทร่วม ^{2/2}		ส่วนที่ขาย				สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์							
		เนื้อที่โครงการ (ไร่)	พื้นที่โครงการ (ตร.จว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	% งานก่อสร้าง	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	เดือน/ปี ที่เริ่มการขาย	ส่วนที่ขายได้/สะสม	ห้องคงเหลือ	% ความคืบหน้าการขาย	เดือน/ปี ที่โอนกรรมสิทธิ์	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว	ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์				
							ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท		ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท				
กลุ่มโครงการเดี่ยว - โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและออกการพัฒนา																					
The Collection	บริษัท	2-0-57.8	858	20,140	Q3/64	0%	522	5,584.9	79	404.8	ค.ค.-61	37	368.0	406	4,812.1	8%	Q4/66	-	-	37	368.0
Siamese Exclusive Ratchada	บริษัท	2-2-94.3	1,094	22,063	Q2/64	0%	622	3,701.2	62	238.5	ก.พ.-62	189	1,051.9	371	2,410.8	34%	Q4/66	-	-	189	1,051.9
กลุ่มโครงการรวม																					
Siamese Blossom at Fashion - B	บริษัท	5-1-53.2	2,153	8,360	ม.ค.-56	100%	48	276.3	1	8.1	ส.ค.-55	47	268.2	-	-	100%	ส.ค.-56	47	268.2	-	-
Siamese Blossom at Fashion - A	บริษัท	8-1-47.4	3,347	9,459	มี.ค.-57	100%	17	354.1	-	-	ม.ค.-57	17	354.1	-	-	100%	ส.ค.-57	17	354.1	-	-
Blossom Plot C	บริษัท	20-3-30.8	8,331	25,662	ม.ค.-56	100%	165	792.1	-	-	ม.ค.-56	165	792.1	-	-	100%	ม.ค.-57	165	792.1	-	-
Siamese Kin	บริษัท	17-3-23.96	7,124	5,388	เม.ย.-60	65%	107	1,092.2	-	-	พ.ย.-60	33	372.3	74	719.8	31%	ส.ค.-60	31	348.6	2	23.7
รวม							7,760	46,423.5	1,011	4,100.3		4,261	23,193.0	2,508	19,136.3			2,978	15,959.0	1,283	7,234.0

^{1/1} มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทร่วม

^{2/2} มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทร่วมแสดงรายการตามประเภทของโครงการ ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทร่วมเป็นเจ้าของ และห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บริษัทร่วม (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงใบรายละเอียดในแต่ละโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความสัมพันธ์ของโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์พักอาศัย และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายของโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์จากบริษัทร่วม โดยบริษัทร่วมจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริหารในระยะเวลาที่กำหนดและบริษัทร่วมสามารถพิจารณาสร้างรายได้จากค่าเช่าที่โอนกรรมสิทธิ์ หรือมีบางกรณีในสัญญาที่โอนกรรมสิทธิ์ที่โอนกรรมสิทธิ์ได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำนวนหน่วยที่โอนกรรมสิทธิ์จะขึ้นอยู่กับจำนวนของบริษัทร่วม

นอกจากนั้น บริษัทมีบริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่าง ๆ เช่น การให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่าง ๆ 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 ทั้งนี้บริษัทไม่มียกเว้นให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

2. การตลาดและการแข่งขัน

• การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)

บริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบจุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทุกประเภททั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยทีมขายจะเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการในพื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ผ่านทางป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งของโครงการมาจากผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานในบริเวณรอบโครงการ ที่ต้องการขยายที่อยู่เดิม หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาย้ายที่พักมาอาศัยใกล้กับที่ทำงาน นอกจากนี้ ยังจัดให้มีห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการเพื่อให้ลูกค้าได้เห็นภาพของโครงการ โดยเฉพาะในช่วง Pre-sale จนถึงระยะเริ่มต้นการก่อสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคจะต้องการไปดูสถานที่จริง ทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจก่อนการตัดสินใจซื้อ

นอกจากพนักงานขายประจำโครงการแล้ว บริษัทยังมีช่องทางการติดต่อสื่อสารทั้งทาง Offline และ Online ผ่านทางโทรศัพท์โดยพนักงานขายที่สามารถให้ข้อมูลแนะนำโครงการได้เช่นเดียวกับพนักงานประจำโครงการ หรือทางเว็บไซต์/ช่องทางโซเชียลมีเดียต่าง ๆ เช่น Facebook Line Instagram WeChat รวมถึง Website ของบริษัท เป็นต้น ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปศึกษาข้อมูลรายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมทุกกลุ่มประเภทลูกค้า นอกจากนี้ ยังมีการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านสื่อรูปแบบต่างๆ เช่น ป้ายโฆษณา การจัดตั้งบูธ การเข้าร่วมงานนิทรรศการต่างๆ เพื่อให้โครงการและแบรนด์สินค้าของบริษัทเป็นที่รู้จักในวงกว้าง อีกทั้งบริษัทมีการได้นำระบบปฏิบัติการด้านการตลาดและการขายเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพทางการขายและจัดเก็บข้อมูลของลูกค้าอย่างเป็นระบบ

ตัวแทนขาย (Agent)

เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุกประเภท บริษัทได้ว่าจ้างตัวแทนขายนอกที่มีชื่อเสียงหลายราย มีประสบการณ์ผลงานการขายเป็นที่ยอมรับ มีความรู้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการขายห้องชุดของบริษัท โดยตัวแทนหลักที่บริษัทใช้บริการ กลุ่มบริษัท แองเจิล เรียล เอสเตท คอนซิลแทนซ์ (“ARE”) ซึ่งมีประสบการณ์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศ โดยเฉพาะสาธารณรัฐประชาชนจีน ฮองกง และสิงคโปร์ โดย ARE จะรับผิดชอบการจัดกิจกรรมทางการตลาด การลงโฆษณา การนำเสนอโครงการต่อกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในต่างประเทศ (Roadshow) และจะได้รับผลตอบแทนเป็นอัตราค่า佣หน้าอ้างอิงจากราคาขายห้องชุด และตัวแทนที่มีความชำนาญในการขายในประเทศไทยหลายราย

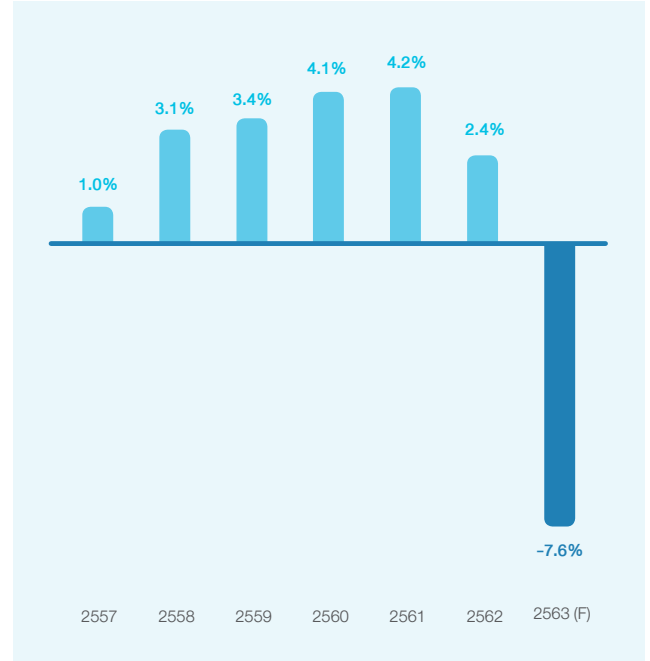
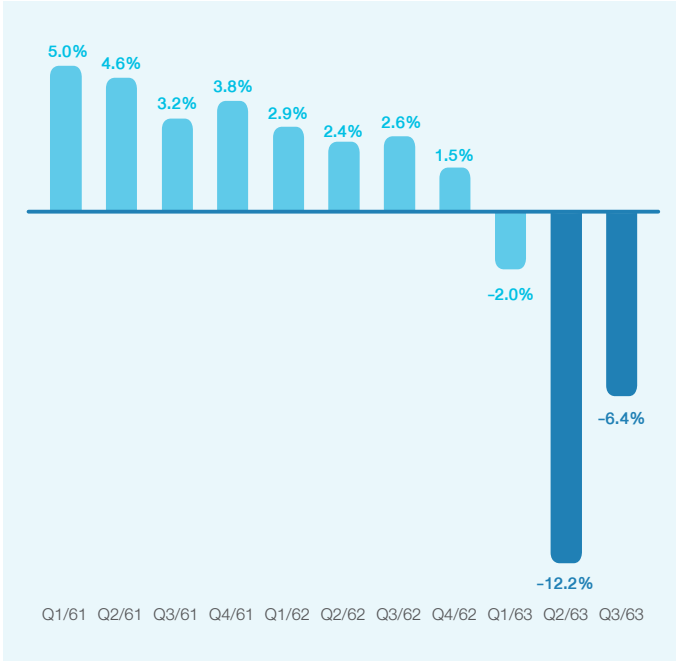
• อุตสาหกรรมและการแข่งขัน

ภาวะอุตสาหกรรม

ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 3 ของปี 2563 และแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2563

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

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP)



ที่มา: สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเศรษฐกิจ

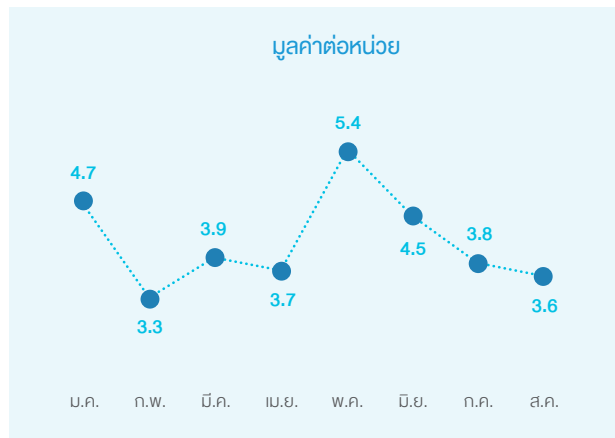
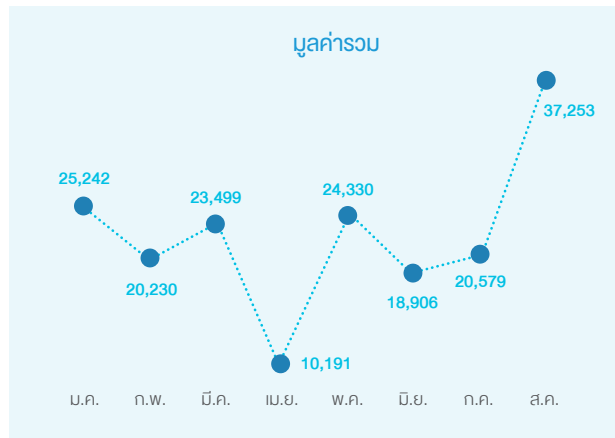
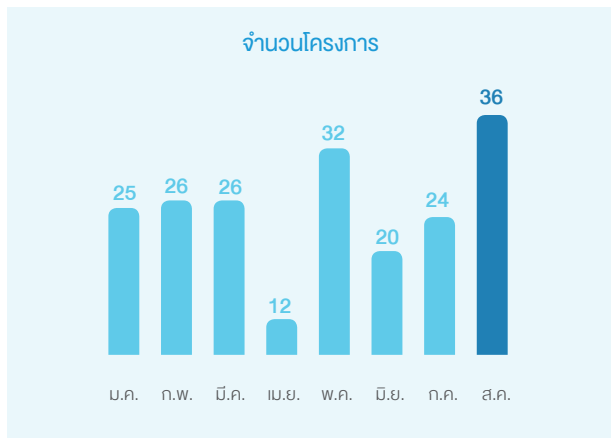
ธนาคารแห่งประเทศไทยประเมินว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ปรับดีขึ้นจากไตรมาสที่ 2 จากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่กลับมาเกือบเป็นปกติในหลายส่วนตามมาตรการผ่อนคลายการปิดเมือง ทั้งในและต่างประเทศ โดยเฉพาะในเดือนกันยายนที่ภาพรวมเศรษฐกิจปรับดีขึ้นชัดเจน เป็นผลจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ทยอยปรับดีขึ้น อย่างไรก็ตามยังมีประเด็นที่ต้องให้ความสำคัญเป็นพิเศษ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

- ความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ซึ่งจะกระทบความเชื่อมั่น โดยหากมองย้อนเหตุการณ์ทางการเมือง ทุกครั้งจะกระทบต่อความเชื่อมั่น นักลงทุนและการบริโภค 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 และได้รับอานิสงส์จากสงครามการค้า และหมวดรถยนต์ที่เห็นการขยายตัวปรับดีขึ้น 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 สภาพัฒน์คาดว่าปี 2563 จะปรับตัวลดลงถึงร้อยละ (6.0) จากเดิมที่ประเมินว่าจะขยายตัวร้อยละ (-7.8) - (-7.3) โดยคาดว่าอัตราเงินเฟ้อจะอยู่ในช่วงเวล้ย้อยละ (1.2) - (0.7) โดยเศรษฐกิจทั้งปีมีข้อจำกัดจากการปรับตัวลดลงมากของจำนวนและรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ ภาวะความรุนแรงของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ภาวะความกดดันของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก และผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 รวมถึงปัญหาภัยแล้ง โดยคาดการณ์ว่าการบริโภคภาคเอกชนจะปรับตัวลดลงตามฐานรายได้ การปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจปี 2564 สภาพัฒน์ประเมินว่าจะขยายตัวร้อยละ 3.5-4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก การปรับดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณรายจ่ายประจำปีและมาตรการทางเศรษฐกิจ รวมถึงฐานการขยายตัวที่ต่ำผิดปกติในปี 2563

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลกระทบอย่างมากทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมทั่วโลก ทั้งนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์เป็นภาคเศรษฐกิจหนึ่งที่ได้รับผลกระทบอย่างมาก จากข้อมูลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์พบว่า ในปี 2563 แม้ว่าในช่วงต้นปี ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้ลูกค้าและผู้ประกอบการต่างชะลอการดำเนินธุรกรรมต่าง ๆ อย่างไรก็ตาม ในช่วงไตรมาส 3 / 2563 มีการผ่อนคลายมาตรการด้าน COVID-19 ในประเทศลง จากสถานการณ์การแพร่ระบาดและจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่ในประเทศที่ลดลง ทำให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ได้เริ่มเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งหลังของปี 2563 โดยข้อมูลของบริษัท เอเจนซี พอร์เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด (AREA) ได้รายงานการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ในเดือนสิงหาคม 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 หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 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 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็ยังคงต้องใช้เวลาในการฟื้นตัวที่นานกว่าธุรกิจอื่น ๆ เนื่องจากยังคงมีปัจจัยที่มีผลกระทบต่อภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ เช่น มาตรการ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย สงครามการค้าระหว่างจีนและสหรัฐอเมริกา เป็นต้น

1) มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันที่ออกโดยธนาคารแห่งประเทศไทย

ในเดือนเมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทย (สปท.) ได้ออกมาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นในเดือนมกราคม 2563 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนปรนหลักเกณฑ์มาตรการควบคุมสินเชื่อที่อยู่อาศัยโดยการปรับเปลี่ยนอัตราส่วนวงเงินสินเชื่อต่อหลักประกันดังกล่าว เพื่อส่งเสริมให้ประชาชนเป็นเจ้าของบ้านหลังแรกได้ง่ายขึ้นและช่วยบรรเทาภาระค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการอยู่อาศัย เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซม รวมถึงเพื่อดูแลกลุ่มประชาชนที่จำเป็นต้องมีที่อยู่อาศัย 2 หลัง ที่มีวินัยในการผ่อนชำระมาแล้วระยะหนึ่งให้สามารถเข้าถึงสินเชื่อได้ง่ายขึ้น โดยกรณีที่เป็นการกู้เงินสำหรับบ้านหลังแรกไม่เกิน 10 ล้านบาท ผู้สามารถของวงเงินสินเชื่อได้เต็มจำนวนเช่นเดิม (LTV 100% ของราคาบ้าน) และสามารถกู้เพิ่มเติมเพื่อการตกแต่งบ้านได้อีกร้อยละ 10 ของราคาบ้านเนื่องจากพบว่ากลุ่มที่ซื้อบ้านในสัญญาแรกส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและหลังจากซื้อบ้านแล้วยังมีความต้องการสินเชื่อเพื่อตกแต่งบ้านเพิ่มเติม โดยที่ผ่านมากลุ่มนี้ใช้วิธีการกู้ยืมผ่านสินเชื่ออื่นๆ เช่น สินเชื่อส่วนบุคคล หรือ บัตรเครดิต ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าหากในกรณีที่บ้านหลังแรกมีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาท ให้ปรับลดเงินค่างวดจากเดิมร้อยละ 20 คงเหลือร้อยละ 10

สำหรับการซื้อบ้านในสัญญาที่สองเพื่อหักกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิต สปท. จึงผ่อนคลายนโยบาย LTV โดยหากผ่อนชำระตามสัญญาที่ 1 มาแล้ว 2 ปีขึ้นไป สามารถวงเงินค่างวดได้เพียงร้อยละ 10 จากเดิมร้อยละ 20 ส่วนผู้ที่ซื้อบ้านหลังแรกและยังผ่อนชำระไม่ถึง 2 ปี หากจะซื้อหลังที่สองยังต้องวางเงินค่างวดร้อยละ 20 เช่นเดิม สำหรับสัญญาที่ 3 ขึ้นไป ยังกำหนดเกณฑ์ LTV ไว้เช่นเดิมที่ร้อยละ 70 โดยการปรับหลักเกณฑ์ดังกล่าวจะเอื้อประโยชน์ให้กับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อบ้านหลังแรกมากกว่า ในขณะที่ผู้ที่ซื้อบ้านหลังที่ 2 จะได้รับผลประโยชน์เพียงเล็กน้อย โดยกลุ่มผู้ประกอบการที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จะเป็นกลุ่มแนวราบ เนื่องจากเป็นกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงต่างจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดซึ่งเป็นกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนรวมถึงเก็งกำไร

อย่างไรก็ตาม การปรับปรุงเกณฑ์ดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ต่อภาพรวมอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว เนื่องจากจะเป็นการป้องกันโอกาสการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ และช่วยให้อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการเติบโตในระดับที่เหมาะสม ทั้งนี้เพื่อปรับตัวให้สอดคล้องกับมาตรการดังกล่าว ผู้ประกอบอสังหาริมทรัพย์อาจพิจารณาแนวทางการทำธุรกิจที่รัดกุมมากยิ่งขึ้น เช่น

- เน้นเปิดตัวโครงการที่มั่นใจในศักยภาพ พิจารณาอย่างรอบคอบทั้งทำเล ประเมินสินค้าที่เหมาะสม และภาวะการเงินอยู่ในระดับต่ำ
- การกลั่นกรองลูกค้าก่อนทำสัญญาจะซื้อจะขายหรือการจอง เพื่อแนะนำโปรแกรมที่เหมาะสมสำหรับลูกค้า โดยเฉพาะการตรวจสอบสถานะสัญญาการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยว่ามีอยู่จำนวนที่สัญญา เพื่อลดความเสี่ยงของผู้ซื้อเพื่อการลงทุน/เก็งกำไร และการขอสินเชื่ออย่างไม่เป็นทางการ (Pre-approve) ในเบื้องต้น เพื่อลดการปฏิเสธสินเชื่อที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต
- การขยายระยะเวลาการจ่ายเงินค่างวด โดยเฉพาะโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบที่ผู้ริโศกนิยมซื้อบ้านสร้างเสร็จก่อนขาย ผู้ประกอบการอาจเลือกปรับเปลี่ยนมาใช้รูปแบบการจองที่อยู่อาศัยที่ยังไม่ได้ก่อสร้าง (บ้านสิ่งสร้าง) เพื่อขยายเวลาการจ่ายเงินค่างวดของผู้ซื้อออกไปได้ ลดภาระเงินค่างวดที่เพิ่มขึ้นของผู้ซื้อที่อยู่อาศัย
- ลดการระงับตัวของกลุ่มลูกค้า โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ซึ่งผู้ประกอบการอาจหันมาทำตลาดในกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติในประเทศอื่น ๆ มากขึ้น เช่น สหรัฐอเมริกา และสิงคโปร์ ซึ่งเป็นประเทศอันดับสองและสามรองจากจีนที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย หรือแม้แต่การทำตลาดโดยตรงกับกลุ่มชาวต่างชาติที่เข้ามาทำธุรกิจและการค้าในไทยและลดการพึ่งพิงกลุ่มเอเจนซี่
- เพิ่มสัดส่วนรายได้ประจำ (Recurring income) ให้มากขึ้น เช่น รายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า เป็นต้น เพื่อลดความเสี่ยงในช่วงที่ภาวะตลาดที่อยู่อาศัยเพื่อขายเผชิญกับภาวะซบเซา

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

2) ความไม่แน่นอนทางเศรษฐกิจโลก และสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน

นอกจากการพึ่งพิงกำลังซื้อภายในประเทศแล้ว 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 เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีราคาถูกกว่าประเทศอื่น ๆ เช่น สหรัฐอเมริกา แคนาดา อังกฤษ ออสเตรเลีย ผลตอบแทนจากการลงทุนเป็นที่น่าพอใจของนักลงทุนจีนซึ่งมีพฤติกรรมแสวงหาผลตอบแทน นอกจากนี้ กฎหมายของประเทศไทยไม่ได้มีข้อห้ามในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นการจำกัดการลงทุนของนักลงทุนจีนดังเช่นบางประเทศ เช่น ประเทศออสเตรเลีย กำหนดห้ามคนต่างชาติซื้อบ้านมือสอง เพราะไม่ต้องการทำให้คนในประเทศได้รับผลกระทบจากการปรับราคาขึ้น ประเทศมาเลเซีย ให้ชาวต่างชาติซื้อเฉพาะบ้านที่มีราคาอย่างน้อย 0.5 - 2 ล้านริงกิต เทียบเท่า 4 - 16 ล้านบาท ประเทศสิงคโปร์ ห้ามซื้อบ้านที่การเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ ก่อสร้างซึ่งคิดเป็นส่วนใหญ่กว่าร้อยละ 85 ของบ้านในสิงคโปร์ และในกรณีซื้อบ้านที่เอกชนพัฒนาจะต้องรับการเสียภาษีร้อยละ 20 - 25 ในขณะที่กฎหมายของประเทศไทยค่อนข้างเอื้อต่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวจีน เช่น ชาวต่างชาติสามารถซื้อห้องชุดได้ถึงร้อยละ 49 ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด ในแต่ละโครงการ ประกอบกับความชื่นชอบในการใช้ชีวิตในเมืองไทยจากวัฒนธรรม คุณภาพความเป็นอยู่ และสถานที่ท่องเที่ยวที่ได้รับความนิยมในกลุ่มนักท่องเที่ยวจีน

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากในช่วงหลายปีที่ผ่านมา กลุ่มนักลงทุนจีนได้เข้ามาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจก่อให้เกิดราคาอสังหาริมทรัพย์ที่สูงผิดปกติ ดังนั้นเพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวผู้ประกอบการในไทยได้เรียกเก็บเงินดาวน์จากนักลงทุนจีนในอัตราสูงถึงร้อยละ 25 - 30 ของราคาห้องชุด ในขณะที่เงินดาวน์ที่เก็บจากลูกค้าไทยเฉลี่ยประมาณ 10 ของราคาห้องชุด เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากการทิ้งจอง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อเก็งกำไร กลุ่มผู้ประกอบการได้ปรับแผนธุรกิจโดยเน้นการพัฒนาโครงการระดับพรีเมียม โครงการบ้านแนวราบ เพื่อกระจายความเสี่ยงและเพิ่มโอกาสทางธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม จากวิกฤตการระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ผ่านมามีชาวต่างชาติโดยเฉพาะลูกค้าชาวจีนเริ่มออกหาที่อยู่ใหม่ในประเทศที่มีระบบสาธารณสุขที่มีประสิทธิภาพ ซึ่งจากตัวเลขผู้ติดเชื้อในไทยที่ลดลงอย่างต่อเนื่องสะท้อนให้เห็นถึงความสำเร็จของภาครัฐในการดำเนินมาตรการควบคุมการระบาดจนทำให้ไม่พบผู้ติดเชื้อในประเทศไทย ทำให้ลูกค้าชาวจีนให้ความเชื่อมั่นในระบบสาธารณสุขของไทย และพร้อมที่จะเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทยเพื่อการอยู่อาศัยในระยะยาว และเพื่อการลงทุน โดยรูปแบบการลงทุนจะเปลี่ยนไปจากในอดีตที่เน้นการซื้อห้องชุดเพื่อลงทุนหวังผลกำไรจากค่าเช่าในระยะยาว เป็นการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่เหมาะสำหรับครอบครัวขนาดใหญ่

• กลยุทธ์ในการแข่งขัน

การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมผู้บริโภค ภาพรวมการแข่งขันในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับข้อมูลด้านการขายและการตลาดที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

ปัจจุบัน บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการพัฒนาและโครงการที่รอการพัฒนาอยู่ในพื้นที่ตามแนวระบบขนส่งมวลชน โดยเฉพาะในบริเวณย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District หรือ CBD) หรือโซนส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจ (New Central Business District หรือ New CBD) เช่น ถนนสุขุมวิท มีโครงการ The Collection, Siamese Exclusive 31, Siamese Exclusive 42 ถนนสุขุมวิท-พระราม 4 มีโครงการ Wyndham Residence ถนนรัชดาภิเษก มีโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และถนนพระรามเก้า มีโครงการ Siamese Rama 9 เป็นต้น ซึ่งพื้นที่ในย่านธุรกิจดังกล่าว ยังมีโอกาสจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินในอนาคต ทำให้เป็นที่สนใจของกลุ่มนักลงทุนอีกด้วย

การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่าวงลบนทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะกำหนดยุทธศาสตร์ว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุก่อสร้างไว้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม อุปกรณ์บางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร โดยบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเองจากคู่ค้าที่อยู่ในระบบ Vendor List โดยบริษัทจะตกลงราคาซื้อกับผู้จำหน่ายสินค้าตั้งแต่ในช่วงแรก เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาอุปกรณ์ นอกจากนี้ เพื่อการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ระยะเวลาและแรงงานในการก่อสร้าง และลดต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทให้ความสำคัญกับปรับปรุงเทคนิคต่าง ๆ ในการก่อสร้าง เช่น ระบบป้องกันดินพัง รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ติดตั้งในโครงการของบริษัท เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยเพิ่มคุณภาพและลดต้นทุนการก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง

นอกจากนี้ เพื่อให้มั่นใจว่าห้องชุดของบริษัทที่ส่งมอบให้แก่ลูกค้ามีคุณภาพและส่งมอบได้ตรงตามเวลาที่กำหนด บริษัทได้คัดเลือกทีมวิศวกร ทีมที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง ที่มีประสบการณ์ในการทำงาน ทำงานควบคู่กับฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้างของบริษัท โดยมีการรายงานผลความคืบหน้าจากการก่อสร้างให้ทราบเป็นประจำ เพื่อติดตามผลงานและดำเนินการแก้ไขปัญหาค่าที่ตรวจพบได้อย่างทันถ่วงที และไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม นอกจากนี้ ในระหว่างการก่อสร้าง บริษัทจะรวบรวมปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน ทั้งด้านการก่อสร้าง การออกแบบ รวมถึงปัญหาคุณภาพของสินค้าที่ต้องซ่อมแซมเป็นประจำ เพื่อนำมาวิเคราะห์หาสาเหตุ และแนวทางแก้ไข โดยจัดทำเป็นมาตรฐานการทำงานด้านการออกแบบ (Design Guide) และมาตรฐานด้านการก่อสร้าง (Small Details) เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกศึกษาเรียนรู้ และนำไปปฏิบัติเพื่อไม่ให้เกิดข้อผิดพลาดในอนาคต

การตั้งราคาสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

80

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

บริษัทแบ่งกลุ่มเป้าหมายตามราคาขาย เช่น กลุ่ม Blossom Condo ที่รองรับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 80,000 - 100,000 บาท ต่อตารางเมตร ในขณะที่กลุ่ม Siamese+ สถานที่ เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมือง เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 100,000 - 150,000 บาทต่อตารางเมตร ด้วยการพัฒนาโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางแผนการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับลักษณะของกลุ่มลูกค้าในแต่ละประเภทโครงการได้อย่างชัดเจน

การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้แนวคิดการสร้างที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง เช่น การออกแบบห้องชุดที่มีเพดานสูง รองรับการจัดตั้งเฟอร์นิเจอร์ชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างสูงสุด การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการได้รับความสะดวกสบายที่สุด โดยในโครงการมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานของโครงการห้องชุดโดยทั่วไปแล้ว โครงการของบริษัทได้ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย โดยในโครงการ Siamese Exclusive Ratchada, โครงการ The Collection และ โครงการ Siamese Rama 9 มีการนำ SIAMESE TECHNOLOGY มาใช้ เช่น การติดตั้งระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัยตลอด 24 ชม. ช่วยกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ถ่ายเทอากาศและลดกลิ่นต่าง ๆ การใช้กระจกที่ช่วยลดความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ทำให้อากาศเย็นสบายและประหยัดการใช้พลังงาน การติดตั้งระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก การติดตั้งระบบก่อบรรเทาอากาศที่แยกกลิ่นของท่อน้ำเสียออกจากท่อน้ำประปาของท่อน้ำทิ้งน้ำทำให้ลดกลิ่นไม่พึงประสงค์ในห้องน้ำได้ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทออกแบบและพัฒนาในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตในเมืองที่อยู่อาศัยต้องประสบกับมลพิษในชีวิตประจำวัน

การบริการก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

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

นอกจากนั้น บริษัทยังเปิดโอกาสให้สิทธิลูกค้าเก่าจองซื้อโครงการใหม่ในวันเปิดตัวโครงการ โดยจะได้รับส่วนลดพิเศษ เพื่อสร้างฐานลูกค้าเฉพาะกลุ่มของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังมีการรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

บริการเสริมระดับมาตรฐานโรงแรมแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมบริการหลังการขายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย และกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้ริเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุด สามารถเข้าใช้บริการต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพัก และการบริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัยดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าแล้วยังเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าสำหรับกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่าได้ การให้บริการในรูปแบบดังกล่าวจะมีในโครงการ Wyndham Residence เป็นแห่งแรก

ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

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

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



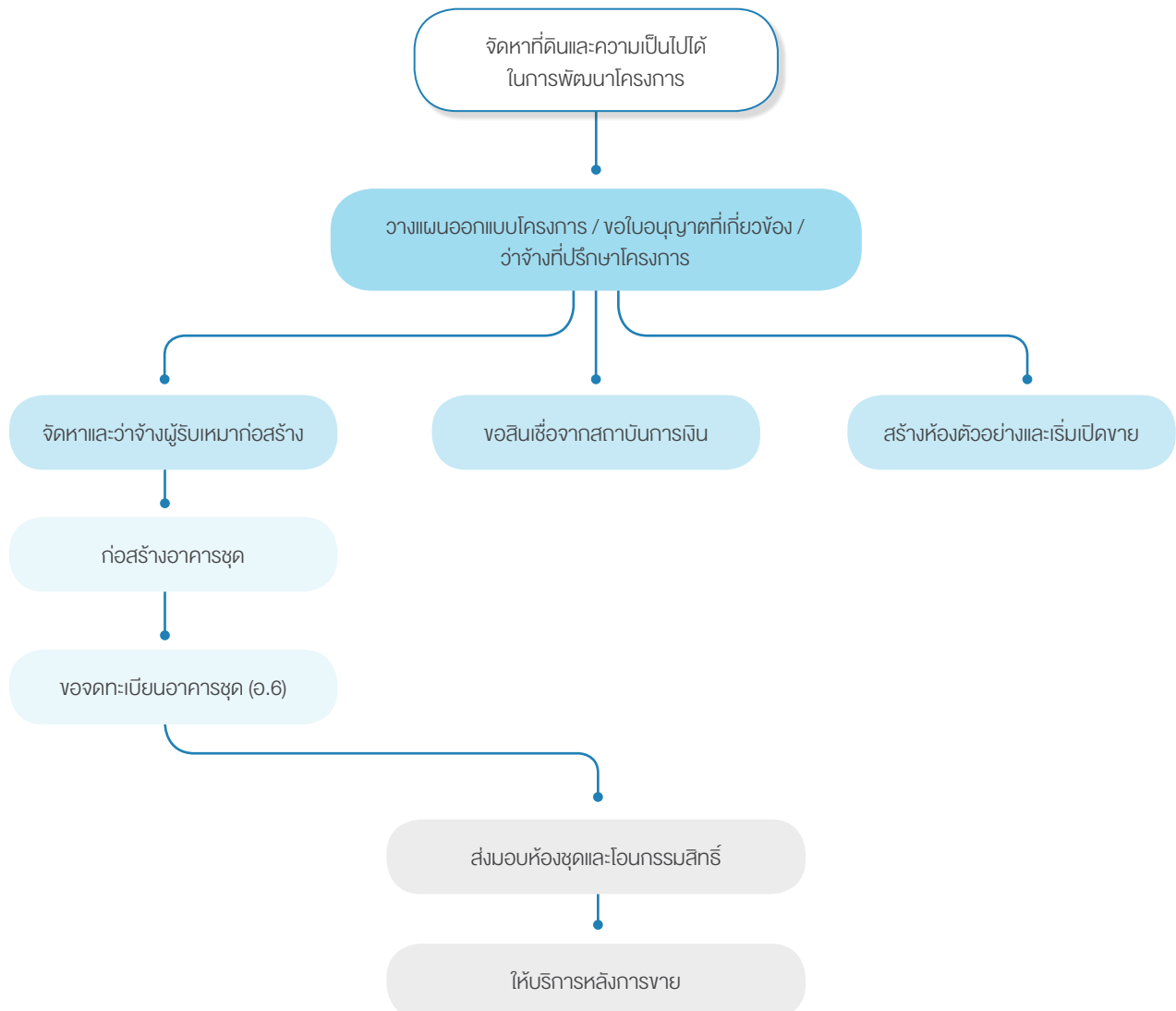
ในปี 2563 บริษัทได้รับรางวัลจาก Prix D'excellence Awards 2020 ใน 2 สาขา ดังนี้

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

3. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1) การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบขนส่งไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่นำเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกับศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการเงินโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะ-ห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระเบียบและข้อกำหนดกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะรั้ว ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ / หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาคัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการจ่ายค่านายหน้าในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการที่ดิน ให้แก่ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการทำธุรกรรม บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากราคาที่ดินมีความผันผวนและมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มีการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

2) วางแผนออกแบบโครงการ ให้ออกแบบที่เกี่ยวกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจ ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาดจะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมที่ปรึกษาด้านการออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต EIA

นอกจากนั้น บริษัทยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง (Construction Management หรือ CM) เพื่อควบคุมดูแลด้านคุณภาพ วิธีการก่อสร้าง ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายของโครงการ และว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ (Quantity Surveyor หรือ QS) เพื่อจัดทำเอกสารแสดงราคากลาง ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคาในการก่อสร้าง (Bill of Materials หรือ BOQ) โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบในการประกวดราคาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง (TOR) ในการพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ และที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง บริษัทจะคัดเลือกโดยการเปรียบเทียบคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องในด้านต่างๆ อย่างน้อย 3 ราย โดยพิจารณาจากประวัติการรับงานอื่นๆ ที่ผ่านมา ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์และความเชี่ยวชาญ รูปแบบหรือวิธีการในการตรวจสอบ การทำงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ความพร้อมของทีมงานทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง รวมถึงวิธีการและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือความสามารถในการบริหารงานก่อสร้างโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำลงเป็นต้น ในการออกแบบโครงการรวมถึงการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างใช้เวลาในการดำเนินการโดยประมาณ 10 เดือน

3) จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทไม่มีนโยบายในการว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวแบบเบ็ดเสร็จทั้งโครงการ โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาตามลักษณะประเภทของงาน ที่สอดคล้องกับประสบการณ์ของผู้รับเหมาแต่ละราย เช่น งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานระบบประกอบอาคาร และงานติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ทั้งนี้ ขอบเขตของแต่ละส่วนงานอาจแตกต่างกันตามขนาดของโครงการ เนื่องจากบริษัทต้องการควบคุมผลงานอย่างใกล้ชิดและลดต้นทุนในการก่อสร้าง โดยขอบเขตการทำงานของผู้รับเหมาแต่ละรายจะครอบคลุมตั้งแต่การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง เช่น อิฐ หิน ปูน ทราย และเหล็ก เป็นต้น รวมถึงแรงงานทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง พร้อมทั้งการรับประกันผลงาน ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้างก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump sum Contract) บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโดยพิจารณาประวัติการทำงานที่ผ่านมาในอดีต ผลงานโครงการที่ผ่านมา ประสบการณ์ในการทำงานในด้านที่เกี่ยวข้อง ผลการดำเนินงาน แหล่งเงินทุน และความพร้อมด้านแรงงาน เป็นต้น

ระยะเวลาก่อสร้างในแต่ละโครงการจะแตกต่างกันตามรูปแบบและลักษณะของโครงการ ซึ่งโดยเฉลี่ยโครงการคอนโดมิเนียม Low Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 16 - 18 เดือน และคอนโดมิเนียม High Rise ใช้เวลาในการก่อสร้างประมาณ 18 - 36 เดือน

นอกจากนั้นบริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้างโดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้าง โดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันเวลาที่เพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวมที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้างก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

อนึ่งภายใต้สัญญาว่าจ้างรับเหมาก่อสร้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) นั้นจะไม่รวมอุปกรณ์บางประเภทที่สามารถนับจำนวนได้แน่นอน หรือมีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร เครื่องปรับอากาศ เฟอร์นิเจอร์ต่างๆ โดยทางฝ่ายจัดซื้อของบริษัทจะเป็นผู้ดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเอง ทั้งนี้ในการดำเนินการดังกล่าวฝ่ายจัดซื้อจะจัดให้มีการเปรียบเทียบราคาจากผู้ขายอย่างน้อย 2 ราย โดยจะพิจารณาคัดเลือกจากราคา คุณสมบัติของสินค้า เงื่อนไขการชำระเงิน และระยะเวลาการรับประกันสินค้า โดยบริษัทจะจัดซื้อสินค้าดังกล่าวตามจำนวนที่คาดว่าจะใช้ในแต่ละโครงการเท่านั้น บริษัทไม่มีนโยบายในการสั่งซื้ออุปกรณ์ดังกล่าวมาสำรองไว้

4) ติดต่อขอแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อกับสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

5) สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5 - 6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

6) ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

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

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่างๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสัมพันธ์ของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงทัศนียภาพโดยรอบโครงการ

นอกจากนั้นบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกต้องฟ้องร้อง อันเนื่องมาจากปัญหากับสิ่งแวดล้อม

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือใกล้เคียงชุมชน มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอสและรถไฟฟ้าใต้ดิน บริษัทมีนโยบายมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่จะพัฒนาขึ้นแต่ละแห่ง โดยการนำแนวคิดการพัฒนาโครงการรูปแบบใหม่ๆ รวมถึงการนำนวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการ เพื่อให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ มีมาตรฐาน ตั้งอยู่ในทำเลและสภาพแวดล้อมที่ดี

ในปี 2562 บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัยเพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-used) มากขึ้น โดยการนำพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) และรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด และการให้บริการตัวแทนขายและจัดหาผู้เช่าห้องชุดแบบครบวงจร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 11 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท สามารถแบ่งออกไปได้เป็น 3 หัวข้อหลัก ดังนี้

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

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยงรวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

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

เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการเข้าซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาหรือยังไม่มีความชัดเจนว่าที่ดินนั้นคุ้มค่าต่อการลงทุนและสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี เนื่องจากการถือครองที่ดินเพื่อรอการพัฒนาจะทำให้เกิดต้นทุนการถือครอง ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้นการเข้าซื้อที่ดินมาเก็บไว้โดยยังไม่มีความชัดเจนว่าจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับการระงับสิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

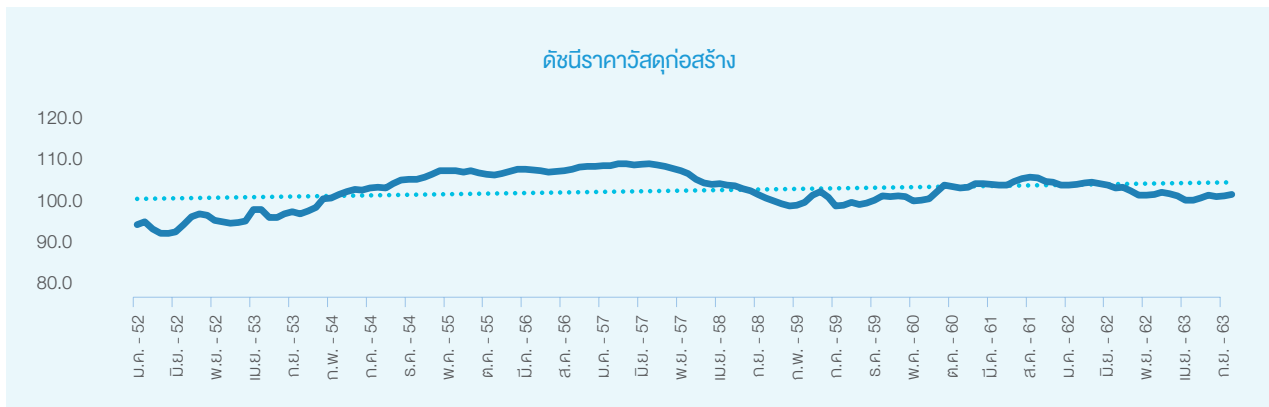
นโยบายดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคตจากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลย่านธุรกิจ การแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนการจัดหาที่ดินที่แพงขึ้น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

ในการพิจารณาเข้าซื้อที่ดินแต่ละแห่ง บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในเบื้องต้น รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่ดินในบริเวณดังกล่าว แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการ จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินเปล่าที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดเป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูงที่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนธุรกิจของบริษัท ซึ่งนโยบายการจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพไว้ก่อนล่วงหน้าเป็นส่วนหนึ่งที่ทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่แข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น และทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี ผู้บริหารและทีมงานของบริษัทจึงมีความคุ้นเคยกับที่ดินในแหล่งต่างๆ และมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล

ทำให้สามารถประเมินศักยภาพและแนวโน้มราคาที่ดินในบริเวณต่างๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจทำหน้าที่ศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มราคาและศักยภาพของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างๆ เพิ่มเติมเพื่อลดความเสี่ยงของการเข้าซื้อที่ดินในช่วงที่ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ในอนาคต รวมถึงลดความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินที่มีการแข่งขันสูงแต่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำกว่า โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้สร้างเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย บริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

2. ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

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



ที่มา: สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปีของปี 2561 เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 จากปี 2560 เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างในบางหมวดปรับตัวสูงขึ้น เช่น หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต อิฐ มอญ ทราย หิน หมวดไม้และผลิตภัณฑ์จากไม้ หมวดวัสดุฉนวน หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา เป็นต้น ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตปรับตัวเพิ่มขึ้น ประกอบกับการขยายตัวของธุรกิจก่อสร้าง ทำให้มีความต้องการใช้วัสดุก่อสร้างเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตาม ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2562 ลดลงร้อยละ 1.3 จากปี 2561 จากการที่ภาคธุรกิจก่อสร้างในประเทศเริ่มกลับมาชะลอตัว อีกทั้งราคาผลิตภัณฑ์เหล็กยังปรับตัวลดลงตามราคาในตลาดโลก ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยของปี 2563 (ม.ค. - ต.ค. 2563) ยังคงลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งลดลงร้อยละ 1.9 จากปี 2562 ตามภาวะชะงักงันของภาคก่อสร้างจากผลกระทบของ COVID-19 หากในอนาคตราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

นอกจากนี้ ต้นทุนค่าแรงยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจากนโยบายของภาครัฐในการกำหนดอัตราค่าแรงขั้นต่ำโดยเฉพาะในช่วงเปลี่ยนผ่านรัฐบาลชุดใหม่ซึ่งในปัจจุบันอัตราค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ 331 บาทต่อวัน ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าซึ่งอยู่ที่ 325 บาทต่อวัน ดังนั้น หากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

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

นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคา หรือเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของวัสดุโดยฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุก่อสร้างเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรองด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้

ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาว่าจ้างผู้ว่ารับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา ซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่เหมาะสมในสัญญา

นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่นในปัจจุบัน (ณ วันที่ 30 กันยายน 2563) บริษัทมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ โพรแกรม และช่างชำนาญการ จำนวนกว่า 100 คน ซึ่งมีประสบการณ์ในการทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างชั้นนำของประเทศมาก่อน การมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามเวลาที่กำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนอื่นๆ เช่น ค่าจ้างวิศวกรควบคุมงาน เป็นต้น

3. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1) การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่บ่อยครั้ง เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก นโยบายเกี่ยวกับภาษีรถ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักจะมีเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น

อย่างไรก็ดี บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการศึกษาสภาพตลาดและสภาวเศรษฐกิจ เพื่อเตรียมรับมือและเตรียมความพร้อมในการปรับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและกฎหมาย จึงสามารถดัดแปลงผังจัดสรรหรือรูปแบบโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สูงสุด

2) มาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม พร้อมกับเป็นการบริหารความเสี่ยงของทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ เพื่อลดผลกระทบจากการเก็งกำไรในรูปแบบต่างๆ จนอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการชำระหนี้ของประชาชนจากการที่ได้ออมเงินกู้เกินกำลังผ่อนชำระ ซึ่งส่งผลกระทบต่ออัตราการชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

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

อย่างไรก็ดี ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่า ถึงแม้นโยบายดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อโครงการของลูกค้า แต่ขณะเดียวกันนโยบายดังกล่าวส่งผลดีต่อบริษัทในแง่ของการคัดกรองลูกค้าซึ่งจะทำให้บริษัทได้ลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริงในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทเชื่อว่า มาตรการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการขายและการโอนห้องชุดในโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีนโยบายกำหนดให้ลูกค้าต้องวางเงินค่างวดขั้นต่ำประมาณร้อยละ 15 - 25 ของราคาขายห้องชุดสำหรับลูกค้าคนไทย และร้อยละ 30 สำหรับลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูง จึงสามารถช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีกำลังซื้อและมีความต้องการซื้อที่แท้จริงได้ในระดับหนึ่ง

4. ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่บ่อยครั้ง เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผัง

การก่อสร้างโครงการถือเป็นกระบวนการสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากหากบริษัทไม่สามารถก่อสร้างโครงการเพื่อส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อขายห้องชุดย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ 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) หรือโครงการไม่สามารถทำยอดจองพื้นที่ได้ตามที่ธนาคารกำหนดจึงทำให้ไม่สามารถเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการได้ ในกรณีนี้โครงการก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาจะชื้อจะขายห้องชุด ตามพรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ลูกค้ายกฟ้องจะบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินที่ลูกค้าได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ซึ่งจะเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้ากรณีลูกค้าจ่ายค่าห้องชุดล่าช้า) หรือในกรณีที่ลูกค้าไม่ประสงค์จะยกเลิกสัญญา ลูกค้ามีสิทธิเรียกค่าปรับเป็นรายวันได้ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุด จนกว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่โดยรวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด ความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการดังกล่าว ยังส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากการดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียงผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง อีกทั้ง สำหรับโครงการที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนของงาน บริษัทจะจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมากกว่า 1 ราย เพื่อดำเนินงานก่อสร้างภายนอกแยกจากงานก่อสร้างภายในตัวอาคาร รวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ รวมถึงงานตกแต่งภายใน เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ สัญญาจ้างก่อสร้างที่บริษัทเข้าทำกับผู้รับเหมาจะมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า และมีการหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานอีกร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ควบคุมต้นทุน และคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยทีมวิศวกรและโพรเจกต์แมน ซึ่งเป็นบุคลากรภายในบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำหน้าที่บริหารงานก่อสร้างโครงการ พร้อมทั้งตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงานเพิ่มเติมเข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันก่วงที่ อย่างไรก็ตาม กรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ที่อาจส่งผลให้โครงการของบริษัท

ไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายเจรจากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชั่นเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้ และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ภายในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

5. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

ปัจจุบันบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักทั้งในรูปแบบ High Rise และ Low Rise การพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่สูง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด ซึ่งจะเกิดขึ้นเมื่อความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมมีน้อยกว่าจำนวนห้องชุดพักอาศัยที่มีอยู่ในตลาด รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงไปโดยมีความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทอื่นมากขึ้น เช่น บ้านเดี่ยว หรือทาวน์โฮม อาจส่งผลให้รายได้และผลประกอบการของบริษัทไม่เป็นไปตามที่คาดไว้

อย่างไรก็ดี ก่อนการเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการใดๆ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งโครงการและรายรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการศึกษาภาวะตลาด พฤติกรรมและแนวโน้มความต้องการของผู้บริโภค และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีต่างๆ อีกทั้งในระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทยังมีนโยบายติดตามความเป็นไปของภาวะตลาด รวมถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง

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

6. ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน และเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ 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 เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน และระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักซึ่งสามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กระดับ PM 2.5 ได้ ประกอบกับการออกแบบภายในห้องชุดให้มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงการใช้อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพดีและมีราคาที่เหมาะสม ทำให้บริษัทได้รับรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ หลายรางวัล และทำให้โครงการของบริษัทมีความแตกต่างและสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อ

เพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้ายกเว้นที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

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

ความเสี่ยงทางการเงิน

1. ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

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

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบถามแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ภายหลังการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการ

เสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้นำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีการหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้งในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

2. การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน

2 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษาอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนเงินต้นบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนดดังมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน)	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 31 ธันวาคม 2563
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ¹	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.00 เท่า
บริษัท เอส สุพุมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.38 เท่า
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.22 เท่า
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.14 เท่า

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีการดอกเบี้ยหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้
¹ คำนวณจากการงบการเงินเฉพาะกิจการ

3. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจำนวนรวม 5,790.3 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวน 4,062.5 ล้านบาท และหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 1,727.8 ล้านบาทคิดเป็นประมาณร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะสั้น หนี้กู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีการดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีการดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้นำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนี้กู้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยน้อยลง

ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ “COVID-19” ซึ่งต่อมากกระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2558 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อเป็นวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครที่ต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จแล้วตามแผน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรองเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทตั้งแต่ช่วงไตรมาส 2/2563 เป็นต้นไป โดยเฉพาะยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าชาวต่างชาติซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวจีน โดยลูกค้ากลุ่มนี้ไม่สามารถเดินทางมาตรวจและรับโอนห้องชุดได้ด้วยตนเอง เนื่องจากมาตรการลือคดาว่นของรัฐบาลที่ห้ามชาวต่างชาติเดินทางเข้าออกประเทศไทยในช่วงเวลาดังกล่าว

สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มจะลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือได้ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลานี้

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



ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไปของกลุ่มบริษัท

บริษัท

ชื่อบริษัทภาษาไทย	บริษัท ซิเมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	Siamese Asset Public Company Limited
เลขทะเบียนบริษัท	0107562000432
ประเภทธุรกิจหลัก	ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยทั้งแนวสูงและแนวราบเพื่อจำหน่าย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ ระหว่างการก่อสร้าง และรอการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ ดังนี้

โครงการแนวสูง

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

โครงการแนวราบ

- โครงการ Siamese Kin

ที่ตั้งสำนักงาน	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
เบอร์โทรศัพท์	☎ 02-617-1555 หรือ Call Center 1306
โทรสาร	☎ 02-617-1591
WEBSITE	🌐 www.siameseasset.co.th
ทุนจดทะเบียน	1,281,547,300 บาท
ทุนจดทะเบียนที่ออกและจำหน่ายแล้ว	1,111,547,300 บาท



บริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย
1. บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด Siamese Queens Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	217,000,000	2,170,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Wyndham Residence
2. บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด Siamese Sukumvit Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	149,485,000	1,494,850	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Plaza Residence
3. บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด S Sukumvit 87 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	10,000,000	10,000	ร้อยละ 94	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Residence
4. บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด Siamese Rama 9 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	20,447,950	400,000	ร้อยละ 87	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Rama 9
5. บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด Siamese Surawong Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Surawong
6. บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด Siamese Wealth Company Limited	โรงแรม	20,000,000	200,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Above 39 (โครงการในอนาคต)
7. บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด Siamese Property Service Company Limited	ให้บริการบริหารจัดการสินทรัพย์ส่วนบุคคล	5,000,000	50,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
8. บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด Siamese Intelligence Company Limited	สถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
9. บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด Siamese Taste Company Limited	ร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้โครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

กิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

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

บริษัท ซิเมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

ชื่อบริษัทภาษาไทย	บริษัท ซิเมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด
ชื่อบริษัทภาษาอังกฤษ	Siamese and Kew Green Company Limited
ประเภทธุรกิจ	บริหารโรงแรมใน 4 โครงการภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada <ol style="list-style-type: none">1. โครงการ Wyndham Residence Bangkok2. โครงการ Ramada Plaza Residence3. โครงการ Ramada Residence Bangkok4. โครงการ Wyndham Garden Residence
ทุนชำระแล้ว	4,000,000
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	40,000
สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท	ถือหุ้นทางอ้อมผ่านซิเมิส เวลท์ ร้อยละ 49
ที่ตั้งสำนักงาน	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์	☎ 02-617-1555



บุคคลอ้างอิงอื่นๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์
สถานที่ตั้ง

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ชั้น 1 Tower B (ข้างสถานีรถไฟ) เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์

☎ 02-009-9000, 02-009-9999

โทรสาร

☎ 02-009-9991

Website

www.set.or.th/tsd

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรบิซ โซลิวชัน จำกัด

สถานที่ตั้ง

ชั้น 23-27 เลขที่ 11/1 เอไอเอ สภากร ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

☎ 02 034 0000

โทรสาร

☎ 02 034 0100

Website

www.deloitte.com

ผู้ตรวจสอบภายใน

บริษัท พีแอนด์เอส คอร์ปอเรชั่น จำกัด

สถานที่ตั้ง

281/157 เดอะพาร์ค อเวนิว อาคารบี ชั้น 2 ถนนกรุงเทพ-นนทบุรี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง
จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์

☎ 02 526 6100

โทรสาร

☎ 02 526 0300

Website

www.plcorporation.com

ที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัท ชรินทร์ แอนด์ แอสโซซิเอตส์ จำกัด

สถานที่ตั้ง

57 อาคารปาร์คเวนเจอร์ส อีโคโนมิก ชั้น 16 ห้อง 1609-1610 ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร 10330

โทรศัพท์

☎ 02 108 2344

โทรสาร

☎ 02 108 2303

Website

www.charinandassociates.com

ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัท ที่ปรึกษา เอเชีย พลัส จำกัด

สถานที่ตั้ง

ชั้น 11 อาคารสารคดี 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์

☎ 0 2680 4002-3

โทรสาร

☎ 0 2670 9291

Website

www.asiaplusadvisory.co.th

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

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ณ วันที่ 23 ธันวาคม 2563

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วน (%)
นาย จรศิษฐ์ สึงสรรสรัญ	397,901,200	35.80
นาย อุทร ภูษิตกาญจนา	172,291,400	15.50
นาย ธีญะ วงศ์พรพิญภาพ	124,500,000	11.20
นาย กมล โอกาสกิตติ	118,686,500	10.68
นาย พัทธสสิต กลิ่นหอม	47,400,200	4.26
นาย อารักษ์ ศศิพงษ์ปรีชา	41,013,900	3.69
บริษัท อูโน่ โฮลดิ้ง จำกัด	16,796,800	1.51
นาย พรอุดม โชติมนโรรสม	6,004,100	0.54
น.ส. นาสีวัน คุณานันท์	6,000,000	0.54
น.ส. นันทิกร คุณานันท์	6,000,000	0.54
รวม	936,594,100	84.26

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตามการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีภายใต้นโยบายดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับ เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลภายใต้นโยบายดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป



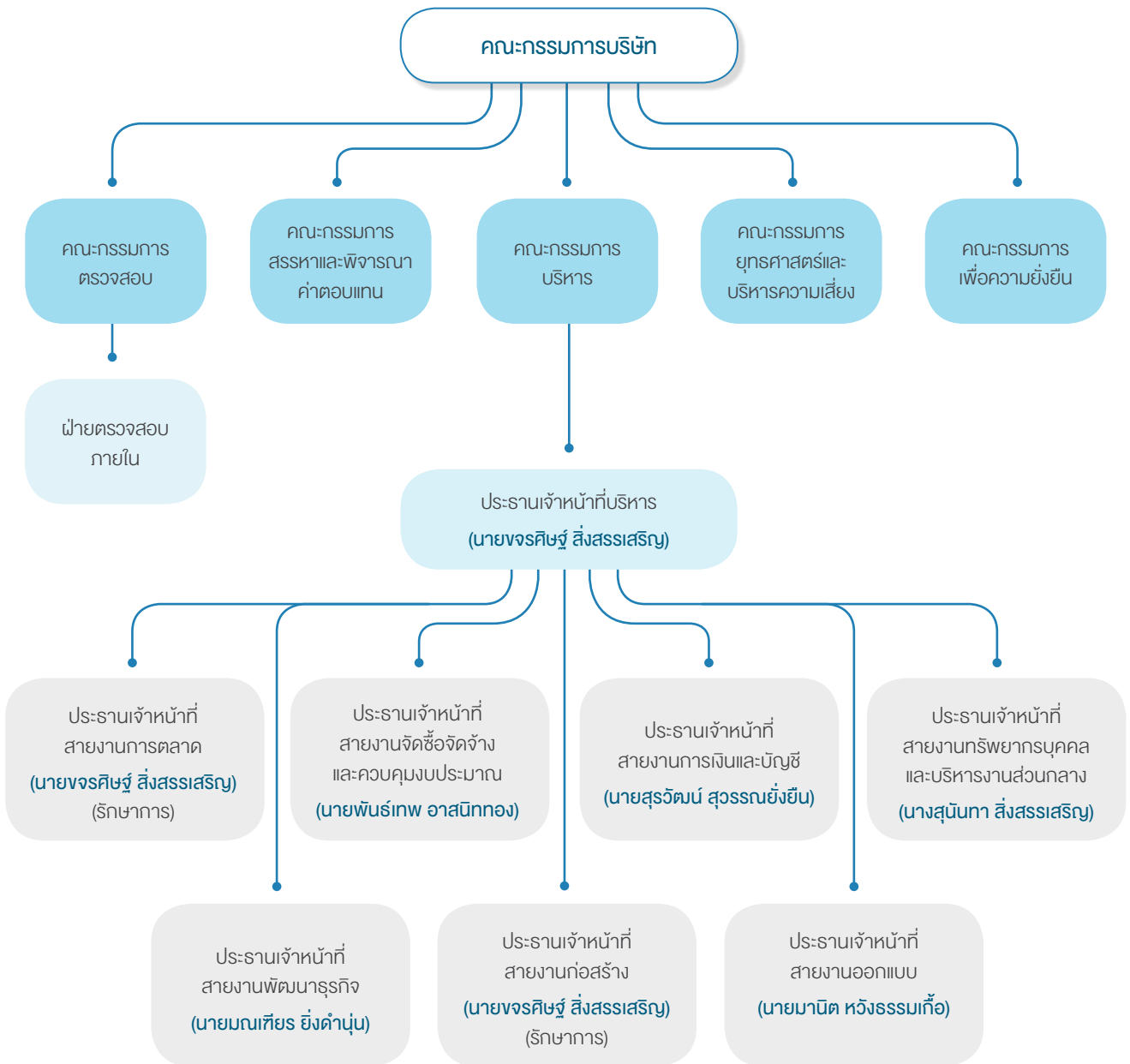
นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

97

บริษัทย่อยไม่ได้กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรจะดำเนินการเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

โครงสร้างการจัดการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 โครงสร้างการจัดการของบริษัท แสดงตามแผนภาพต่อไปนี้



คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

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

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 9 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรสพล ไสยศติยานุรักษ์	ประธานกรรมการและกรรมการอิสระ
2. นายจรจักษุ สິงสรเสริญ	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นางสุนันทา สິงสรเสริญ	กรรมการ
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั้งยืน	กรรมการ
5. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	กรรมการ
6. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์	กรรมการ
7. นางปรีศนา ประหารจำคึก	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
8. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
9. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นางสาวชมภูนุช มีหวัง	เลขานุการบริษัท

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

โครงสร้างคณะกรรมการของบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระรวม 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน โดยดร.วรสพล ไสยศติยานุรักษ์ ประธานกรรมการของบริษัทมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจ คณะกรรมการในการออกเสียงเพื่อพิจารณาในวาระต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามข้อบังคับและหนังสือรับรองของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คือ นายจรจักษุ สິงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สິงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง หรือ นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั้งยืน รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2562 และปี 2563 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการบริษัท	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.วรสว ไสคดียานุรักษ์ ¹	8/8	9/9
2. นายจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ	12/13	8/9
3. นางสุนันทา สິงสรเสริญ	10/13	8/9
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน	13/13	9/9
5. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	12/13	8/9
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	12/13	9/9
7. นางปรีศนา ประหารจักษิ์	12/13	9/9
8. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	11/13	7/9
9. นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	13/13	9/9

/1 ดร.วรสว ไสคดียานุรักษ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2562

คณะกรรมการตรวจสอบ

100

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการตรวจสอบ ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางปรีศนา ประหารจักษิ์	ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
2. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
3. นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
นางสาวพรวิมล พรสวรรค์วงศ์	เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ นางปรีศนา ประหารจักษิ์ ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ด้านบัญชีและการเงินเพียงพอที่จะทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัทได้ โดยนางปรีศนา ประหารจักษิ์ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสาขาบริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยเกริก ระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Tarleton State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

นอกจากนั้น นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Vanderbilt University ประเทศสหรัฐอเมริกา ปัจจุบันเป็นกรรมการผู้จัดการ บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติง จำกัด ประกอบธุรกิจที่ปรึกษาทางบัญชีและการเงิน

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นางปรึศนา ประหาร��าคีค	6/6	5/5
2. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	5/6	5/5
3. นายยั้งยง วิทย์สุภาเลิศ	6/6	5/5

คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายจรตังษฐู สั้งสรรเสริญ	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสุนันทา สั้งสรรเสริญ	กรรมการบริหาร
3. นายสุรวัดฒน์ สุวรรณยั้งยั้ง	กรรมการบริหาร
4. นายพันธ์เทพ อาสนีททอง	กรรมการบริหาร
5. นายมนั ศรีร้อนทอง	กรรมการบริหาร
6. นายมาตีต หวังธรรมเกื้อ	กรรมการบริหาร
7. นายมนเสียร ยั้งคำนุ่น	กรรมการบริหาร
8. นายโชติวุฒิ หันทิพย์	กรรมการบริหาร
9. นายพนม หวันทา	กรรมการบริหาร
10. นางสาวเพ็ญฟ้า โสกาอัครกรณ์	กรรมการบริหาร
11. นางสาวสุวิษาดา สร้อยทอง	กรรมการบริหาร
นายพนม หวันทา	เลขาธิการคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ	9/13	11/13
2. นางสาวนันทา สิ่งสรรเสริญ	11/13	12/13
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	12/13	13/13
4. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	11/13	11/13
5. นายมัน ศรีเรือนทอง	9/13	11/13
6. นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	13/13	13/13
7. นายมนัส จันระภู	12/13	10/13
8. นายมนตรี ยี่งดำนุ่น	13/13	13/13
9. นายโชติวุฒิ หันทิพย์	10/13	11/13
10. นายพนม หวันทา	13/13	12/13
11. นางสาวสุดกมล พินิจอักษร ^{/1,2}	1/1	7/13
12. นางสาวเพียงฟ้า ไสกาอัครกรณ์	1/1	13/13
13. นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง ^{/3}	-	1/1

/1 นางสาวสุดกมล พินิจอักษร และนางสาวเพียงฟ้า ไสกาอัครกรณ์ ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2562 (ภายหลังการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน) เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2562

/2 นางสาวสุดกมล พินิจอักษร ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 27 กรกฎาคม 2563 และนายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2563

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

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วย กรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายกฤษณ์ พานิชพันธ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายยิ่งยง วิกย์สุภาสิค	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นางสาวนันทา สิ่งสรรเสริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
นางสาวชมนุช มีหวัง	เลขาธิการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการบริหาร	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	-	1/1
2. นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	-	1/1
3. นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ	-	1/1

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.วรสพล ไสยศติยานุรักษ์	ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
2. นายจรศักดิ์ สิ่งสรรเสริญ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
3. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
4. นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
5. นายมนเทียร ยิ่งคำนุ่น	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นางสาวกัญจน์คหิฐ ปิยะกาญจน์	เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ^{1/}	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.วรสพล ไสยศติยานุรักษ์	4/4	1/1
2. นายจรศักดิ์ สิ่งสรรเสริญ	3/4	0/1
3. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	4/4	1/1
4. นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	4/4	1/1
5. นายมนเทียร ยิ่งคำนุ่น	4/4	1/1

^{1/} คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. ดร.จรรยา ไสค์คดียานุรักษ์	ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน
2. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
3. นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
4. นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
5. นายพนม หวันทา	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นางสาวกัญญ์ณัฏฐ์ ปิยะกาญจน์	เลขาธิการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ^{1/}	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม/จำนวนประชุมทั้งหมด	
	ปี 2562	ปี 2563
1. ดร.จรรยา ไสค์คดียานุรักษ์	3/3	1/1
2. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	2/3	1/1
3. นางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ	2/3	1/1
4. นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	3/3	1/1
5. นายมนัส จันระภู ^{2/}	3/3	1/1
6. นายพนม หวันทา	3/3	1/1

/1 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

/2 นายมนัส จันระภู ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร ซึ่งมีผลตั้งแต่วันที่ 26 ตุลาคม 2563

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ผู้บริหารของบริษัท มีจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายจรงค์ชวี สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
2. นางสุนันทา สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง
3. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
4. นายพันธเทพ อาสนิทธิทอง	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ
5. นายมนเทียร ยิ่งคำนุ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
6. นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

เลขาธิการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2562 (หลังแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน) มีมติแต่งตั้งนางสาวชมภูนุช มีหวัง ให้ดำรงตำแหน่งเลขาธิการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งกำหนดให้เลขาธิการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังนี้

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
- ดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการบริษัท และประชุมผู้ถือหุ้น
- ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการหรือผู้บริหารควรรับทราบ
- ดูแล และประสานงานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบาย การกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ
- ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

ก) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทน ให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ในรูปแบบของค่าตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ภายในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และค่าตอบแทนพิเศษภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับค่าตอบแทนกรรมการในปี 2562

โดยอัตราการทำจ่ายค่าตอบแทนกรรมการ เป็นดังนี้

ตำแหน่ง	2562		2563	
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อครั้ง	ค่าตอบแทน รายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม ต่อครั้ง	ค่าตอบแทน รายเดือน
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}	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน ^{/2}	กรรมการ ยุทธศาสตร์ และบริหาร ความเสี่ยง ^{/3}	กรรมการเพื่อ ความยั่งยืน ^{/3}	
1. ดร.วรสพล ไสค์ติยานุรักษ์	1,600,000	-	-	80,000	60,000	1,740,000
2. นายจรศักดิ์ สิงสรสรสิริญ	102,500	-	-	-	-	102,500
3. นางสุนันทา สิงสรสรสิริญ	60,000	-	-	-	-	60,000
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	90,000	-	-	-	-	90,000
5. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	80,000	-	-	-	-	80,000
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	120,000	-	-	-	-	120,000
7. นางปริศนา ประหารจำสีก	240,000	550,000	-	-	-	790,000
8. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	220,000	260,000	-	40,000	20,000	540,000
9. นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	260,000	280,000	-	40,000	-	580,000
รวม	2,772,500	1,090,000	-	160,000	80,000	4,102,500

/1 ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน ซึ่งบริษัทได้เริ่มจ่ายค่าตอบแทนรายเดือน ตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2562

/2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 3/2562 เมื่อวันที่ 20 มีนาคม 2562 โดยในปี 2562 ไม่มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา
ค่าตอบแทน

/3 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ได้รับการแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการครั้งที่ 6/2562 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2562

ค่าตอบแทนกรรมการที่จ่ายในปี 2562 ส่วนหนึ่งเป็นการจ่ายจากอัตราค่าตอบแทนแทนอัตราเดิมก่อนที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 พิจารณานอญมติอัตราค่าตอบแทนใหม่

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2563 (บาท)					รวม
	กรรมการ	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ สรรหาและ พิจารณา ค่าตอบแทน	กรรมการ ยุทธศาสตร์ และบริหาร ความเสี่ยง	กรรมการเพื่อ ความยั่งยืน	
1. ดร.วราพล โสคติยานุรักษ์	2,250,000	-	-	20,000	20,000	2,290,000
2. นายจงรังษิษฐ์ สິงสรรเสริญ	-	-	-	-	-	-
3. นางสุนันทา สິงสรรเสริญ	-	-	-	-	-	-
4. นายสุรวิวัฒน์ สุวรรณยั้งยืน	-	-	-	-	-	-
5. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	-	-	-	-	-	-
6. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
7. นางปริศนา ประหารจำคึก	180,000	725,000	-	-	-	950,000
8. นายกฤษณ์ พาณิชพันธ์	140,000	340,000	20,000	10,000	10,000	520,000
9. นายยั้งยง วิจัยสุภาเลิศ	180,000	340,000	10,000	10,000	-	540,000
รวม	2,750,000	1,405,000	30,000	40,000	30,000	4,255,000

ว) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ก) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

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

¹ ค่าตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

² นายณิส จันระภู ได้ลาออกจากการเป็นพนักงานของบริษัท เมื่อวันที่ 26 ตุลาคม 2563

ว) ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

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

ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่าง ๆ ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงานอื่น ๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

108

ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	ปี 2563
เงินเดือนและโบนัส	225.2
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	4.5
อื่น ๆ ^{/1}	5.9
รวม	235.6

/1 ค่าตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าล่วงเวลา ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าครองชีพ ค่าเดินทาง และเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

นโยบายในการบริหารและพัฒนาศักยภาพบุคคล

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

1. บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้น ๆ
2. บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่องให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
3. บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาศักยภาพบุคคลของบริษัทเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนารายบริษัทและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับมือกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งที่ว่างได้
4. บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
1. นาย รัตน์ บุญเยี่ยม	63		2549 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท โซนิส คิวินส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. นาย รัญญะ วงศ์พรพิชญภาพ	34	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science in Finance จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Master of Art (International Studies) Durham University, UK Bachelor of Art (Business Finance) Durham University, UK 	2560 - ปัจจุบัน 2559 - 2560 2557 - 2559 2553 - 2556	กรรมการ ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ผู้ประสานงานโครงการ ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ	บริษัท โซนิส คิวินส์ จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ. โซนิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท รัฟ แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัท เซนส์ แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
3. Mr. Joseph Lee Boon Leng	56	<ul style="list-style-type: none"> Diploma in Business Studies Ngee Ann Polytechnic, Singapore 	2558 - ปัจจุบัน 2519 - ปัจจุบัน 2556 - ปัจจุบัน 2548 - ปัจจุบัน 2555 - ปัจจุบัน 2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd ธุรกิจบริการ J8 Hotel Pte Ltd ธุรกิจโรงแรม Octo-Jet SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม J8 Holdings Pte Ltd ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ - สกุล	อายุ (ปี)	คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม	ประสบการณ์ทำงาน		
			ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ
4. Miss Chin Judiana S.P	50	<ul style="list-style-type: none"> Bachelor of Accounting University of Northern Territory, Australia 	2558 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าสิ่งทอไหมริบทรัก
			2547 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Spotless Clean PIL ธุรกิจบริการ
			2556 - ปัจจุบัน	กรรมการ	J8 Hotel Pre Ltd ธุรกิจโรงแรม
			2548 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Octo-Jet SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
			2555 - ปัจจุบัน	กรรมการ	Octo-Jet (F&B) SIB ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
			2557 - ปัจจุบัน	กรรมการ	J8 Holdings PIL ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
5. นาง รัชกร รนเดชวัฒน์	47	<ul style="list-style-type: none"> เศรษฐศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง 	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล อาคารชุด และหมู่บ้านจัดสรร
			2553 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการ ฝ่ายบริหารส่วนกลาง	บมจ. ไซมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
6. นางสาว สุวิษาดา สร้อยทอง	48	<ul style="list-style-type: none"> บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม 	2560 - ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร
			2556 - ปัจจุบัน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี	บมจ. ไซมิส แอสเสท จำกัด ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
			2554 - 2555	หัวหน้าฝ่ายบัญชี	บริษัท ฟิวเจอร์ชายน จำกัด ธุรกิจผลิตและจำหน่ายนึ่งบ้านเหล็ก

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

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

● หลักปฏิบัติที่ 1: ตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการมีความเข้าใจถึงบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของตนในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

1. การกำหนดวัตถุประสงค์ พันธกิจ และเป้าหมาย
2. การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
3. การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 1.2

ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อย ดังต่อไปนี้

1. สามารถแข่งขันได้ และมีผลประโยชน์ต่อสังคมที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
2. ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
3. เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
4. สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ยึดมั่นในจริยธรรม และประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดีในฐานะผู้นำองค์กร
2. คณะกรรมการคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน
3. คณะกรรมการจัดให้มีการกำหนดแนวปฏิบัติ นโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดให้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ

หลักปฏิบัติที่ 1.3

คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ รับผิดชอบ และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ

1. การพิจารณาให้พิจารณาตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน เช่น พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด เป็นต้น
2. คณะกรรมการต้องกำหนดให้บริษัท มีระบบในการควบคุมการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ ข้อบังคับ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงนโยบายต่าง ๆ ที่ได้กำหนดไว้ รวมทั้งมีขั้นตอนกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่ส่งผลกระทบต่อกิจการอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

หลักปฏิบัติที่ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการมีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการ หรือนโยบายกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ เพื่อใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และกำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง และควรทบทวนบทบาทหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องต่อทิศทางองค์กร
2. คณะกรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน และมอบอำนาจให้ฝ่ายบริหารมีอำนาจในการจัดการ ซึ่งทำเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม การมอบอำนาจดังกล่าวไม่ทำให้หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการหลุดพ้นไป และคณะกรรมการควรติดตามดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหาร ให้เป็นไปตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้

● หลักปฏิบัติที่ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการควรกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรดูแลให้กิจการมีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลักอย่างชัดเจน เหมาะสม และสามารถให้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ และสื่อสารให้องค์กรจับคู่เคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร หรือวัตถุประสงค์และหลักการ หรืออื่น ๆ ในทำนองเดียวกัน
2. คณะกรรมการควรกำหนดรูปแบบธุรกิจที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมควบคู่กันไป รวมถึงพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - (1) ปัจจัยสภาพแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงต่าง ๆ รวมถึงการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการของบริษัท มาใช้อย่างเหมาะสม
 - (2) ความต้องการของลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสีย
 - (3) ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท
3. ค่านิยมของบริษัท ควรสะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบต่อผลของการกระทำ ความเที่ยงธรรม ความโปร่งใส และความเอาใจใส่ เป็นต้น
4. คณะกรรมการควรส่งเสริมการสื่อสารและเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท สะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสมและปลอดภัย

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อม ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ และควรมีการทบทวนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลางด้วย เพื่อให้มั่นใจว่าได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว และสามารถคาดการณ์ได้พอสมควร
2. ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการควรดูแลให้มีการพิจารณาปัจจัยแวดล้อมและความเสี่ยงต่าง ๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่าง ๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยควรมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
3. คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่ในพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

4. คณะกรรมการควรดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลและติดตามผลดำเนินการ
5. คณะกรรมการควรดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วถึงทั้งบริษัท
6. เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน รวมทั้งตระหนักถึงความเสี่ยงต่างๆของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (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 จำนวนปีในตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลกรรมการจะมีการเปิดเผยในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัท

หลักปฏิบัติที่ 3.2

คณะกรรมการเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบ และการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างมีอิสระ

แนวปฏิบัติ

1. ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ
2. ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจ โดยแยกหน้าที่การกำกับดูแลและการบริหารงานออกจากกัน
3. ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่ของประธานกรรมการอย่างน้อยควรครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร
 - (2) การดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กร ที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - (3) การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการ และดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
 - (4) การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ
4. คณะกรรมการควรกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้น ให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการควรพิจารณาอย่างเหมาะสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
5. เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบคณะกรรมการควรพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลับกรของข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาข้อเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
6. คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติที่ 3.3

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจนเพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่และประธานควรเป็นกรรมการอิสระ
2. คณะกรรมการสรรหาควรจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคล เพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้นักคณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
3. คณะกรรมการสรรหาควรทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการเพื่อเสนอแนะต่อคณะกรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระและในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาเสนอชื่อกรรมการ รายเดิม ควรคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
4. ในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหา ควรมีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติที่ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพางค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้นักคณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ โดยมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน โดยกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสิทธิภาพการดำเนินงานที่ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
3. กรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4. ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน โดยคณะกรรมการควรพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยควรเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

แนวปฏิบัติ

1. บริษัทมีการสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน โดยมีการจัดทำคู่มือกรรมการ
2. ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่อย่างทางตรงหรือทางอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
3. กรรมการแต่ละคนควรเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดขึ้นในรอบปี

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่งรวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

แนวปฏิบัติ

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

หากเป็นการร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 ในกรณีที่เป็น คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัท ได้ตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ประจำปีของคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการรายบุคคล โดยผลการประเมินจะถูกนำไปใช้สำหรับการพัฒนาการปฏิบัติหน้าที่ต่อไปด้วย

แนวปฏิบัติ

1. จัดให้มีการประเมินการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทั้งรายคณะและรายบุคคล 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. บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ทุกครั้ง เพื่อรับฟังการบรรยายสรุปโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วัตถุประสงค์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ รวมถึงกฎหมายกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ และข้อมูลจำเป็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่นั้น
2. มีการจัดอบรมและพัฒนาความรู้ให้คณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
3. บริษัทมีการแจ้งข่าวสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้กรรมการทราบอยู่เสมอ
4. มีการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขากรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ

1. บริษัทได้กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบกำหนดการดังกล่าว และบริษัทจะทำการส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไปยังคณะกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันประชุม
2. บริษัทกำหนดการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการควรพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและกันการัน

3. คณะกรรมการควรดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เข้าสู่การประชุม
4. เอกสารประกอบการประชุมควรส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
5. คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะผู้ที่เกี่ยวข้องกับวาระการประชุม และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
6. คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศและข้อมูลที่เป็นได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี เลขาธิการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่เป็นคณะกรรมการอาจจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยให้ค่าใช้จ่ายของบริษัท
7. คณะกรรมการควรถือเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสนำเรื่องที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
8. เลขาธิการบริษัทมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่คณะกรรมการควรทราบ และดูแลการจัดเอกสารการประชุม คณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการรวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และได้มีการเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขาธิการบริษัทในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
9. เลขาธิการบริษัทต้องได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง เลขาธิการบริษัทต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

● หลักปฏิบัติที่ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการดูแลให้การสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณาค่าตอบแทนและวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. คณะกรรมการควรติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้ผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อยคณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาค่าตอบแทนและวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล 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. มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและบุคลากรทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวซึ่งรวมถึง
 - (1) การพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ผลการดำเนินงานระยะสั้น เช่น โบนัส และผลการดำเนินงานระยะยาว เช่น Employee Stock Ownership Plan
 - (2) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนควรคำนึงถึงปัจจัย เช่น ระดับค่าตอบแทนสูงกว่าหรือเท่ากับระดับอุตสาหกรรมโดยประมาณ ผลการดำเนินงานของกิจการ
 - (3) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินผล และการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบ
2. คณะกรรมการที่ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหารควรมีบทบาทเกี่ยวกับค่าตอบแทนและการประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
 - (1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เติบโตตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวโดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า
 - (2) อนุมัติค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและควรพิจารณาผลประโยชน์การปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย
3. คณะกรรมการควรเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติ โครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูง ให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว
4. มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงานสำหรับทั้งองค์กร

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการต้องเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของกิจการ

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการต้องเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัวไม่ว่าจะเป็นสายลักษณะอักษรหรือไม่ ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ (ถ้ามี) ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท
2. คณะกรรมการต้องดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ (1) เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
3. คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการควบคุมกิจการ

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

1. บริษัทมีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร บุคลากรในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
2. บริษัทได้ทำการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง และบริษัทได้จัดทำมีนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

● หลักปฏิบัติที่ 5: ส่งเสริมวัฒนธรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างวัฒนธรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและดูแลให้ฝ่ายบริหารนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน
2. คณะกรรมการต้องส่งเสริมการสร้างวัฒนธรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กิจการตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model)

หลักปฏิบัติ 5.2

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

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่นได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการติดตามดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อห่วงโซ่มูลค่าและการพัฒนาห่วงโซ่มูลค่า (Value Chain) เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน โดยอาจจัดทำนโยบายหรือแนวปฏิบัติซึ่งอย่างน้อยควรครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

1. ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน
2. ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงคุณภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขาย ตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย (Sales Conduct) ต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า
3. ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการ ให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรมรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้า เพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน
4. ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้า และความสำเร็จในระยะยาว
5. ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการ และดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
6. การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
7. การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยอาจเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
2. คณะกรรมการตระหนักว่ารูปแบบธุรกิจที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ จึงควรคำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบและสร้างคุณค่าให้แก่งานอย่างยั่งยืน
3. คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าฝ่ายบริหารมีการทบทวน พัฒนาดูแลการใช้ทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพโดยคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยแวดล้อมอยู่เสมอ

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจัดให้มีการทบทวนการดำเนินงานและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยี สารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทาง เพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้
2. คณะกรรมการดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
3. คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ

● หลักปฏิบัติที่ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

120

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพและมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงโดยกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของกิจการ และอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
2. คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในบริษัท ให้เป็นไปทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
3. คณะกรรมการต้องดูแลให้บริษัท มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัท ไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
4. คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัท ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีการจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
5. คณะกรรมการสามารถมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลิ่นกรอง ข้อ (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. มีการกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้ในกฎบัตรซึ่งกำหนดองค์ประกอบและคุณสมบัติวาระการดำรงตำแหน่งอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบโดยมีหน้าที่อย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) สอบทานให้บริษัทมีรายการทางการเงินอย่างถูกต้องและครบถ้วน (Accuracy and Completeness)
 - (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล
 - (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัท รวมทั้งมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
 - (4) พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
 - (5) พิจารณา คัดเลือก เสนอบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อกำหนดที่ผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทน รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
 - (6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องโยกกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - (7) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชันของกิจการตามโครงการแนวร่วมของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
3. คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย 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

คณะกรรมการต้องกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับของบริษัทและต่อบุคคลภายนอก เพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง

แนวปฏิบัติ

1. บริษัทมีนโยบายต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กร เพื่อเป็นแนวทางในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน
2. คณะกรรมการสนับสนุนการทำกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้นักงานปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

แนวปฏิบัติ

1. บริษัทได้จัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียน หรือแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิด โดยผู้ร้องเรียนสามารถร้องเรียนผ่านทางช่องทางที่บริษัทได้จัดเตรียมไว้ ทั้งนี้ บริษัทได้เปิดเผยช่องทางการรับข้อร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิดไว้ในเว็บไซต์ และรายงานประจำปี
2. บริษัทกำหนดกระบวนการดำเนินการเมื่อได้รับเบาะแสดูแลหรือข้อร้องเรียน
3. บริษัทมีนโยบายคุ้มครองผู้ร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสดูแลการกระทำผิด

● หลักปฏิบัติที่ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานการเงินและบัญชี ผู้จัดการบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขาธิการบริษัท และนักกฎหมายสัมพันธ์
2. ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการต้องคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน ควรพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
 - (2) ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่น ๆ (ถ้ามี)
 - (3) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - (4) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
3. คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลในรายงานประจำปี และแบบ 56-1 รวมถึงงบการเงิน ให้สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งควรสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ห่วงโซ่มูลค่า (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้ทราบถึงข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
4. ในกรณีการเปิดเผยข้อมูลรายการใดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะกรรมการรายนั้นควรดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนเองมีความถูกต้องครบถ้วนด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรดูแลให้ฝ่ายบริหารมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการควรร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท
2. ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติ

1. ในกรณีที่บริษัทมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการต้องติดตามดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
2. คณะกรรมการต้องมั่นใจได้ว่าการพิจารณาตัดสินใจ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของกิจการ
2. คณะกรรมการดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการกำหนดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา มีช่องทางที่เหมาะสม มีการปกป้องข้อมูลความลับ และข้อมูลที่มีผลต่อราคาหลักทรัพย์ 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 เพื่อประโยชน์ของลูกค้าและนักลงทุนรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นๆ โดยฝ่ายบริหารจะนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบันที่สุด

● หลักปฏิบัติที่ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการต้องดูแลให้เรื่องสำคัญต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ประเด็นที่อาจส่งผลต่อการดำเนินกิจการของบริษัทประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น
2. คณะกรรมการต้องสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
 - (1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
 - (2) หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
3. คณะกรรมการควรดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
4. คณะกรรมการควรดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม
5. คณะกรรมการควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
6. หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องควรจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมฉบับภาษาไทย โดยหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นประกอบด้วย
 - (1) วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) วาระการประชุมโดยระบุว่าเป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องต่าง ๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการ และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
 - (3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
 - (3.1) วาระอนุมัติจ่ายปันผล - นโยบายการจ่ายปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ควรให้เหตุผลและข้อมูลประกอบเช่นกัน
 - (3.2) วาระแต่งตั้งกรรมการ - ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับมาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
 - (3.3) วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ - นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ
 - (3.4) วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี - ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น
 - (4) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
 - (5) ข้อมูลประกอบการประชุมอื่น ๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัท เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการต้องดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติ

1. คณะกรรมการควรกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก
2. คณะกรรมการควรดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร
3. คณะกรรมการควรส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงคะแนนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถทำได้รวดเร็วและมีความถูกต้องแม่นยำ
4. ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อบังคับของบริษัท จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้
5. เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุม และในฐานะผู้ถือหุ้นไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
6. กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องควรเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้
7. ก่อนเริ่มการประชุม ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้อื่นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียง และการนับคะแนนเสียง
8. ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมควรจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ
9. คณะกรรมการควรสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบและบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

มีการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติ

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

โครงสร้างคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ

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

คณะกรรมการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของ คณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และเพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนปฏิบัติหน้าที่ของตน ได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ดังนี้

1. กำหนดคววีสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวน ให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการ ของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ
2. ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
3. กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี
4. กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทาน ไว้ในรายงานประจำปี
5. กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
6. กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
7. ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
8. ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
9. ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐาน การบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎเกณฑ์และ แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
10. กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัท ไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการ ต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
11. พิจารณานุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงาน ของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่มีความโปร่งใส และชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอด ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
12. พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
13. พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่ม ของบริษัทอย่างเป็นธรรม
14. มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าว จะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

คณะกรรมการตรวจสอบ

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

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี รวมถึง เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องที่สำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อกำหนดที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
5. พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องโยกกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
6. มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทเข้าร่วมการประชุมเพื่อหารือหรือตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ
7. อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
8. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - (1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - (2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - (3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - (4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - (5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - (7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
 - (8) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
9. รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้อำนาจถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น
 - (1) รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ไว้ อย่างชัดเจน
 - (2) สรุปรายงานกิจกรรมที่กระทำระหว่างปี
 - (3) รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
 - (4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

10. ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
 - (1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - (2) ข้อสงสัย หรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
 - (3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
11. ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายระบุ และได้แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ พฤติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ซึ่งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์นั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
12. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของชื่อบริษัท นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมีมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนั้น ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณาขออนุมัติหรือพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

1. วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
2. กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
3. ควบคุม กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนงานประจำปี แผนการดำเนินงาน และงบประมาณประจำปีของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4. มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้เงินเพื่อการลงทุน 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 ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุมการบริหารงานในทุกสายงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น การก่อสร้างและความปลอดภัยในการทำงาน การตลาด การรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
6. พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
7. พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - (1) เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย
 - (2) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

8. ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 9. มอบอำนาจและหน้าที่ช่วงให้ประธานคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร
 10. มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร และภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศคำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
11. พิจารณาทบทวนตารางอำนาจอนุมัติเป็นประจำทุกปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแก้ไข (ถ้ามี)

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 เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
2. พิจารณากำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
3. พิจารณาให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อเสนอแนะที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ดังนี้

อำนาจของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- แต่งตั้งคณะทำงานยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- มีอำนาจขอให้ส่วนงานต่าง ๆ ของบริษัทชี้แจงข้อมูลเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเชิญผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทเข้าร่วมประชุม เพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลและปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมอบหมาย ทั้งนี้ ให้ถือเป็นหน้าที่ของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องที่จะต้องให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- พิจารณากำหนดทิศทางและยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย แนวทาง และกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- กำกับและสอบทานกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทในกลุ่มเป็นประจำทุกปี ตลอดจนแผนธุรกิจประจำปีเพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท
- กำหนดแนวทางการป้องกัน และลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง และมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงแผนธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ และพัฒนาระบบการบริหารต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
- ปฏิบัติตามอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจในดำเนินการของบริษัท

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ดังนี้

- พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทางระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ประเมินผล ตลอดจนทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินการของบริษัท
- รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- จัดทำ และเสนอนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริหารพิจารณา
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ตลอดจนมติอื่นใดที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- พิจารณานุมัติให้ดำเนินการ หรือนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินการต่าง ๆ ตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท หรือตามงบประมาณรายจ่ายประจำปี ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- จัดทำรายงานการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ
- มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยอยู่ในขอบเขตที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อำนาจอนุมัติ หรือระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

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

อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

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

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการบริษัท (BOD)	คณะกรรมการบริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)
ก. กิจกรรมการดำเนินงานด้านแผนธุรกิจและงบประมาณ				
1. การอนุมัติแผนงานธุรกิจ (Business Plan)		✓		
2. การอนุมัติงบประมาณการดำเนินงานประจำปี		✓		
3. การพัฒนาโครงการภายใต้แผนธุรกิจ <ul style="list-style-type: none"> • ต้นทุนโครงการตั้งแต่ 2,500 ล้านบาท ขึ้นไป • ต้นทุนโครงการไม่เกิน 2,500 ล้านบาท 		✓	✓	
4. การลงทุนพัฒนาโครงการนอกแผนงานธุรกิจ และการขอ สินเชื่อสำหรับลงทุนและพัฒนาโครงการ		✓		
ข. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการเงินและบัญชี				
1. การขอสินเชื่อสำหรับเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนเงินเกินกว่า 500 ล้านบาท ขึ้นไป • จำนวนเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 500 ล้านบาท • จำนวนเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท 		✓	✓	✓
2. การจ่ายเงินเป็นผลระหว่างกาล		✓		
3. การจ่ายเงินเป็นผลประจำปี	✓			
4. การเปิด / ปิดบัญชีกับธนาคาร		✓		
5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี				✓
ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขายและการตลาด				
1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย				✓
2. การอนุมัติราคาขาย ภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ย ทั้งโครงการไม่ต่ำกว่าราคาที่นำเสนอต่อ คณะกรรมการบริษัทอนุมัติดำเนินโครงการ				✓
3. การอนุมัติการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น (รายห้อง) กรณีให้ ส่วนลดต่ำกว่า Bottom Price				✓

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการบริษัท (BOD)	คณะกรรมการบริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)
ง. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการจัดซื้อและจัดจ้าง				
1. การจัดซื้อสินค้า และการทำสัญญาซื้อขาย				✓
2. การอนุมัติการว่าจ้างบุคคลภายนอก / จ้างทำงงานในเอกสาร ใบขอจัดจ้าง (W/O)				✓
3. การยกเลิกการจัดซื้อและการว่าจ้าง				✓
4. การอนุมัติผลการประเมินผู้ขายประจำปี				✓
5. การซื้อ / จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป • จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท 			✓	✓
จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์				
1. การแต่งตั้ง / ปรับเปลี่ยน / โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผล การปฏิบัติงานระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
3. การพิจารณาอัตราการเงินเดือน และ โบนัสรวม ของพนักงานทั้งบริษัท		✓		
ด. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป				
1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญา ประนีประนอม ยอมความหรือนิติกรรมอื่นใด ที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อพิพาท				
1) เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ				✓
2) นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ <ul style="list-style-type: none"> • วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป • วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท • วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท 		✓	✓	✓

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

1. คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน แต่ไม่เกิน 12 ท่าน โดยกรรมการไม่น้อยกว่าหนึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งจะมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน หรือตามจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
2. ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการบริษัทเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม
3. ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน และให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน

คุณสมบัติของกรรมการบริษัท

1. กรรมการบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
2. กรรมการบริษัทจะต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดีและจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มีความทุ่มเทและสามารถอุทิศเวลาอย่างเต็มที่ในการปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบ
3. กรรมการบริษัทจะต้องปฏิบัติหน้าที่และใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระในการพิจารณาตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ โดยกรรมการแต่ละท่านมีหน้าที่และมีความเป็นอิสระที่จะตั้งคำถามแสดงความคิดเห็น วิสัยทัศน์ หรือคัดค้านในกรณีที่มีความขัดแย้ง เพื่อบริหารงานของบริษัทให้เป็นธุรกิจที่ยั่งยืนและเป็นผู้นำทางธุรกิจอันจะเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย

คุณสมบัติของกรรมการที่เป็นอิสระ

กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้ ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของกรรมการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจ¹ กับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

¹ ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทรวางการค้าที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการหรือการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน ด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นที่อาจเกี่ยวข้องกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาของบริษัทมีหน้าที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ 20,000,000 บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณการหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยอนุโลม แต่ในการพิจารณารายการหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมหนี้ที่คิดชำระต่าง ๆ 1 ปี ก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุมหรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ภายหลังจากได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่เป็นไปตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

1. การเลือกตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามบังคับบริษัท และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีคามโปร่งใสและชัดเจนในการสรรหากรรมการ
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป
3. คณะกรรมการบริษัทมีวาระในการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี
4. ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งแยกออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สองภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้น ให้จับสลาก ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนก่อนอยู่ในตำแหน่งนานที่สุดเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง ทั้งนี้ กรรมการบริษัทที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกให้กลับมาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
5. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริษัทว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการบริษัทแทนตำแหน่งที่ว่างลง

การพ้นจากตำแหน่ง

1. กรรมการบริษัทจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1) ตาย
 - (2) ลาออก
 - (3) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (4) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
 - (5) ศาลมีคำสั่งให้ออก
2. กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

กรรมการตรวจสอบ

องค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการซึ่งเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ท่าน มีความรู้ความเข้าใจหรือมีประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงิน และมีความรู้ต่อเนื่องเกี่ยวกับเหตุที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงของงบการเงินทางการเงิน
2. ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ และอาจแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของกรรมการตรวจสอบ

1. เป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศของ ก.ล.ด. และ/หรือระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ด.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
2. มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบตามภารกิจที่ได้รับมอบหมาย และสามารถใช้ดุลยพินิจของตนเองได้อย่างอิสระ

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการตรวจสอบแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเสนอชื่อกรรมการตรวจสอบให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ บริษัทควรเปิดเผยรายชื่อ ประวัติ พร้อมทั้งมีข้อความระบุว่าผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งมีคุณสมบัติและมีความเป็นอิสระตามที่กำหนดในหนังสือเชิญประชุม
2. คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อกรรมการตรวจสอบคนใดดำรงตำแหน่งครบตามกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งแล้ว อาจได้รับการพิจารณาแต่งตั้งให้กลับเข้าดำรงตำแหน่งใหม่ได้ตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นสมควร
3. เมื่อกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่งหรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ และมีผลทำให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดในองค์ประกอบของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้นจะแต่งตั้งกรรมการตรวจสอบรายใหม่ให้ครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบรายใหม่ที่เข้ามาแทนกรรมการตรวจสอบเดิมนอกจากกรณีนอกตามวาระ จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการตรวจสอบที่ตนเข้ามาแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

1. กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ
 - (1) ครบกำหนดตามวาระ
 - (2) ตาย
 - (3) ลาออก
 - (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
 - (5) พ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท
 - (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง
 - (7) ศาลมีคำสั่งให้ออก
2. กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแต่งตั้งบุคคลอื่นที่มีคุณสมบัติครบถ้วนทดแทนบุคคลที่ลาออก

คณะกรรมการบริหาร

องค์ประกอบของคณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยสมาชิกคณะกรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัท
2. ให้คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการบริหารพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริหาร

1. คณะกรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่เป็นลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการบริหารแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท โดยจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในคุณสมบัติของกรรมการบริหาร
2. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการบริหารว่างลง ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนเข้าเป็นกรรมการบริหารแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการบริหารจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ครบกำหนดตามวาระ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง
- กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกต่อประธานคณะกรรมการบริหารหรือประธานคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน ในกรณีดังกล่าว ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนเข้าเป็นกรรมการบริหารแทนกรรมการบริหารที่ลาออก

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

องค์ประกอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการบริษัทจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดยกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอย่างน้อยหนึ่งท่านต้องเป็นกรรมการอิสระ ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องไม่เป็นประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งซึ่งเป็นกรรมการอิสระเป็นประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน โดยไม่ควรเป็นประธานกรรมการของบริษัท คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะต้องแต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำเสนอเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

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

การแต่งตั้งและวาระการดำรงตำแหน่ง

- คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสอดคล้องกับวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

การพ้นจากตำแหน่ง

- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามที่กฎหมายกำหนด
 - พ้นจากตำแหน่งกรรมการของบริษัท
 - คณะกรรมการบริษัทลงมติให้พ้นจากตำแหน่ง
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

องค์ประกอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารไม่น้อยกว่า 5 ท่าน ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 2 ท่าน
2. ให้คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เป็นผู้แต่งตั้งเลขาธิการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

1. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชน จำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
2. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงจะต้องเป็นบุคคลที่เข้าเป็นข้อบังคับระเบียบ ประกาศ คำสั่ง มติคณะกรรมการหรือข้อตกลงการจดทะเบียนหลักทรัพย์กับตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนหนังสือเวียนที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้ถือปฏิบัติที่อาจมีผลร้ายแรงต่อสิทธิประโยชน์หรือการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นหรือผู้ลงทุนหรือการเปลี่ยนแปลงในราคาของหลักทรัพย์
3. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ และมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

การแต่งตั้งและวาระในการดำรงตำแหน่ง

1. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในข้อคุณสมบัติของกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยจะต้องพิจารณาจากประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ
2. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหาร (แล้วแต่กรณี) และอาจได้รับการแต่งตั้งกลับมาดำรงตำแหน่งต่อไปได้อีกตามที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควร
3. ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงว่างลง ให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนเลือกบุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนและเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเข้าเป็นกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงแทน

การพ้นจากตำแหน่ง

1. กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - (1) ครบกำหนดตามวาระ
 - (2) ตาย
 - (3) ลาออก
 - (4) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - (5) ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง
2. กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นใบลาออกกับประธานกรรมการบริษัทล่วงหน้าอย่างน้อย 1 เดือน

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

องค์ประกอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

1. คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 6 ท่าน ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระจำนวน 2 ท่าน และกรรมการบริหารจำนวน 4 ท่าน
2. ให้คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน และอาจแต่งตั้งเลขาธิการเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

1. เป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ ตลอดจนมีความรู้ความเข้าใจถึงหน้าที่และความ รับผิดชอบในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน
2. เป็นผู้มีความซื่อสัตย์สุจริต และสามารถใช้ดุลยพินิจได้อย่างเป็นอิสระ
3. สามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การดำรงตำแหน่ง

1. วาระการดำรงตำแหน่งคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน มีวาระการดำรงตำแหน่งตามวาระของการเป็นกรรมการบริษัท
2. การพ้นจากตำแหน่ง
 - (1) พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท
 - (2) ขาดคุณสมบัติด้านความสามารถอุทิศเวลาได้อย่างเพียงพอในฐานะคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน
 - (3) ลาออก
 - (4) เสียชีวิต
 - (5) คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและกำหนดพิจารณาตอบแทนจะพิจารณาถึง คุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

138

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

1. บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อกำหนดที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
2. หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดกรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าบริษัทมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

3. คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัทกราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตน และบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการเข้าทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
4. บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อกำหนดให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ข้อมูลภายในของ บริษัท เพื่อเป็นการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการใช้ข้อมูลภายในของ บริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของ บริษัท ที่จะเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทยในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและวิธีการในการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายในของ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการใช้ข้อมูลภายในของ บริษัท เพื่อให้บริษัท มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

1. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับและข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อย ในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบ ไม่ให้ตกไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งบุคลากรของ บริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
2. บริษัทต้องมีการป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องทำซ้ำผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
3. กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของ บริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหา ประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่อาจได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
4. บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของ บริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้อง ครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
5. บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนร่วมที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึง ผู้ร่วมงาน ที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชนและอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายใน อันอาจมี ผลกระทบต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจ บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
6. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหา ประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว
7. กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง www.sec.or.th ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ห้ามซื้อขาย หลักทรัพย์ของ บริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่ผลการเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และนิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ บริษัท
8. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของ บริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในของ บริษัทและบริษัทย่อย ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบ ต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของ บริษัทและบริษัทย่อยด้วย ผู้ได้ที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และ บริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย
9. บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ จะต้อง ระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของ บริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็น สาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงาน เลขาฯ บริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงาน ที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง และควรระงับอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลัง การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว ก่อนที่จะซื้อหรือขายหุ้นของ บริษัท รวมทั้งห้ามบุคคลดังกล่าว และผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย
10. บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ บริษัทถือว่า การกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหาย ต่อ บริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนา ของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กลุ่มบริษัท จ่ายค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปี 2563 ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทัช โรบิทัส โซยยศ สอบบัญชี จำกัด รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทน (บาท)	ปี 2563
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัท	3,970,000
ค่าตอบแทนการตรวจสอบงบการเงิน - บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	2,630,000
รวม	6,600,000

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

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

ภายใต้วิสัยทัศน์ของบริษัท โฮมัส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คือ การก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้า ในฐานะเป็นผู้รังสรรค์ “Assets of Life” ที่มีความคุ้มค่ากว่าเมื่อเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในมาตรฐานเดียวกัน พร้อมทั้งจะเป็นองค์กรที่ตอบสนองผู้ถือหุ้นด้วยการสร้างความเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในมูลค่าการลงทุน และมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เล็งเห็นคุณค่าในความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคน โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริหาร ผู้ถือหุ้น พนักงาน และลูกค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการดังนี้

1. ครอบคลุมทุกระบบและทุกมิติของการทำงาน ทั้งการปฏิบัติตามกฎระเบียบและมาตรฐานต่างๆ และเกินกว่าข้อกำหนด ด้วยการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยใจ เพื่อสร้างความภาคภูมิใจให้กับพนักงาน ผู้ถือหุ้น และลูกค้า
2. ให้ความสำคัญและคุณค่าแก่พนักงานในทุกระดับ ครอบคลุมถึงสภาพกาย สภาพจิตใจ และสังคมของพนักงานทุกคน
3. มุ่งเน้นการดำเนินนโยบายให้แก่สังคมและรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างกว้างขวางและยั่งยืน
4. ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท ในด้านการกำกับกิจการที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อมุ่งสู่ความเป็นองค์กรแห่งคุณค่าและการให้ออกาส
5. ใช้งบประมาณอย่างคุ้มค่า เน้นการมีส่วนร่วมและกระบวนการจัดหาภายใต้แนวคิด Share Value เป็นสำคัญ

การดำเนินงานและการจัดทำรายงาน

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

1. ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการผลิตสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกทำเลที่มีศักยภาพตอบโจทย์ลูกค้า กลุ่มนักลงทุน ในขณะที่เดียวกันก็ต้องตอบโจทย์ลูกค้ากลุ่มผู้อยู่อาศัย เพื่อการมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นด้วยกัน การคัดเลือกและจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพ ตลอดจนการก่อสร้างที่มีคุณภาพและได้มาตรฐาน โดยการใช้นวัตกรรมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ดีของลูกบ้าน นอกจากนี้ บริษัทยังยึดมั่นในการให้ข้อมูลที่ถูกต้องตรงตามความเป็นจริงแก่ลูกค้า พร้อมการดูแลอำนวยความสะดวกหลังการขายรวมทั้งการมีช่องทางให้ลูกค้าติดต่อที่สะดวกและหลากหลาย

2. ผู้รับเหมาก่อสร้างและผู้ค้าอื่นๆ

บริษัทได้จัดให้มีการประกวดราคาประมูลงานและจัดซื้ออย่างโปร่งใส และเป็นธรรม โดยเริ่มตั้งแต่การคัดเลือกคู่ค้าและผู้รับเหมาที่มีคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนดและมีผลงานที่ผ่านมาเป็นที่ยอมรับโดยทั่วกัน ผ่านระบบการประกวดราคาและประมูลงานที่โปร่งใสและเป็นธรรม ไม่เปิดเผยตัวเลข ราคาหรือข้อมูลทางเทคนิคที่ได้รับจากรายใดรายหนึ่งให้กับรายอื่น เพื่อหวังผลประโยชน์ในระยะสั้น รวมทั้งมีการให้ข้อมูลที่ครบถ้วนแก่คู่ค้าและผู้ร่วมประมูล นอกจากนี้ยังมีการประเมินผลงานผู้รับเหมาเป็นประจำ

3. ผู้ถือหุ้น

บริษัทยึดหลักการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม และให้สิทธิผู้ถือหุ้นในความเป็นเจ้าของโดยควบคุมบริษัทผ่านการแต่งตั้งกรรมการให้ทำหน้าที่แทนตน และมีสิทธิในการตัดสินใจเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบริษัท และจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้บริษัทมีนโยบายในการดูแลรักษาการลงทุนของผู้ถือหุ้นให้ได้รับผลตอบแทนอย่างเหมาะสมและยุติธรรม และคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วนทันเวลา

4. พนักงาน

บริษัทตระหนักถึงคุณค่าของพนักงานทุกคน จึงได้มีความมุ่งมั่นที่จะดูแลพนักงานทุกระดับเสมือนครอบครัวเดียวกัน โดยไม่เลือกปฏิบัติ และเพื่อเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตที่ดีของพนักงานในขณะปฏิบัติงาน บริษัทได้นำนวัตกรรมระบบ Air Ventilation มาใช้ในสำนักงาน มีการกำหนดนโยบายในการพัฒนาพนักงานและกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เป็นระบบ มีการจัดปฐมนิเทศพนักงานใหม่ เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจในธุรกิจของบริษัท รวมทั้งเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้องในการปฏิบัติตนให้สอดคล้องกับระเบียบปฏิบัติตลอดจนวัฒนธรรมองค์กรเพื่อช่วยให้สามารถปรับตัวเข้าสู่การทำงานได้อย่างรวดเร็ว และยังมี การจัดอบรมเพื่อพัฒนาความรู้และศักยภาพในการทำงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ยังมีการจัดให้มี

กิจกรรมที่เสริมสร้างความสัมพันธ์เพื่อความราบรื่นในการดำเนินการ โดยจัดให้มีกิจกรรม Team Building เป็นประจำทุกปี และมีกิจกรรม ภายใต้อื่น ๆ ที่ช่วยเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างพนักงานและผู้บริหาร อาทิเช่น งานปีใหม่ การแข่งขันกีฬาภายใน และการทำบุญ ประจำปี เป็นต้น

นอกจากนี้ บริษัทยังมีนโยบายที่จะปลูกฝัง สนับสนุน และส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึกในการทำประโยชน์เพื่อสังคมโดยปราศจากการบังคับ เช่น กิจกรรมการนำปลุกข้าวออกแถมให้เพื่อเป็นของขวัญ ให้แก่ลูกค้า เป็นต้น

5. ชุมชนและสังคม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้น จะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้มีการศึกษา และวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัด ในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่างๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงทัศนียภาพในโครงการและโดยรอบโครงการ

6. การต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใส มีคุณธรรม ภายใต้ข้อกำหนดของกฎหมายและจริยธรรมทางธุรกิจ และมีการดำเนินการเพื่อป้องกันการมีส่วนเกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน ดังนี้

- 1) บริษัทกำหนดแนวปฏิบัติให้พนักงานถือปฏิบัติต่อคู่ค้าอย่างเท่าเทียม โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่เป็นธรรมของทั้งสองฝ่ายตามข้อตกลงทางการค้าระหว่างกัน และมีให้กระทำการหรือยกเว้นการกระทำใดๆ ที่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้แก่คู่ค้า
- 2) บริษัทได้มีการสื่อสารนโยบายให้ยึดถือความซื่อสัตย์สุจริต และอยู่ภายใต้กฎหมายเป็นหลัก ทั้งในระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน
- 3) มอบหมายให้ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและฝ่ายตรวจสอบภายใน ให้คำแนะนำปรึกษาแก่พนักงาน เพื่อป้องกันการกระทำความผิดโดยไม่เจตนา
- 4) บริษัทได้มีการจัดตั้งฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อรับผิดชอบตรวจสอบการปฏิบัติงานภายในองค์กรให้เป็นไปตามกฎระเบียบและหลักเกณฑ์ที่บริษัทกำหนด

นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน (ANTI-CORRUPTION POLICY)

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญในการต่อต้านการคอร์รัปชัน และยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบ ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงาน ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัท ทั้งนี้ การคอร์รัปชัน หมายถึง “การปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติในตำแหน่งหน้าที่ หรือใช้อำนาจในตำแหน่งหน้าที่โดยมิชอบ การฝ่าฝืนกฎหมาย จริยธรรม ระเบียบหรือนโยบายของบริษัท หรือปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติอย่างใด ในพฤติการณ์ที่อาจทำให้ผู้อื่นเชื่อว่ามิใช่ตำแหน่งหรือหน้าที่ ทั้งที่ตนมิได้มีตำแหน่งหรือหน้าที่นั้น หรือใช้อำนาจในตำแหน่งหรือหน้าที่ เพื่อแสวงหาประโยชน์อันมิควรได้โดยชอบสำหรับตนเองหรือผู้อื่นในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การเรียกรับ เสนอ หรือให้ทรัพย์สิน รวมถึงประโยชน์อื่นใดกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือบุคคลอื่นใดที่ทำงานร่วมกับบริษัท เป็นต้น” นอกจากนั้น บริษัทได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ ดังนี้

1. ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
2. ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปยังระดับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมาย อย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจาก ความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
3. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จะไม่กระทำหรือสนับสนุน การคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้าน การคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
4. กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้ บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้อง กับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และ ให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่างๆ
5. บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริต คอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงานและใน กระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน

6. ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมายหากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
7. กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชันโดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
8. ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกร้อง หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ที่ชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
9. ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
10. สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
11. จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
12. บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
13. บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ในการทำรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
14. บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนดกฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
15. ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
16. กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้การกำกับดูแลกิจการที่ดี

การแจ้งเบาะแส และกระบวนการพิจารณา

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสดังกล่าวเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกของบริษัทสามารถแจ้งเบาะแส ข้อร้องเรียน หรือข้อเสนอแนะเกี่ยวกับการกระทำความผิดทางกฎหมาย การทุจริตคอร์รัปชัน หรือความบกพร่องของระบบควบคุมภายใน ทั้งนี้ บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแส และเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสดูถูกละเมิดสิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนาบุคลากร และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป ช่องทางร้องเรียน แจ้งเบาะแส และรับฟังความคิดเห็น ของบริษัทมีดังนี้

1. การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) cg@siameseasset.co.th หรือ
2. การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุหน้าซองถึงผู้รับแจ้งเบาะแสดังกล่าวใดท่านหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - 1) กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ
 - 2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
 - 3) เลขานุการบริษัท

โดยส่งมายังที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท
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

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการจัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี ซึ่งเป็นไปตามหลักการของการกำกับดูแลกิจการที่ดี กล่าวคือ การปฏิบัติงานในหน้าที่ต่างๆ ด้วยความโปร่งใส ยุติธรรม เชื่อถือได้ และมีกลไกการถ่วงดุลอำนาจซึ่งสามารถตรวจสอบได้ อันจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย โดยคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่ดี ตลอดจนสอบทานการปฏิบัติงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการดำเนินงานที่สอดคล้องกับแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินและพิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้แนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) และ พิจารณาร่วมกับรายงานผลการตรวจสอบและการตรวจติดตามระบบควบคุมภายในจากผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในอิสระ และมีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายใน และติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการควบคุมดูแลการดำเนินงานร่วมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนำไปใช้โดยมิชอบ หรือโดยไม่มีอำนาจ (รายละเอียดการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไว้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในแบบ 56-1)

144

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัท ได้ว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด (“พีแอนด์แอล”) ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยการตรวจสอบเอกสาร การสัมภาษณ์และสอบถามจากผู้บริหาร ผู้จัดการฝ่าย และพนักงานที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น และร่วมกันจัดทำรายงานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท และนำเสนอรายงานให้แก่คณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขและพัฒนาคุณภาพของระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจะนำไปสู่การเสริมสร้างการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) ให้แก่บริษัทในระยะยาว โดยมีหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท ทำงานร่วมกับพีแอนด์แอล ในการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน และเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอลฯ และของบริษัฯ โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในแบบ 56-1)

ทั้งนี้ จากการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท พบว่ามีความเหมาะสมในการทำหน้าที่ เนื่องจากพีแอนด์แอลฯ มีความเป็นอิสระและเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในหรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติงานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอลฯ สำหรับปี 2563 แล้ว

การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทได้จ้าง พีแอนด์แอลฯ เพื่อทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทในระดับองค์กรและระดับกระบวนการต่างๆ ที่ครอบคลุมกระบวนการธุรกิจที่สำคัญของกลุ่มบริษัท รวมถึงให้ข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุง และติดตามความคืบหน้าในการแก้ไขปรับปรุงระบบการควบคุมภายในเพื่อรายงานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ โดยพีแอนด์แอลฯ ได้เริ่มเข้าตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทตั้งแต่ปี 2560 และติดตามผลการตรวจสอบจนถึงปัจจุบัน รวมถึงได้รายงานผลการตรวจสอบและติดตามต่อคณะกรรมการตรวจสอบจนถึงเดือนพฤศจิกายน 2563 ในไตรมาสสุดท้ายของปี 2563 ฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทได้รับมอบหมายให้ดำเนินการตรวจสอบระบบควบคุมภายใน ซึ่งได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบในเดือนกุมภาพันธ์ 2564

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

ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่อระบบการควบคุมภายใน

บริษัท ดีลอยท์ กูช โรบัทส์ โซยยศ สอบบัญชี จำกัด (“ดีลอยท์ฯ”) ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ของบริษัท โดยไม่พบข้อบกพร่องของระบบการควบคุมภายในด้านบัญชีที่มีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญ และไม่ได้ออกรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายใน (Management Letter) ให้กับบริษัท



รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อปฏิบัติหน้าที่ที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบและที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมสำหรับ มีดังนี้

	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
นางปริศนา ประหารห้าศึก ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์ กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ กรรมการตรวจสอบ	5/5

คณะกรรมการตรวจสอบ ปฏิบัติงานครอบคลุมกิจกรรมและได้ทำการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยมีประเด็นและสาระสำคัญดังนี้

1. พิจารณาและสอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารรายงานการเงินและบัญชี เพื่อให้บริษัทมีการรายงานอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลเพียงพอ สอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม ซึ่งผู้สอบบัญชียืนยันว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตและมาตรฐานการสอบบัญชี และได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี
2. การสอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน และรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เป็นไปตามกฎหมายข้อกำหนด และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
3. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม โปร่งใส มีประสิทธิภาพ โดยติดตามผลการปฏิบัติงานควบคุมภายในตามมาตรฐานและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงความเห็นของผู้สอบบัญชี เห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม
4. สอบทานความเพียงพอของกระบวนการบริหารความเสี่ยงและระบบการควบคุมภายในของบริษัท โดยพิจารณาจากรายงานผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก (outsourcer) คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนชันอล ออดิท จำกัด ซึ่งได้ดำเนินการตามแผนการตรวจสอบที่คณะกรรมการตรวจสอบอนุมัติในปี 2563 ได้แก่ การตรวจสอบวงจรรายจ่าย วงจรรายได้ กระบวนการบริหารโครงการก่อสร้างและการควบคุมต้นทุน และกระบวนการบริหารธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร และร้านค้าฯ ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำและติดตามให้ฝ่ายจัดการดำเนินการแก้ไขประเด็นค้างภายในเวลาที่กำหนด

5. สอบทานการปฏิบัติตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการให้คำแนะนำแก่ฝ่ายจัดการเพื่อให้มีแนวปฏิบัติที่เหมาะสม
6. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนให้กับบริษัท ดีลอยด์ ทูช โรมิกส์ ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2563 เนื่องจากเป็นบริษัทสอบบัญชีที่มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีทักษะ ความรู้ ความสามารถ เข้าใจในลักษณะธุรกิจของบริษัท และมีความเป็นอิสระ

โดยสรุปภาพรวมในปี 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังรอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยปราศจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทางธุรกิจที่จำเป็น และความร่วมมือจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง ณ สิ้นปี เพื่อสอบทานและปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นางปรีศนา ประหารจำสีก)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อย มีรายการระหว่างกันที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้ (โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในแบบ 56-1 หัวข้อรายการระหว่างกัน)

รายการขายห้องชุดของบริษัท

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์ พี่น้องของนายจรศิษฐ์ ซึ่งเป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่ และเป็นกรรมการ ของบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุด	0.2	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด
2. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ กรรมการบริษัท	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุด	0.2	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด
3. นายมนเทียร ยิ่งคำอุ่น ผู้บริหารของบริษัท	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุด	0.9	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน ผู้บริหารของบริษัท	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุด	0.6	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด
5. นางสาวปริสรา ประหาร��าศึก บุตรของนางปริศนา ประหาร��าศึก กรรมการบริษัท	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขายห้องชุด	0.7	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด
6. นายจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นกรรมการและ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท ร่วมกับนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ภรรยาของนายจรศิษฐ์ และ นางสาวดีนา สิ่งสรรเสริญ บุตรของนายจรศิษฐ์และ นางสุนันทา	รายได้จากการขายห้องชุด	35.4	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขาย ส่วนลด รวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
7. บริษัท ออดโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด กิจการร่วมค้า บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อ- ขายห้องชุด	248.1	เป็นรายการขายตามธุรกิจปกติของบริษัท โดยมี ส่วนลดจากราคาขายทั่วไป ซึ่งเป็นไปตามนโยบาย บริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัท มีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ สำหรับ เพื่อนโและอัตราค่านายหน้า สามารถเปรียบเทียบได้ กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่นๆ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมควร
	รายได้จากการขายห้องชุด	53.3	
	รายได้ค่านายหน้าจาก การขายห้องชุด	2.0	
	เจ้าหน้าที่การค้า	28.2	

รายการเงินให้กู้ยืม

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ประกอบด้วย บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด และ บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	เงินให้กู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยรับ	515.1	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 0.49 - 7.85 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืม ถัวเฉลี่ยของบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงิน ภายในบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และ เป็นประโยชน์ต่อบริษัท
		34.5	
2. บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	เงินให้กู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยรับ	285.0	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 0.49 - 7.85 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืม ถัวเฉลี่ยของบริษัท โดยให้กู้ยืมในสัดส่วนที่ต่ำกว่า สัดส่วนการถือหุ้น การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงิน ภายในบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และ เป็นประโยชน์ต่อบริษัท
		17.6	
3. บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	เงินให้กู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยรับ	125.0	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ MLR - 1.5 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมถัวเฉลี่ย ของบริษัท โดยให้กู้ยืมในสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วน การถือหุ้น การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงิน ภายในบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และ เป็นประโยชน์ต่อบริษัท
		4.9	
4. บริษัท ออดโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยรับ	79.9	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท โดยให้กู้ยืมในสัดส่วนที่ต่ำกว่าสัดส่วนการถือหุ้น การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงิน ภายในบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล และ เป็นประโยชน์ต่อบริษัท
		5.3	

รายการเงินกู้ยืม

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
1. นายกมล โอภาสภักดิ์ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 10.7 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด	86.0	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่มีดอกเบี้ย โดยผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันสิ้นปี งบการเงินได้ถอนเงื่อนไขการด้วยสิทธิ์นี้แล้ว รายการกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 15.5 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด	21.4	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันและไม่มีดอกเบี้ย โดยผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ์ อย่างไรก็ตาม ณ วันสิ้นปี งบการเงินได้ถอนเงื่อนไขการด้วยสิทธิ์นี้แล้ว รายการกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
3. นางสาวชิน จูเดียน่า เอสพี ผู้ถือหุ้นใหญ่ของ บริษัท โซมิส พระรามเก้า จำกัด (บริษัทย่อย ที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	118.5 1.3	บริษัท โซมิส พระรามเก้า จำกัด กู้ยืมเงินจากนางสาวจูเดียน่า เพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการซื้อที่ดินโครงการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำเฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิ์ที่จะชำระหนี้ภายหลังจากโซมิส พระรามเก้าชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. บริษัท โซมิส ควินส์ จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	48.0 3.5	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท โซมิส ควินส์ จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมทั่วเฉลี่ยของบริษัท การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
5. บริษัท โซมิส สุขุมวิท จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	- 3.7	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท โซมิส สุขุมวิท จำกัด เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนเงินกู้ยืมของบริษัท โซมิส สุขุมวิท จำกัด การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสอดคล้องของรายการ
6. บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด	เงินกู้ยืม ณ วันสิ้นงวด ดอกเบี้ยจ่าย	- 8.4	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพื่อบริหารสภาพคล่องและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนเงินกู้ยืมของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทจึงมีความจำเป็น สอดคล้องผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ค่าบริหารจัดการและค่าบริการอื่น

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสอดคล้องของรายการ
1. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า รวม 8 บริษัท	รายได้ค่าบริหารจัดการ	43.5	บริษัทย่อยทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการ จึงจำเป็นต้องว่าจ้าง บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ เพื่อให้การบริหารงาน ระหว่างก่อสร้าง งานด้านบัญชีการเงิน และทรัพยากรบุคคล โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการ ค่าบริหารจัดการทั้งโครงการ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ของบริษัทย่อย จึงมีความจำเป็นและสอดคล้องผล
2. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	รายได้อื่น ๆ	0.4	บริษัทสำรองค่าใช้จ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติและเรียกเก็บจาก บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า จึงเป็นรายการที่มีความ จำเป็นและสอดคล้องผล
3. บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่าย ได้แล้วทั้งหมด	ต้นทุนค่าบริการโรงแรม	1.9	บริษัทว่าจ้างบริษัท ไซมิสเวลท์ จำกัด ซึ่งมีประสบการณ์ บริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้บริหารโรงแรมโครงการ แรกของบริษัท โดยมีอัตราค่าจ้างคิดจากค่าใช้จ่ายจริง บวกค่าบริหารจัดการ การรับบริการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัท จึงเป็นรายการที่มีความจำเป็นและ สอดคล้องผล

ค่านำลูกค้า

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสอดคล้องของรายการ
1. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยิ่งยืน กรรมการบริษัท	ต้นทุนการจัดจำหน่าย – ค่านายหน้า	0.3	บริษัทไซมิส คิวินส์ จำกัด จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้า โดยมีอัตราค่าตอบแทน และเงื่อนไขชำระตามระเบียบปฏิบัติกำหนด รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ของบริษัทย่อย จึงมีความจำเป็นและสอดคล้องผล

ค่าที่ปรึกษา

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ กรรมการบริษัท	ค่าที่ปรึกษา	1.2	บริษัทว่าจ้างนายอนันต์เพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์ และนิติบุคคล โดยมีสัญญาจ้างเป็นรายปี ค่าธรรมเนียมเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการ จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
2. นายนิกร เมทรนัง พี่น้องของนายจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าที่ปรึกษา	1.3	บริษัทว่าจ้างนายนิกรเพื่อให้คำแนะนำในการออกแบบปรับปรุงทัศนียภาพสภาพแวดล้อมในสวนทุกโครงการของกลุ่มบริษัท ครอบคลุมถึงการก่อสร้างตกแต่งรอบโครงการ โดยมีสัญญาจ้างเป็นรายปี ค่าธรรมเนียมเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
3. นางภัทรกร คำสอน พี่น้องของนายจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าจ้างบริการ	0.1	บริษัทว่าจ้างนางภัทรกร เพื่อดูแลแปลงนาสาธิต ซึ่งได้จัดหาไว้เพื่อใช้ทำกิจกรรมของบริษัท รวมถึงดูแลและเก็บเกี่ยวพืชผลไม่ให้เกิดความเสียหาย โดยมีสัญญาจ้างเป็นรายปี อัตราค่าจ้างเป็นไปตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่นั้น รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องการทำกิจกรรม จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล

152

ค่าเช่า

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. นางพ้อย เกิดกริพย์ มารดาของนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรส ของนายจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าเช่า	0.1	บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์จากนางพ้อย เพื่อขยายสาขาร้านอาหารซึ่งเป็นธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอาคารอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล

การรับเหมาก่อสร้าง

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิปเมนท์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โซมิส อีควิปเมนท์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด) นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ ทอดสุดท้ายร่วมกัน	ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	1.2	บริษัทและบริษัทย่อยสั่งซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท โดยผ่านขั้นตอนตามระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดซื้อ รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
2. บริษัท สแตนดีไฟส์ จำกัด นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้น เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท	ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	28.7	บริษัทและบริษัทย่อยว่าจ้างสแตนดีไฟส์ เพื่อให้บริการ งานเสาเข็มเจาะ เพื่อใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท โดยผ่านขั้นตอนการจัดซื้อจัดจ้างและเปรียบเทียบ ราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
3. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสม พี่น้องของนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรส ของนายจรัสชัย สิ่งสรรเสริญ ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท	ค่าซ่อมแซมปรับปรุงห้องชุด	0.1	บริษัทโซมิส สุรวงศ์ จำกัด ว่าจ้างนางสาวสุจินดา เพื่อตกแต่งซ่อมแซมห้องชุด เนื่องจากมีทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์สำหรับงานรับเหมา ขนาดเล็ก ซึ่งการว่าจ้างได้ผ่านกระบวนการเปรียบเทียบ ราคาตามระเบียบปฏิบัติปกติของบริษัท รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล

รายการค้าประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ชื่อ / ความสัมพันธ์	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
1. นายจรัสชัย สิ่งสรรเสริญ ผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ของบริษัท	นายจรัสชัย ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ได้ค้ำประกันส่วนบุคคล สำหรับวงเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินของบริษัทและบริษัทย่อย	10,526.7	บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อ ใช้พัฒนาโครงการและเงินหมุนเวียนในการ ดำเนินธุรกิจ วงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดย นายจรัสชัย ตามเงื่อนไขของธนาคารพาณิชย์ ณ วันที่ 31 มกราคม 2564 ธนาคารได้ออกหนังสือ เพื่อยกเลิกการค้ำประกันแล้วทั้งเงิน 4,412 ล้านบาท รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยไม่มีค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันแต่อย่างใด

รายงานความรับผิดชอบของ คณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2563 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติอย่างสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผลในการจัดทำงบการเงินของบริษัท รวมทั้ง มีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทได้จัดให้มีและดำรงไว้ซึ่งระบบการบริหารความเสี่ยง และระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าการบันทึกข้อมูลทางบัญชีมีความถูกต้องครบถ้วนและเพียงพอที่จะดำรงไว้ซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท และเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริตหรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังกล่าวอย่างมีสาระสำคัญ

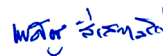
ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ทำหน้าที่สอบทานเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งได้แสดงไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้แล้ว

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสร้างความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลต่อความเชื่อใจได้ของงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



(ดร. วรวิมล ไสค์ดิยานุรักษ์)

ประธานกรรมการ



(นายจรัสชัย สິงสรรสิริ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ข้อมูลสำคัญทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

	2561	2562	2563
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,993.7	3,430.1	3,369.5
รายได้จากการบริการ	41.1	39.5	48.9
รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น	49.5	55.6	222.8
รายได้รวม	2,084.3	3,525.2	3,641.2
กำไรขั้นต้น - ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	676.4	1,432.2	1,444.6
ต้นทุนการให้บริการ	(34.7)	(44.3)	(57.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(26.6)	(74.3)	(126.5)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย และ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(534.1)	(640.5)	(713.5)
กำไรสุทธิ	152.3	618.3	641.4

	2561	2562	2563
สถานะทางการเงิน			
สินทรัพย์รวม	12,431.4	13,046.8	12,921.8
หนี้สินรวม	10,659.5	10,531.4	8,977.7
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	1,771.9	2,515.4	3,944.1

	2561	2562	2563
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตรากำไรขั้นต้นธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	33.9%	41.8%	42.9%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	7.3%	17.6%	17.6%
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	1.5%	4.7%	4.9%
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	11.1%	24.9%	18.1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	6.0	4.2	2.3
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.2	2.3	1.4
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.9	2.6	3.6

คำอธิบายและการวิเคราะห์ ของฝ่ายการจัดการ

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

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

รายได้รวม

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากการให้บริการ

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

ต้นทุนขาย

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

ค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหาร

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและการบริหารเท่ากับ 713.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 ของรายได้รวม ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 เท่ากับ 73.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.6 เนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้ค่าเสื่อมเพิ่มขึ้นทั้งในปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 452.1 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 261.4 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

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

กำไรสุทธิ

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

สินทรัพย์

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

หนี้สิน

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเท่ากับ 3,936.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 1,420.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 56.5 เป็นผลมาจากบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วเพิ่มขึ้น 150.0 ล้านบาท เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นของ บริษัทฯ และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้น 637.3 ล้านบาท นอกจากนี้ มีกำไรสะสมเพิ่มขึ้น 517.7 ล้านบาท

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น รวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เห็น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตรายเหตุการณ์ประกอบงบการเงิน ดังต่อไปนี้

1. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (3) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงการจัดทำงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากเดิมจำแนกค่าใช้จ่ายตามหน้าที่แบบหลายชั้นเป็นจำแนกค่าใช้จ่ายตามหน้าที่แบบชั้นเดียว ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้มีการจัดทำใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดทำงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
2. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (4) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้แก้ไขงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนของสำนักงานขายชั่วคราวเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ตามรายงานของผู้สอบบัญชีลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
3. หมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (5) กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เลือกนำแนวปฏิบัติทางการบัญชีเรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีมาถือปฏิบัติ

ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 3,370 ล้านบาท และ 1,809 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.19 และ 32 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,059 ล้านบาท และ 1,652 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 20 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่าเป็นสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

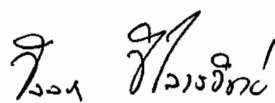
ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจจะเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมกับความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2563	2562	2563	2562	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	331,629	371,866	62,717	49,008
เงินลงทุนชั่วคราว		-	3,207	-	3,207
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	340,128	289,712	218,740	219,732
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	3	581,167	830,194	112,645	278,512
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	79,889	45,980	880,031	672,180
สินค้าคงเหลือ	6	7,988,684	9,033,234	4,286,247	5,161,717
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		3,399	-	3,399	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		2,000	-	2,000	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		9,326,896	10,574,193	5,565,779	6,384,356
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	7	163,362	12,008	163,362	12,008
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	8	-	-	567,896	560,779
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9	68,736	66,718	28,458	28,458
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	125,000	125,000
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	10	252,572	252,955	252,572	252,955
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	397,931	186,749	347,704	181,422
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	2,662,058	1,891,937	917,375	662,025
สินทรัพย์สิทธิกรใช้		1,062	-	1,037	-
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	13	4,801	5,555	4,171	4,898
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14	34,843	47,090	6,282	11,382
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		4,896	1,529	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	15	4,656	8,114	1,691	5,038
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		3,594,917	2,472,655	2,415,548	1,843,965
รวมสินทรัพย์		12,921,813	13,046,848	7,981,327	8,228,321

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท โชนิสมิ แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	16	3,552	131,795	3,552	131,795
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 17	2,639,454	3,479,092	980,721	1,521,674
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หนี้กู้ยืมระยะยาว	19	935,316	89,156	935,316	89,156
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	971,813	1,189,493	378,284	713,601
- หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	1,263	-	1,226
- หนี้สินตามสัญญาเช่า		635	-	635	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	18	50,000	50,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	107,468	-	155,468	255,300
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		74,253	54,961	20,350	25,807
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,782,491	4,995,760	2,474,326	2,738,559
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		99,040	138,658	15,293	45,770
หนี้กู้ยืมระยะยาว	19	791,847	944,691	791,847	944,691
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	20	3,087,052	4,128,591	1,273,868	2,005,189
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน		-	801	-	797
หนี้สินตามสัญญาเช่า		88	-	88	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	21	36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	118,542	226,010	-	107,468
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	22	51,250	49,429	35,795	33,044
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	23	10,633	10,703	5,909	9,097
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		4,195,215	5,535,646	2,122,800	3,146,056
รวมหนี้สิน		8,977,706	10,531,406	4,597,126	5,884,615

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	24				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,281,547	1,281,547	1,281,547	1,281,547
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,111,547,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว		1,111,547		1,111,547	
หุ้นสามัญ 961,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว			961,547		961,547
ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าหุ้น					
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	24	1,369,876	732,543	1,369,876	732,543
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	-
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	33	35,060	22,262	35,060	22,262
ยังไม่ได้จัดสรร		1,146,312	621,445	867,718	627,354
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		3,657,253	2,332,255	3,384,201	2,343,706
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		286,854	183,187	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		3,944,107	2,515,442	3,384,201	2,343,706
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		12,921,813	13,046,848	7,981,327	8,228,321

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	3,369,523	3,430,122	1,808,625	2,704,875
รายได้จากการให้บริการ	3	48,907	39,526	59,942	60,485
รายได้อื่น	3 และ 25	216,854	50,843	93,341	42,736
รวมรายได้		3,635,284	3,520,491	1,961,908	2,808,096
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		-1,924,963	-1,997,896	-1,120,112	-1,735,903
ต้นทุนการให้บริการ		-57,345	-44,288	-71,905	-62,872
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		-452,144	-383,577	-204,846	-238,493
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		-261,352	-256,875	-197,978	-189,532
รวมค่าใช้จ่าย		(2,695,804)	(2,682,636)	(1,594,841)	(2,226,800)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		939,480	837,855	367,067	581,296
รายได้ทางการเงิน	3	5,854	4,749	62,630	56,841
ต้นทุนทางการเงิน	3	-126,532	-74,261	-117,069	-75,560
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9	58	15,371	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		818,860	783,714	312,628	562,577
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	14	-177,467	-165,393	-56,664	-111,341
กำไรสำหรับปี		641,393	618,321	255,964	451,236
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		-5,490	-	-3,502	-
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน					
ในภายหลัง		1,098	-	700	-
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-4,392	-	-2,802	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		-4,392	-	-2,802	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		637,001	618,321	253,162	451,236
ส่วนของกำไรที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		542,627	502,593	255,964	451,236
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		98,766	115,728	-	-
กำไรสำหรับปี		641,393	618,321	255,964	451,236

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ					
ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		537,665	502,593	253,162	451,236
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		99,336	115,728	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>637,001</u>	<u>618,321</u>	<u>253,162</u>	<u>451,236</u>
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	28	0.56	0.53	0.27	0.47

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ส่วนเกิน (ส่วนค่า) มูลค่าหุ้น		ส่วนเกินทุน		กำไรสะสม	กำไรสะสม ที่ไม่ได้ชำระ ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
	ส่วนเกิน	ส่วนต่ำกว่าทุน	จากการรวมธุรกิจ	จากการเปลี่ยนแปลง					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	942,602	-5,730	188	-	141,114	-	67,459	1,704,434	1,771,893
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	18,945	-	-	-	-	-	-	125,228	125,228
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	22,262	-22,262	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	502,593	-	115,728	502,593	618,321
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	502,593	-	115,728	502,593	618,321
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	961,547	(5,730)	188	-	621,445	-	183,187	2,332,255	2,515,442
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	961,547	(5,730)	188	-	621,445	-	183,187	2,332,255	2,515,442
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	150,000	-	-	-	-	-	4,331	787,333	791,664
สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	12,798	-12,798	-	-	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	542,627	-	98,766	542,627	641,393
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	(4,962)	-	570	(4,962)	(4,392)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	537,665	-	99,336	537,665	637,001
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,111,547	(5,730)	188	-	1,146,312	-	286,854	3,657,253	3,944,107

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกิน		กำไรสะสม		รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
		มูลค่าหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว		
		ตามกฎหมาย		ทุนสำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	942,602	626,260	-	198,380		1,767,242
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	24.1 18,945	106,283	-	-		125,228
สำรองตามกฎหมาย	33 -	-	22,262	(22,262)		-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	451,236		451,236
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	451,236		451,236
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	961,547	732,543	22,262	627,354		2,343,706
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	961,547	732,543	22,262	627,354		2,343,706
การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ	24.2 150,000	637,333	-	-		787,333
สำรองตามกฎหมาย	33 -	-	12,798	(12,798)		-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	255,964		255,964
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,802)		(2,802)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	253,162		253,162
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,111,547	1,369,876	35,060	867,718		3,384,201

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไรสำหรับปี	641,393	618,321	255,964	451,236
รายการปรับปรุง				
(กลับรายการ) ค่าเสื่อมมูลค่าสินค้าลดลง	(8,586)	5,669	(8,586)	5,669
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(29,710)	(326)	1,622	(326)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	70,347	59,930	49,102	39,154
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	4,604	-	4,604	-
(กลับรายการ) ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย	1,142	3,204	(2,125)	2,229
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	4,809	10,095	3,747	9,009
ดอกเบี้ยรับ	(5,854)	(4,749)	(62,630)	(56,841)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(58)	(15,371)	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	177,467	165,393	56,664	111,341
ต้นทุนทางการเงิน	126,532	74,261	117,069	75,560
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
	982,086	916,427	415,431	637,031
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(53,023)	9,597	(6,518)	(31,987)
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	249,027	(22,603)	165,867	46,913
สินค้าคงเหลือ	409,739	(89,258)	647,236	859,059
เงินมัดจำค่าที่ดิน	(2,000)	-	(2,000)	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,146)	36	(1,257)	150
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(993,568)	28,209	(637,680)	(681,927)
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	117,411	61,383	57,537	(3,567)
ค่าประกันความเสียหายจ่าย	(1,212)	(534)	(1,063)	(472)
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
	707,314	903,257	637,553	825,200
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	(10,675)	-	(10,116)	-
จ่ายภาษีเงินได้	(140,633)	(152,633)	(56,319)	(109,982)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน				
	556,006	750,624	571,118	715,218

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
ดอกเบี้ยรับ	8,461	2,808	76,690	36,129
เงินลงทุนชั่วคราว/ สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น	(192)	(94)	(192)	(94)
เงินสดจ่ายเงินให้กับผู้มีระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(33,909)	(6,000)	(411,567)	(687,200)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้ผู้มีระยะสั้น				
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	20,830	203,716	579,377
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(151,354)	3,793	(151,354)	3,793
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	(7,117)	(1,000)
เงินสดรับสุทธิได้มาจากการซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	295	-	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1,960)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา	1,025	-	1,025	-
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,545)	-	(2,584)	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	111,831	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(267,691)	(162,459)	(89,557)	(52,599)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	88	776	37	421
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(57)	(541)	(7)	(353)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(336,303)	(140,592)	(380,910)	(121,526)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
ดอกเบี้ยจ่าย	(329,410)	(332,596)	(232,980)	(244,217)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น	100,000	-	100,000	-
เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น	(100,000)	-	(100,000)	-
เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	103,552	132,000	103,552	132,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(232,000)	-	(232,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	110,000	-	110,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	(110,000)	-	(110,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	372,000	276,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(579,300)	(506,400)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว	794,000	500,000	794,000	500,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว	(100,000)	(50,000)	(100,000)	(50,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,397,194	1,473,085	598,811	491,784
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(2,661,786)	(2,242,291)	(1,668,304)	(1,403,041)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,341)	(1,948)	(1,300)	(1,906)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน	(21,813)	(27,088)	(18,311)	(24,809)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	787,333	44,228	787,333	44,228
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย	4,331	-	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(259,940)	(504,610)	(176,499)	(786,361)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(40,237)	105,422	13,709	(192,669)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	371,866	266,444	49,008	241,677
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4 331,629	371,866	62,717	49,008

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6.	สินค้าคงเหลือ
7.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
8.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
9.	เงินลงทุนในการร่วมค้า
10.	ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
11.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
12.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
13.	สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น
14.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
15.	สินทรัพย์ไม่มีหมุนเวียนอื่น
16.	เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน
17.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18.	เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น
19.	หุ้นกู้ระยะยาว
20.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน
21.	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น
22.	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
23.	ประมาณการหนี้สินไม่มีหมุนเวียนอื่น
24.	ทุนเรือนหุ้น
25.	รายได้อื่น
26.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน
27.	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
28.	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

หมายเหตุ สารบัญ

29. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
30. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
31. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
32. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
33. ทุนสำรองตามกฎหมาย
34. การจัดประเภทรายการใหม่
35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
36. การอนุมัติงบการเงิน

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่จดทะเบียน ตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร ต่อมาในเดือน มกราคม 2564 บริษัทได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงหมายเลขประจำบ้านของบริษัทเป็น เลขที่ 1077/48 ถนน พหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีการเปลี่ยนโดยสำนักงานเขตพญาไท โดยบริษัทได้เปลี่ยนแปลงที่อยู่จดทะเบียนของบริษัทกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรียบร้อยแล้ว

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายขจรศิษฐ์ สิง สรรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 35.80 และร้อยละ 41.38 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และ ให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ	
			2563 ร้อยละ	2562 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไชมิส คิวินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	86.90	86.90
บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท ไชมิส เทสท์ จำกัด ⁽¹⁾	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	-
การร่วมค้า				
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ⁽²⁾	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	-

⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8

⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นการร่วมค้าของบริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของของบริษัทดังกล่าวแสดงโดยใช้ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่ถือโดยบริษัทย่อย

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- (2) กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (3) ในระหว่างปี 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงการจัดทำงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จากเดิมจำแนกค่าใช้จ่ายตามหน้าที่แบบหลายชั้นเป็นจำแนกค่าใช้จ่ายตามหน้าที่แบบชั้นเดียว ดังนั้นงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้มีการจัดทำใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดทำงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- (4) เมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2563 คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้แก่ใจงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เนื่องจากการแก้ไขข้อผิดพลาดทางบัญชีเกี่ยวกับการที่กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกต้นทุนของสำนักงานขายชั่วคราวเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ฉบับปรับปรุงใหม่) ซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว ตามรายงานของผู้สอบบัญชี ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2563
- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน
ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นทางการของงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท ยกเว้นมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับดังต่อไปนี้

มาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 32 การแสดงรายการสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 7 การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

ฉบับที่ 9 เครื่องมือทางการเงิน

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 16 การป้องกันความเสี่ยงของเงินลงทุนสุทธิในหน่วยงานต่างประเทศ

ฉบับที่ 19 การชำระหนี้สินทางการเงินด้วยตราสารทุน

มาตรฐานกลุ่มดังกล่าวข้างต้น กำหนดหลักการเกี่ยวกับการจัดประเภทและการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือราคาทุนตัดจำหน่ายโดยพิจารณาจากประเภทของตราสารทางการเงิน ลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาและแผนธุรกิจของกิจการ (Business Model) หลักการเกี่ยวกับวิธีการคำนวณการด้อยค่าของเครื่องมือทางการเงิน โดยใช้แนวคิดของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และหลักการเกี่ยวกับการบัญชีป้องกันความเสี่ยง รวมถึงการแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน มาตรฐานเหล่านี้นำมาแทนมาตรฐานและการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงิน

การปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลง

การเปลี่ยนแปลงทางบัญชีของมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินถือปฏิบัติสอดคล้องกับการปฏิบัติในช่วงเปลี่ยนแปลงตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มนี้มาใช้โดยรับรู้ผลกระทบสะสมจากการปรับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ผลกระทบสะสมของการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวในงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทสรุปได้ดังนี้

ตารางต่อไปนี้แสดงผลกระทบของการนำมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมาใช้ต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

หน่วย : พันบาท

การแสดงรายการ	งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ				
	วิธีการรับรู้รายการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม	วิธีการรับรู้รายการตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินเดิม	ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินลงทุนชั่วคราว	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	3,207	(3,207)	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	ราคาทุนตัดจำหน่าย	ราคาทุนตัดจำหน่าย	-	3,207	3,207

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“IFRS 16”)

ก) ผลกระทบของคำนิยามใหม่ของสัญญาเช่า

การเปลี่ยนแปลงคำนิยามของสัญญาเช่าส่วนมากเกี่ยวข้องกับหลักการควบคุม IFRS 16 กำหนดหลักการว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยถูกค้ำมีสิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุสำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน ซึ่งแตกต่างกับหลักการ “ความเสี่ยงและผลตอบแทน” ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

กลุ่มบริษัทและบริษัทนำคำนิยามของสัญญาเช่าและแนวทางที่เกี่ยวข้องมาถือปฏิบัติตาม IFRS 16 กับสัญญาเช่าทุกสัญญาที่เข้าทำสัญญาหรือเปลี่ยนแปลงในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 (ไม่ว่าจะเป็นทั้งทางฝั่งผู้ให้เช่าหรือผู้เช่าตามสัญญาเช่า) ในการนำ IFRS 16 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามคำนิยามใหม่ตาม IFRS 16 จะไม่เปลี่ยนแปลงขอบเขตของสัญญาที่เข้าเงื่อนไขตามคำนิยามของสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทอย่างเป็นทางการสำคัญ

ข) ผลกระทบต่อการบัญชีผู้เช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

IFRS 16 เปลี่ยนแปลงการบันทึกบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัท สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 สัญญาเช่า ซึ่งเป็นรายการนอกงบแสดงฐานะการเงิน

การนำ IFRS 16 มาปฏิบัติใช้กับทุกสัญญา (ยกเว้นจากที่อธิบายด้านล่าง) กลุ่มบริษัทและบริษัท ปฏิบัติดังนี้

- 1) รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบแสดงฐานะการเงินรวม วัตถุประสงค์เริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าในอนาคต สิทธิประโยชน์การใช้ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายตาม IFRS 16
- 2) รับรู้ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้และดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ
- 3) แยกแสดงจำนวนเงินรวมของการจ่ายชำระเงินสดสำหรับส่วนของเงินต้น (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) และดอกเบี้ย (จัดประเภทเป็นกิจกรรมจัดหาเงิน) ในงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการ

สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า (เช่น ระยะเวลาปลอดค่าเช่า) รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่า แม้ว่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าจะรับรู้โดยนำไปลดค่าเช่าด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ภายใต้ TFRS 16 สินทรัพย์สิทธิการเช่าจะถูกทดสอบการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติต่อไปนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า

- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- กลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกด้วยจำนวนของประมาณการหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่สร้างภาระซึ่งรับรู้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นทางเลือกในการทบทวนการด้อยค่า
- กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน นับจากวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการเช่า ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลัง หากสัญญาประกอบด้วยสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน

สำหรับสัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทันทีก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งจัดประเภทรายการใหม่เป็นสินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามลำดับ โดยไม่มีการปรับปรุง

สินทรัพย์สิทธิการเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกตาม TFRS 16 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้วิธีผ่อนปรนในทางปฏิบัติต่อไปนี้ สำหรับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า

- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราคิดลดอัตราเดียวสำหรับกลุ่มสัญญาเช่าที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันอย่างสมเหตุสมผล
- กลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกด้วยจำนวนของประมาณการหนี้สินสำหรับสัญญาเช่าที่สร้างภาระซึ่งรับรู้ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรกเป็นทางเลือกในการทบทวนการค้อยค่า
- กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกที่จะไม่รับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่อายุสัญญาเช่าสิ้นสุดภายใน 12 เดือน นับจากวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่รวมต้นทุนทางตรงเริ่มแรกในการวัดมูลค่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
- กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อเท็จจริงที่ทราบภายหลัง หากสัญญาประกอบด้วยสิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน

สำหรับสัญญาเช่าที่จัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงินตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า ทันทีก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้ครั้งแรก ซึ่งจัดประเภทรายการใหม่เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าตามลำดับ โดยไม่มีการปรับปรุง

สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกตาม TFRS 16 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ค) ผลกระทบต่อการบัญชีผู้ให้เช่า

IFRS 16 ไม่เปลี่ยนแปลงอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อการบันทึกบัญชีสัญญาเช่าทางด้านผู้ให้เช่า ภายใต้ IFRS 16 ผู้ให้เช่ายังคงจัดประเภทสัญญาเช่าเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานและบันทึกบัญชีสำหรับสัญญาเช่าทั้งสองประเภทแยกจากกัน

อย่างไรก็ตาม IFRS 16 เปลี่ยนแปลงและเพิ่มเติมข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูล โดยเฉพาะการบริหารความเสี่ยงของผู้ให้เช่ากับส่วนได้เสียของสินทรัพย์จากสัญญาเช่าที่เหลืออยู่

ผลกระทบทางการเงินจากการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่ามาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ว่าหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ก่อนหน้านี้ถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามหลักการมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยจำนวนเท่ากับหนี้สินตามสัญญาเช่า ปรับปรุงด้วยจำนวนเงินของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายล่วงหน้าหรือค้างจ่ายซึ่งเกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินก่อนวันที่นำมาปฏิบัติใช้เป็นครั้งแรก หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญา อัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาที่นำมาใช้กับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 คือ ร้อยละ 5.97 ถึงร้อยละ 7.91

ตารางต่อไปนี้จะแสดงผลกระทบของการนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาใช้ต้องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

หน่วย : พันบาท

	งบแสดงฐานะการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินเดิม	ผลกระทบจากการใช้ มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินใหม่
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,891,937	(2,459)	1,889,478
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,459	2,459
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่			
ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,263	(1,263)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึง			
กำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,263	1,263
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	801	(801)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	801	801

หน่วย : พันบาท

	งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินเดิม	ผลกระทบจากการใช้ มาตรฐานการรายงาน ทางการเงินฉบับที่ 16	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 ตามมาตรฐาน การรายงาน ทางการเงินใหม่
สินทรัพย์			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	662,025	(2,396)	659,629
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	2,396	2,396
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,226	(1,226)	-
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า			
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,226	1,226
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	797	(797)	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	797	797

แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับทางเลือกเพิ่มเติมทางบัญชีเพื่อรองรับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ให้เป็นทางเลือกสำหรับทุกกิจการที่ถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ เนื่องจากการจัดหางบการเงินในช่วงเวลาที่ COVID-19 ยังคงอยู่ในสถานการณ์ความไม่แน่นอนสูง ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน อาจเป็นผลให้ฝ่ายบริหารของกิจการต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประมาณการ หรือในการวัดมูลค่าและรับรู้รายการทางบัญชี แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้จึงมีวัตถุประสงค์เพื่อลดผลกระทบในบางเรื่องจากการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับ และเพื่อให้เกิดความชัดเจนในวิธีปฏิบัติทางบัญชีในช่วงเวลาที่ยังมีความไม่แน่นอนเกี่ยวกับสถานการณ์ดังกล่าว ทั้งนี้กิจการสามารถใช้แนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้สำหรับการจัดหางบการเงินที่มีรอบระยะเวลารายงานสิ้นสุดภายในช่วงเวลาระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เลือกนำมามาตรการผ่อนปรนชั่วคราวมาปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

- เลือกที่จะไม่นำสถานการณ์ COVID-19 มาถือเป็นข้อบ่งชี้ของการด้อยค่าตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
- เลือกที่จะไม่ต้องนำข้อมูลที่มีการคาดการณ์ไปในอนาคต (Forward-looking information) มาใช้วัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชี และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ยกเว้นการปรับปรุงคำนิยามและข้อกำหนดทางการบัญชี ดังต่อไปนี้

คำนิยามของธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ ที่ปรับปรุงใหม่ ได้อธิบายให้ชัดเจนขึ้นถึงคำนิยามของธุรกิจ และเพิ่มทางเลือกการทดสอบการกระจุกตัว โดยกลุ่มกิจกรรมและสินทรัพย์ที่ได้มาจะถูกพิจารณาว่าไม่ใช่ธุรกิจหากมูลค่ายุติธรรมส่วนใหญ่ของสินทรัพย์ขั้นต้นที่ได้มานั้นกระจุกตัวอยู่ในสินทรัพย์ที่สามารถระบุตัวตนได้รายการเดียวหรือกลุ่มของสินทรัพย์ที่คล้ายคลึงกัน มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้กำหนดให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

คำนิยามของความสัมพันธ์สำคัญ

การปรับปรุงคำนิยามของความสัมพันธ์สำคัญ ทำให้เกิดการปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน และมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด รวมทั้งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับอื่นที่อ้างอิงถึงความสัมพันธ์สำคัญ โดยการปรับปรุงนี้เพื่อให้คำนิยามเป็นแนวทางเดียวกันกับกรอบแนวคิด โดยให้ใช้วิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปสำหรับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว และสามารถถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้

การปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง

เนื่องจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ทำให้มีการปรับปรุงข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยเฉพาะในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า

IFRS 16 ได้มีการปรับปรุงสำหรับการยินยอมลดค่าเช่าที่เกี่ยวข้องกับ COVID-19 ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 ทั้งนี้อนุญาติให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ การปรับปรุงนี้เพื่อเป็นการผ่อนปรนในทางปฏิบัติสำหรับผู้เช่า โดยไม่จำเป็นต้องประเมินว่าการยินยอมลดค่าเช่าที่เกิดขึ้นอันเป็นผลโดยตรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 และเช่าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือไม่ โดยให้บันทึกการยินยอมลดค่าเช่าที่นั่นเสมือนว่าไม่ใช่การเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า นอกจากนี้ IFRS 16 ฉบับปรับปรุง ได้เพิ่มข้อกำหนดสำหรับช้อยกเว้นชั่วคราวที่เกิดขึ้นจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาติให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง IFRS 16 ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติ กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลัก พันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็น ภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตาม กฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้น ตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่ม บริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวม ธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการ ลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการ ลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อ จำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุม ข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุม กิจกรรมที่ถูกรวมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่ง รวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทโดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมซึ่งถือเป็นรายการในส่วนของผู้ถือหุ้น มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกปรับปรุงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย ผลต่างแตกต่างระหว่างจำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับมูลค่ายุติธรรมของจำนวนสิ่งที่ได้รับหรือจ่ายจะถูกรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นและเป็นส่วนของบริษัท

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมกิจการซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันได้ไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นทางการจากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุน และสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค่านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุน กลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของ สินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูก รับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่า ยุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไร หรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือ เมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชี ส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบ กำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภท เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูก รับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่ม บริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูก บันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่ จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชี จะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงิน เฉพาะกิจการ

2.3.4 เงินลงทุนชั่วคราว

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินฝากธนาคาร ประเภทเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลา มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน และไม่รวมเงินฝากที่นำไปวางเป็นหลักประกัน แสดงด้วยราคาทุน

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.7

2.3.5 ลูกหนี้การค้า

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้ในหมายเหตุข้อ 2.3.7

2.3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

2.3.7 เครื่องมือทางการเงิน นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

เงินลงทุนชั่วคราว ได้แก่ เงินฝากธนาคารประเภทเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลา มากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน และไม่รวมเงินฝากที่นำไปวางเป็นหลักประกัน แสดงด้วยราคาทุน วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมดกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก อย่างไรก็ตาม หากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้การค้ำปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้การค้ำปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้การค้ำปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้การค้ำปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุนเว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสมและไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าใจเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ (รวมถึงที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา) ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลงการรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

มูลค่ายุติธรรมจะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่าง ๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดจ่ายบางรายการได้สะท้อนอยู่ในรูปหนี้สินแล้วรวมทั้งค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นยังไม่มีกรรับรู้ในงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้สะท้อนถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีในกลุ่มบริษัทและบริษัทจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

ทาว์นโฮม	30 ปี
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	30 ปี
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	5 ปี

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

2.3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อกรงเข้า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	10 - 20 ปี
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	3 - 30 ปี
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี
สำนักงานขายชั่วคราว	1 - 3 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณ โดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ชื่อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

2.3.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.12 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัท นำ TFRS 16 มาใช้ โดยรายละเอียดนโยบายการบัญชีตาม TAS 17 และ TFRS 16 มีดังต่อไปนี้

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2563

สัญญาเช่าดำเนินงาน

สัญญาเช่าซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนจากการเป็นเจ้าของสินทรัพย์ยังคงอยู่กับผู้ให้เช่าบันทึกเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงาน จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าการเงิน

สัญญาเช่าถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าการเงิน หากสัญญานั้น โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนทั้งหมดหรือเกือบทั้งหมดที่ผู้เป็นเจ้าของพึงได้รับจากสินทรัพย์ไปให้แก่ผู้เช่า

สินทรัพย์ที่เช่าจะรับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่าพร้อมกับภาระหนี้สินที่จะต้องจ่าย ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์ที่เช่าคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ดอกเบี้ยซึ่งคำนวณโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือต้นทุนทางการเงินรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

นโยบายที่ปฏิบัติใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำและรายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล) สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่กรณีที่ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัท ใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่การเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผล หักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการกลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การค้ำยของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ค้ำยหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการค้ำยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า และสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติตาม TFRS 16 อนุญาตให้ผู้เช่าไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและบันทึกสัญญาเช่าใด ๆ และส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าที่เกี่ยวข้องเป็นข้อตกลงเดียวกันกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าว สำหรับสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและมีการเช่าเพิ่มเติมจำนวนหนึ่งหรือมากกว่าหรือมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทเป็นส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบตามความสัมพันธ์ราคาขายแบบเอกเทศของส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและผลรวมราคาขายแบบเอกเทศของส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกฎบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า กลุ่มบริษัทนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อเป็นส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

2.3.13 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลากู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ยืมในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.14 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ยืมไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มา โดยเฉพาะ

2.3.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่ได้รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณ โดยใช้ อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ก่อนข้างแม้ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจางาน ทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหาร โดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทย และนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้าง การให้ออกจากงานโดยไม่มี ความผิดตามระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปีและ 60 ปี ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 400 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับปรุงเพิ่มเติมตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ ภาระผูกพันนี้คำนวณ โดยนักคณิตศาสตร์ ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการ ผลประโยชน์จะประมาณ โดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพัน โครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการ ผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

2.3.17 ประมวลการหนี้สิน

ประมวลการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพย์สินออกไป และตามประมวลการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพย์สินเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพย์สินเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมวลการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมวลการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.3.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.19 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกบันทึกเป็นส่วนตามสัดส่วนโดยเป็นส่วนด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศ ตามภาระที่ต้องปฏิบัติ กรณีที่สัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้ และภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้ำ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน โอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษี
ธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้ำดังกล่าวเป็น
สิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้ำหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้ำ ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้อง
บันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้ำดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จะจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้ำเป็นสินทรัพย์
และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และ
จะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูง
กว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแก่ลูกค้ำเสร็จและเป็นไปตามสัญญาให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.3.20 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตรา
แลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่ง
คงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของ
ธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการ
แปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจ
ตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคล
ที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน
ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.22 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้ จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านการเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืม ที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจาก ลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัท ดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

2.6 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

เมื่อวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์หรือหนี้สิน กลุ่มบริษัทได้ใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ให้มากที่สุดเท่าที่จะทำได้ มูลค่ายุติธรรมเหล่านี้ถูกจัดประเภทในแต่ละลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมตามข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่า ดังนี้

- ข้อมูลระดับ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้โดยตรง (เช่น ราคาขาย) หรือโดยอ้อม (เช่น ได้มาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ข้อมูลระดับ 3 เป็นข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

หากข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สิน ถูกจัดประเภทลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่แตกต่างกัน การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวมจะถูกจัดประเภทในภาพรวมในระดับเดียวกันตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมของข้อมูลที่อยู่ในระดับต่ำสุดที่มีนัยสำคัญ สำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรมโดยรวม กลุ่มบริษัทรับรู้การโอนระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่การโอนเกิดขึ้น

การเปิดเผยข้อมูลมูลค่ายุติธรรมตามลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมและเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	มูลค่ายุติธรรม		มูลค่ายุติธรรม			
	2563	2562	2563	2562		
	พันบาท	พันบาท	พันบาท	พันบาท		
ที่ดินและต้นทุนโครงการ รอการพัฒนา	1,187,800	1,136,258	1,187,800	1,136,258	ระดับ 2	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ภายนอกด้วยวิธีราคาตลาด
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการ ลงทุน	671,687	329,127	640,853	329,127	ระดับ 2	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ ภายนอกด้วยวิธีราคาตลาด

ราคายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน หนี้สินทางการเงินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ประกอบด้วย เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น รายได้รับล่วงหน้า หนี้กู้ระยะยาว เงินกู้ระยะยาว และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินทางการเงิน ตามที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณ

2.7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 5	ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ
หมายเหตุข้อ 6	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้าคงเหลือ
หมายเหตุข้อ 11	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 12	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์
หมายเหตุข้อ 13	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น
หมายเหตุข้อ 14	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 22	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 23	ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย
หมายเหตุข้อ 31	ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมรวมถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกิจการไม่ว่าจะเป็น โดยตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจถูกชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้นในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 8 และ 9 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท ลิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท คิว กรีน กรุป จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
------------	------------------	--------------------

ผู้บริหารสำคัญ

บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบ
การวางแผนกิจการและควบคุมกิจการต่าง ๆ
ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้
รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ
(ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หน่วย : พันบาท				
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	42,905	47,586
รายได้ค่าบริการ	-	-	389	3,435
ดอกเบี้ยรับ	-	-	57,028	52,549
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	15,593	25,049
ค่าบริการ	-	-	5,598	4,281
เงินปันผลรับ	-	-	-	58
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	53,257	331,175	53,257	331,175
รายได้ค่าบริการจัดการ	618	618	618	618
รายได้ค่านายหน้า	1,992	2,571	1,992	2,571
ดอกเบี้ยรับ	5,332	3,440	5,332	3,440

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	35,382	25,663	35,382	15,846
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,308	1,304	-	1,304
ค่านายหน้า	283	220	-	-

ผู้บริหารสำคัญ

ผลประโยชน์ระยะสั้น	40,132	41,963	36,534	41,963
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,256	5,507	1,158	5,507

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	6,305	5,132
การร่วมค้า	590	4,759	590	4,759
รวม	590	4,759	6,895	9,891
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	15,236	27,135
การร่วมค้า	-	2,162	-	2,162
รวม	-	2,162	15,236	29,297
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	12,471	2,721
การร่วมค้า	1	-	1	-
รวม	1	-	12,472	2,721
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	1	2,162	27,708	32,018
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	54	155	-	-
รวม	54	155	-	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย	-	-	800,142	626,200
การร่วมค้า	79,889	45,980	79,889	45,980
รวม	79,889	45,980	880,031	672,180

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ตามสัญญา	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	7.00	7.00	-	-	19,142	102,000
บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	0.49 - 7.85	-	-	-	41,000	-
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 7.85	7.00	-	-	285,000	159,000
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	0.49 - 7.00	7.00	-	-	1,000	3,200
บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 7.85	7.00	-	-	454,000	362,000
			-	-	800,142	626,200
การร่วมค้า						
บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	7.00	7.00	79,889	45,980	79,889	45,980
รวม			79,889	45,980	880,031	672,180

211

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง	ตามสัญญา	2563	2562	2563	2562
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR-1.50	7.00	-	-	125,000	125,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 125.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 7.00 ต่อปี) นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุนบริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย				
การร่วมค้า	248,099	182,913	248,099	182,913
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,457	1,518	1,923	1,302
รวม	250,556	184,431	250,022	184,215
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทย่อย	-	-	-	1,527
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,476	2,168	-	-
รวม	3,476	2,168	-	1,527
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	4,866	20,622
การร่วมค้า	28,150	48,588	28,150	48,588
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	199	282	199	282
รวม	28,349	48,870	33,215	69,492
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	282,381	235,469	283,237	255,234
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	48,000	255,300
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	107,468	-
รวม	107,468	-	155,468	255,300

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท				
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562	2563	2562
(ร้อยละต่อปี)						

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด

- 5.30 - - - 155,300

บริษัท ไชมิส คีนส์ จำกัด

7.00 7.00 - - 48,000 100,000

บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

- - 107,468 - 107,468 -

รวม

107,468 - 155,468 255,300

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้แก้ไขสัญญาเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเพื่อยกเลิกเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะสั้นเงินกู้ยืมระยะสั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		118,542	226,010	-	107,468
รวม		118,542	226,010	-	107,468

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) ของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.54 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 1.10 ต่อปี) นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) ของบริษัทจำนวน 107.47 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้แก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อยกเลิกเงื่อนไขเงินกู้ด้อยสิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

214

สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2562 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะได้รับค่านายหน้าและค่าประสานงานในอัตราตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการทั่วไป มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการทางด้านระบบวางแผนทรัพยากร มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563
- เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะให้บริการบริหารโครงการโรงแรมแห่งหนึ่งให้แก่บริษัท มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้ย้อนหลังเป็นระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้อีกวันแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ต่อสัญญาดังกล่าวแล้วในปี 2564 โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- ในเดือนมิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาบริหารโรงแรมกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยการร่วมค้าดังกล่าวจะให้บริการบริหาร โรงแรมให้แก่กลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเวลา 10 ปี โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้ทำบันทึกข้อตกลงในการบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลง บันทึกข้อตกลงนี้มีผลบังคับใช้เป็นระยเวลานานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินสด	597	1,370	465	1,141
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	331,032	370,496	62,252	47,867
รวม	<u>331,629</u>	<u>371,866</u>	<u>62,717</u>	<u>49,008</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.05 - 0.13 ต่อปี และร้อยละ 0.13 - 0.63 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	6,305	5,132
- การร่วมค้า	3	590	4,759	590	4,759
- บริษัทอื่น		715	3,358	615	2,758
		1,305	8,117	7,510	12,649
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต					
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(100)	-	-	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ					
		-	(545)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		1,205	7,572	7,510	12,649
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ		312,593	252,769	169,350	154,198
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต					
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,432)	-	(1,246)	-
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ					
		-	(2,432)	-	(1,246)
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		310,161	250,337	168,104	152,952
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		14,965	12,523	8,406	10,728
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,249	10,514	4,272	7,396
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	15,236	27,135
- การร่วมค้า	3	-	2,162	-	2,162
		-	2,162	15,236	29,297
ลูกหนี้อื่น					
- บริษัทย่อย	3	-	-	12,471	2,721
- การร่วมค้า	3	1	-	1	-
- บริษัทอื่น		5,547	6,604	2,740	3,989
		5,548	6,604	15,212	6,710
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		338,923	282,140	211,230	207,083
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		340,128	289,712	218,740	219,732
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9					
และขาดทุนจากหนี้สงสัยจะสูญสำหรับปี					
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
		-	-	-	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
บริษัทย่อย				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	-	-	2,674	4,371
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	2,330	761
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	1,301	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	6,305	5,132
การร่วมค้า				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	267	1,752	267	1,752
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	3,007	-	3,007
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	323	-	323	-
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	590	4,759	590	4,759
บริษัทอื่น				
ยังไม่ได้ถึงกำหนดชำระ	362	1,103	362	1,048
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	232	1,322	232	1,322
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	10	388	10	388
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	11	-	11	-
มากกว่า 12 เดือน	100	545	-	-
	715	3,358	615	2,758
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	-	-	-
หัก ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	(545)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	615	2,813	615	2,758

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการ โดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม					
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
การร่วมค้า	267	-	323	-	-	590
บริษัทอื่น	362	232	10	11	100	715
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						<u>1,205</u>

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	2,674	2,330	1,301	-	-	6,305
การร่วมค้า	267	-	323	-	-	590
บริษัทอื่น	362	232	10	11	-	615
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						<u>7,510</u>

ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการจัดประเภทรายการค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญเป็นค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาท เนื่องจากมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2563
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-
การจัดประเภทรายการมาตรฐานกลุ่มเครื่องมือทางการเงินมีผลบังคับใช้	(100)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(100)	-

6. สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	3,753,900	4,409,136	2,047,903	2,320,800
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	1,766,064	2,186,176	555,043	651,679
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	518,631	460,365	378,776	351,542
	<u>6,038,595</u>	<u>7,055,677</u>	<u>2,981,722</u>	<u>3,324,021</u>
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,591,751	1,565,273	946,187	1,425,411
บ้านพร้อมที่ดิน	358,242	420,774	358,242	420,775
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	(8,586)	-	(8,586)
	<u>1,949,993</u>	<u>1,977,461</u>	<u>1,304,429</u>	<u>1,837,600</u>
วัสดุสิ้นเปลือง				
	96	96	96	96
	<u>7,988,684</u>	<u>9,033,234</u>	<u>4,286,247</u>	<u>5,161,717</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 5,858.15 ล้านบาท และ 2,915.29 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 6,758.83 ล้านบาท และ 3,231.31 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 29)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 4,502.02 ล้านบาท และ 2,215.88 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 29)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวน 1,191.87 ล้านบาท และ 1,191.87 ล้านบาท ตามลำดับ ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะสั้นจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะยาว (ดูหมายเหตุข้อ 16 19 และ 29)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 231.25 ล้านบาท และ 140.39 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 273.85 ล้านบาท และ 183.43 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 30.1)

7. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่คิดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 163.36 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 12.00 ล้านบาท) ประกอบด้วย

1. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 6 เดือน จำนวน 11.42 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินซื้อขายเงินตราต่างประเทศ และ/หรือวงเงินป้องกันความเสี่ยง จำนวน 1.41 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 6 เดือน จำนวน 11.37 ล้านบาท ใช้เป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อต่างประเทศ จำนวน 10.00 ล้านบาท และใช้เป็นหลักประกันวงเงินซื้อขายเงินตราต่างประเทศ และ/หรือวงเงินป้องกันความเสี่ยง จำนวน 1.37 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 29)
2. ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 151.94 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 0.63 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 29)

8. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ			เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		ความเป็นเจ้าของร้อยละ	ร้อยละ	ทุนชำระแล้ว	วิธีการราคาทุน	ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		
2563	2562	2563	2562	2563	2562	2563	2562	
บริษัท ไชยมิตร สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	99.98	1,000	1,000	-	13,148	13,148
บริษัท ไชยมิตร สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	-	378,337	378,337
บริษัท ไชยมิตร ครินส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๖ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	-	9,404	9,404
บริษัท ไชยมิตร พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุด	99.98	99.98	5,000	5,000	(4,999)	4,999	(4,999)
บริษัท ไชยมิตร พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.90	86.90	22,448	10,000	-	15,207	15,207
บริษัท ไชยมิตร เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	20,000	20,000	-	20,000	20,000
บริษัท ไชยมิตร อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	-	1,000	1,000
บริษัท ไชยมิตร เทสท์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	-	1,000	-	-	600	600
รวม				572,895	565,778	(4,999)	567,896	560,779

บริษัทย่อยทั้งหมดดำเนินการในประเทศไทย

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

เมื่อวันที่ 27 ตุลาคม 2563 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด อนุมัติมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 30.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 10.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 40.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วน

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 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2562 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.97

บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหาร โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2563 บริษัทได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 0.60 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 59.97

222

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไซมิส คิวินส์ จำกัด

2563

2562

“ปรับปรุงใหม่”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

ส่วนที่หมุนเวียน

สินทรัพย์

713,511

860,153

หนี้สิน

(353,584)

(642,544)

รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ

359,927

217,609

ส่วนที่ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์

404,886

305,523

หนี้สิน

(36,992)

(47,153)

รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ

367,894

258,370

ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

436,693

285,587

ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

291,128

190,392

สินทรัพย์สุทธิ

727,821

475,979

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไซมิส คิวินส์ จำกัด

2563

2562

“ปรับปรุงใหม่”

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

รายได้

543,021

696,912

กำไรก่อนรายได้ภาษีเงินได้

312,701

383,391

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

(63,005)

(76,644)

กำไรสำหรับปี

249,696

306,747

กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่

151,105

184,048

กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

100,737

122,699

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	
	2563	2562 “ปรับปรุงใหม่”
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมดำเนินงาน	127,346	100,321
เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมลงทุน	44,463	45,212
เงินสดสุทธิใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน	(109,474)	(100,712)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	62,335	44,821
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	48,030	3,209
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	110,365	48,030

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด ได้พบข้อผิดพลาดทางบัญชีในปีก่อนเกี่ยวกับการบันทึกต้นทุนของสำนักงานขายชั่วคราวเป็นต้นทุนของสินค้าคงเหลือ โดยบริษัททยอยดังกล่าวได้ปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบเพื่อแก้ไขข้อผิดพลาดของปีก่อนดังกล่าวเสมือนว่าข้อผิดพลาดของปีก่อนเหล่านี้ได้มีการแก้ไขให้ถูกต้องในงวดที่ข้อผิดพลาดนั้นเกิดขึ้นแล้ว ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินข้างต้นที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบได้มีการปรับปรุงใหม่แล้ว

9. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน	
		ร้อยละ	ร้อยละ	2563	2562	2563	2562
บริษัท ออคโค-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า						
	อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	66,793	66,718	28,458	28,458
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหาร						
	จัดการโรงแรม	49.00	-	1,943	-	-	-
				68,736	66,718	28,458	28,458

บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็นการร่วมค้า โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 4.00 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 2.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 49 โดยมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
ณ วันที่ 1 มกราคม	66,718	51,347
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	1,960	-
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	58	15,371
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	68,736	66,718

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญเป็นดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2563	2562
บริษัท ออกโต - เจ็ด (ไทย) จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	115,043	111,985
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	51	51
	58,672	57,112
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดคงเหลือ	8,121	9,606
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	66,793	66,718
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	3,965	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	49	-
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,943	-
รวม	68,736	66,718

10. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน			
ที่ดิน	245,297	(371)	244,926
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	7,658	(12)	7,646
รวมราคาทุน	252,955	(383)	252,572

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
ราคาทุน			
ที่ดิน	256,424	(11,127)	245,297
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	8,005	(347)	7,658
รวมราคาทุน	264,429	(11,474)	252,955

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาทั้งหมดจำนวน 252.57 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 252.95 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 20 และ 29)

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาอ้างอิงจากวิธี และลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระภายนอกด้วยวิธีราคาตลาดสำหรับปี 2563 มูลค่าเท่ากับ 1,187 ล้านบาท (สำหรับปี 2562 : 1,136 ล้านบาท) (ระดับ 2)
----------------------------------	--

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
			ลดลง	โอนมาจาก สินค้ำคงเหลือ	
ราคาทุน					
ทาวน์โฮม	8,057	-	-	-	8,057
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	181,898	-	(75,331)	287,609	394,176
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2,443	2,545	(4,253)	10,714	11,449
รวมราคาทุน	192,398	2,545	(79,584)	298,323	413,682
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ทาวน์โฮม	(1,033)	(194)	-	-	(1,227)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(4,477)	(9,211)	1,039	-	(12,649)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(139)	(2,250)	514	-	(1,875)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,649)	(11,655)	1,553	-	(15,751)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	186,749				397,931

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
			ลดลง	โอนมาจาก สินค้ำคงเหลือ	
ราคาทุน					
ทาวน์โฮม	8,057	-	-	-	8,057
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	101,683	-	-	80,215	181,898
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	-	-	-	2,443	2,443
รวมราคาทุน	109,740	-	-	82,658	192,398
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ทาวน์โฮม	(840)	(193)	-	-	(1,033)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(2,115)	(2,362)	-	-	(4,477)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	-	(139)	-	-	(139)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,955)	(2,694)	-	-	(5,649)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	106,785				186,749
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2563				พันบาท	11,655
2562				พันบาท	2,694

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจาก สินค้าคงเหลือ	
ราคาทุน					
ทาวน์โฮม	8,057	-	-	-	8,057
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	176,876	-	-	168,230	345,106
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	2,077	2,584	-	4,200	8,861
รวมราคาทุน	187,010	2,584	-	172,430	362,024
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ทาวน์โฮม	(1,033)	(194)	-	-	(1,227)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(4,440)	(7,244)	-	-	(11,684)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	(115)	(1,294)	-	-	(1,409)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,588)	(8,732)	-	-	(14,320)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	181,422				347,704

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
		เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจาก สินค้าคงเหลือ	
ราคาทุน					
ทาวน์โฮม	8,057	-	-	-	8,057
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	101,683	-	-	75,193	176,876
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	-	-	-	2,077	2,077
รวมราคาทุน	109,740	-	-	77,270	187,010
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ทาวน์โฮม	(840)	(193)	-	-	(1,033)
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	(2,115)	(2,325)	-	-	(4,440)
เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	-	(115)	-	-	(115)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,955)	(2,633)	-	-	(5,588)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	106,785				181,422

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563

พันบาท

8,732

2562

พันบาท

2,633

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 354.94 ล้านบาท และ 308.85 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 23.34 ล้านบาท และ 23.34 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 29)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอ้างอิงจากวิธี และลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมดังต่อไปนี้

ทาวน์โฮม อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัยและ เครื่องตกแต่งและติดตั้ง	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระภายนอกด้วยวิธีราคา ตลาดสำหรับปี 2563 มูลค่าเท่ากับ 671.69 ล้านบาท (สำหรับปี 2562 : 329.13 ล้านบาท) (ระดับ 2)
--	---

กลุ่มบริษัทบันทึกเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบแสดงฐานะการเงิน โดยมีค่าเช่าจะได้รับในอนาคต ณ วันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

ระยะเวลาการรับชำระ	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562
ภายใน 1 ปี	14,342	7,309
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	17,028	5,876
	<u>31,370</u>	<u>13,185</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการตามสัญญาเช่าดำเนินงานในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเป็นจำนวน 13.44 ล้านบาท และ 6.34 ล้านบาท ตามลำดับ

12. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม							ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (ดูหมายเหตุข้อ 2.1 (5))	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (ออก)	โอนเข้า/(ออก) จากที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาและสินค้างเหลือ	รายการปรับปรุงอื่น	
ราคาทุน								
ที่ดิน	193,183	-	-	-	-	(72,275)	-	120,908
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	-	(27,730)	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	425,361	-	-	-	27,651	31,530	(5,321)	479,221
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	49,717	(861)	35,605	(1,130)	263	-	-	83,594
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	18,073	-	1,896	(6,224)	-	-	-	13,745
ยานพาหนะ	23,440	(13,523)	250	-	-	-	-	10,167
สำนักงานขายชั่วคราว	109,205	-	-	-	-	-	-	109,205
รวม	851,303	(14,384)	37,751	(7,354)	27,914	(68,475)	(5,321)	821,434
ค่าเสื่อมราคาสะสม								
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(10,837)	-	(1,060)	-	-	7,335	-	(4,562)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(42,907)	-	(15,700)	-	-	-	-	(58,607)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(22,958)	606	(10,636)	962	-	-	-	(32,026)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(14,752)	-	(855)	4,628	-	-	-	(10,979)
ยานพาหนะ	(20,214)	11,319	(386)	-	-	-	-	(9,281)
สำนักงานขายชั่วคราว	(24,660)	-	(28,925)	-	-	-	-	(53,585)
รวม	(136,328)	11,925	(57,562)	5,590	-	7,335	-	(169,040)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,176,962	-	210,054	-	(27,914)	650,562	-	2,009,664
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,891,937							2,662,058

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดิน และต้นทุน โครงการ รอกการพัฒนา และสินค้างคงเหลือ	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	181,709	-	-	11,474	-	193,183
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	-	32,324
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	243,992	-	-	181,369	-	425,361
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	32,005	20,704	(2,992)	-	-	49,717
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	22,638	475	(5,040)	-	-	18,073
ยานพาหนะ	23,283	768	(611)	-	-	23,440
สำนักงานขายชั่วคราว	46,673	-	-	62,532	-	109,205
รวม	582,624	21,947	(8,643)	255,375	-	851,303
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(9,273)	(1,564)	-	-	-	(10,837)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(31,097)	(11,810)	-	-	-	(42,907)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(19,571)	(6,145)	2,758	-	-	(22,958)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(18,546)	(1,032)	4,826	-	-	(14,752)
ยานพาหนะ	(18,269)	(2,556)	611	-	-	(20,214)
สำนักงานขายชั่วคราว	(10,788)	(13,872)	-	-	-	(24,660)
รวม	(107,544)	(36,979)	8,195	-	-	(136,328)
งานระหว่างก่อสร้าง	813,678	54,826	-	308,458	-	1,176,962
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,288,758					1,891,937
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2563					พันบาท	57,562
2562					พันบาท	36,979

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ						ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 (ดูหมายเหตุ ข้อ 2.1 (5))	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จากที่ดินและต้นทุนโครงการ	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน							
ที่ดิน	193,183	-	-	-	(72,275)	-	120,908
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	(27,730)	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	413,839	-	-	-	31,551	8,487	453,877
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	45,246	(677)	17,175	(1,052)	-	263	60,955
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	17,330	-	461	(6,188)	-	-	11,603
ยานพาหนะ	22,475	(13,525)	250	-	-	-	9,200
สำนักงานขายชั่วคราว	56,085	-	-	-	-	-	56,085
รวม	780,482	(14,202)	17,886	(7,240)	(68,454)	8,750	717,222
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(10,837)	-	(1,060)	-	7,335	-	(4,562)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(42,370)	-	(13,360)	-	-	-	(55,730)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(21,972)	487	(8,762)	931	-	-	(29,316)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(14,380)	-	(723)	4,602	-	-	(10,501)
ยานพาหนะ	(19,978)	11,319	(232)	-	-	-	(8,891)
สำนักงานขายชั่วคราว	(15,002)	-	(14,399)	-	-	-	(29,401)
รวม	(124,539)	11,806	(38,536)	5,533	7,335	-	(138,401)
งานระหว่างก่อสร้าง	6,082	-	73,206	-	268,016	(8,750)	338,554
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	662,025						917,375

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ					ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนมาจากที่ดินและต้นทุนโครงการ รอกการพัฒนา และสินค้างเหลือ	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	181,709	-	-	11,474	-	193,183
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	32,324	-	-	-	-	32,324
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	243,992	-	-	169,847	-	413,839
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	29,500	17,522	(1,776)	-	-	45,246
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	20,051	290	(3,011)	-	-	17,330
ยานพาหนะ	23,086	-	(611)	-	-	22,475
สำนักงานขายชั่วคราว	27,380	-	-	28,705	-	56,085
รวม	558,042	17,812	(5,398)	210,026	-	780,482
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(9,273)	(1,564)	-	-	-	(10,837)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(31,097)	(11,273)	-	-	-	(42,370)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(18,091)	(5,606)	1,725	-	-	(21,972)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(16,478)	(868)	2,966	-	-	(14,380)
ยานพาหนะ	(18,077)	(2,512)	611	-	-	(19,978)
สำนักงานขายชั่วคราว	(1,141)	(13,861)	-	-	-	(15,002)
รวม	(94,157)	(35,684)	5,302	-	-	(124,539)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	6,082	-	-	-	6,082
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	463,885					662,025

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2563	พันบาท	38,536
2562	พันบาท	35,684

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 52.08 ล้านบาทและ 51.52 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 35.88 ล้านบาท และ 35.41 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2,295.18 ล้านบาท และ 578.99 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 649.99 ล้านบาท และ 193.68 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจาก สถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 19 20 และ 29)

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินรวม			หน่วย : พันบาท
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2563			
ราคาทุน				ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,646	57	-	10,703
รวม	10,646	57	-	10,703
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(5,091)	(811)	-	(5,902)
รวม	(5,091)	(811)	-	(5,902)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,555			4,801

234

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินรวม			หน่วย : พันบาท
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2562			
ราคาทุน				ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	10,105	541	-	10,646
รวม	10,105	541	-	10,646
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,216)	(875)	-	(5,091)
รวม	(4,216)	(875)	-	(5,091)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,889			5,555
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2563			พันบาท	811
2562			พันบาท	875

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2563			
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9,845	7	-	9,852
รวม	9,845	7	-	9,852
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,947)	(734)	-	(5,681)
รวม	(4,947)	(734)	-	(5,681)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4,898			4,171

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
	1 มกราคม 2562			
ราคาทุน				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	9,492	353	-	9,845
รวม	9,492	353	-	9,845
ค่าตัดจำหน่ายสะสม				
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	(4,146)	(801)	-	(4,947)
รวม	(4,146)	(801)	-	(4,947)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	5,346			4,898
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2563			พันบาท	734
2562			พันบาท	801

235

14. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	36,407	48,335	7,747	12,618
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(1,564)	(1,245)	(1,465)	(1,236)
	34,843	47,090	6,282	11,382

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	1,717	(1,717)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	544	(23)	-	521
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	9,886	(2,999)	1,097	7,984
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,016	111	-	2,127
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	34,172	(8,397)	-	25,775
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	48,335	(13,025)	1,097	36,407
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,245)	(319)	-	(1,564)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,245)	(319)	-	(1,564)
รวม	47,090	(13,344)	1,097	34,843

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	1,019	(1,019)	-	-
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	583	1,134	-	1,717
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	489	55	-	544
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,811	3,075	-	9,886
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,593	423	-	2,016
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	18,413	15,759	-	34,172
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	28,908	19,427	-	48,335
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,092)	(153)	-	(1,245)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,092)	(153)	-	(1,245)
รวม	27,816	19,274	-	47,090

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง	1,717	(1,717)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	544	(23)	-	521
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,512	(3,168)	700	6,044
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,845	(663)	-	1,182
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	12,618	(5,571)	700	7,747
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,236)	(229)	-	(1,465)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,236)	(229)	-	(1,465)
รวม	11,382	(5,800)	700	6,282

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	762	(762)	-	-
ค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง	583	1,134	-	1,717
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	489	55	-	544
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,135	2,377	-	8,512
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,455	390	-	1,845
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	9,424	3,194	-	12,618
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(1,092)	(144)	-	(1,236)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(1,092)	(144)	-	(1,236)
รวม	8,332	3,050	-	11,382

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ก่อนข้างแนวว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้นและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าจะไม่มีการกลับรายการการตัดค่าดังกล่าวในอนาคตอันใกล้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภายใต้จำนวน 0.80 ล้านบาท ที่เกิดจากรายการขาดทุนจากการตั้งสำรองการตัดค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 128.78 ล้านบาท และ 170.86 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่างปี 2564 ถึง 2567 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.06 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 0.08 ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	164,123	182,190	50,864	112,297
ภาษีงวดก่อน ๆ ที่บันทึกค่าไป	-	2,477	-	2,094
	<u>164,123</u>	<u>184,667</u>	<u>50,864</u>	<u>114,391</u>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	13,344	(19,274)	5,800	(3,050)
รวม	<u>177,467</u>	<u>165,393</u>	<u>56,664</u>	<u>111,341</u>

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(5,490)	1,098	(4,392)	-	-	-
รวม	<u>(5,490)</u>	<u>1,098</u>	<u>(4,392)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้	ก่อน ภาษีเงินได้	รายได้ ภาษีเงินได้	สุทธิจาก ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	(3,502)	700	(2,802)	-	-	-
รวม	<u>(3,502)</u>	<u>700</u>	<u>(2,802)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2562	
อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	
ร้อยละ		ร้อยละ		
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		818,860		783,714
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	163,772	20	156,743
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(12)		(3,074)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(276)		(3,202)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(167)		(148)
การปรับปรุงผลขาดทุนในปีก่อนที่รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		576		705
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		2,217		937
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-		16
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		20,750		8,873
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		-		2,477
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีในงวดก่อนมา				
รับรู้ในงวดปัจจุบัน		(1,932)		-
ค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชี		(7,533)		-
อื่น ๆ		72		2,066
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	177,467	21	165,393

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2563		2562	
อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน	
ร้อยละ		ร้อยละ		
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		312,628		562,577
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	62,526	20	112,515
การใช้ผลแตกต่างชั่วคราวที่เดิมไม่ได้บันทึก		(271)		(2,574)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		1,871		453
ภาษีงวดก่อนๆ ที่บันทึกค่าไป		-		2,094
ค่าใช้จ่ายทางภาษีที่ไม่ถือเป็นค่าใช้จ่ายทางบัญชี		(7,533)		-
อื่น ๆ		71		(1,147)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	56,664	20	111,341

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	2,965	7,564	-	4,604
ลูกหนี้เงินประกัน	20	20	20	20
อื่น ๆ	1,671	530	1,671	414
รวม	4,656	8,114	1,691	5,038

16. เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินเบิกเกินบัญชี	3,552	-	3,552	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132,000	-	132,000
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	-	(205)	-	(205)
	3,552	131,795	3,552	131,795

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินจำนวน 3.55 ล้านบาทเป็นสกุลเงินบาท เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งทั้งจำนวน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.85 ต่อปี ซึ่งเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่มีหลักประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ได้แก่ ตัวแลกเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 23 มกราคม 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท ซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 29) บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินระยะสั้นกับอีกสถาบันการเงิน จำนวน 32.00 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาท ซึ่งจะครบกำหนดวันที่ 11 มิถุนายน 2563 โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกสิ้นเดือนและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอาคารบางส่วนของบริษัทซึ่งบันทึกในสินค้ำคงเหลือ (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 29)

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
เจ้าหนี้การค้า					
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น		152,152	394,206	54,391	192,967
รวมเจ้าหนี้การค้า		152,152	394,206	54,391	192,967
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		148,301	62,002	27,687	48,426
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย					
- การร่วมค้า	3	248,099	182,913	248,099	182,913
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	2,457	1,518	1,923	1,302
- บริษัทอื่น		1,806,525	2,610,667	472,251	905,160
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		2,057,081	2,795,098	722,273	1,089,375
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		157,029	73,004	88,014	60,634
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
- บริษัทย่อย	3	-	-	-	1,527
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,476	2,168	-	-
- บริษัทอื่น		21,556	13,641	17,653	10,442
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		25,032	15,809	17,653	11,969
โบนัสค้างจ่าย		10,577	37,156	5,226	21,060
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		4,194	8,271	3,677	4,492
ค่านายหน้าค้างจ่าย		10,447	2,688	2,767	2,688
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		7,007	11,847	2,962	5,332
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		9,966	6,285	6,188	4,204
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้านอื่น ๆ		21,374	14,835	10,811	4,456
- บริษัทย่อย	3	-	-	4,866	20,622
- กิจการร่วมค้า	3	28,150	48,588	28,150	48,588
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	199	282	199	282
- บริษัทอื่น		7,945	9,021	5,857	6,579
รวมอื่น ๆ		36,294	57,891	39,072	76,071
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,487,302	3,084,886	926,330	1,328,707
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,639,454	3,479,092	980,721	1,521,674

เจ้าหน้าที่การค้าและเจ้าหน้าที่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 เป็นสกุลเงินบาท เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือส่งหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ออนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	686,841	1,073,722	560,109	938,256
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 25)	260,065	35,709	118,499	33,558

18. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 50.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน

19. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2563	2562
29 เมษายน 2562	100,000	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.93	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2563	-	100,000
30 พฤษภาคม 2562	400,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.64	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2564	400,000	400,000
22 พฤศจิกายน 2562	550,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 21 พฤศจิกายน 2564	550,000	550,000
26 มีนาคม 2563	100,000	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 9.27	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 มีนาคม 2565	100,000	-
15 ตุลาคม 2563	559,000	คงที่ร้อยละ 6.75	ร้อยละ 7.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 8 เมษายน 2565	559,000	-
29 ตุลาคม 2563	135,000	คงที่ร้อยละ 6.85	ร้อยละ 8.16	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 มกราคม 2565	135,000	-
รวมหุ้นกู้						1,744,000	1,050,000
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(16,837)	(16,153)
						1,727,163	1,033,847
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(935,316)	(89,156)
หุ้นกู้ระยะยาว						791,847	944,691

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 1,744,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,744 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 11 12 และ 29)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 1,050,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,050 ล้านบาท หุ้นกู้ระยะยาวดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ำคงเหลือบางส่วนของบริษัทและเงินฝากประจำสถาบันการเงินของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 6 7 และ 29)

20. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,074,455	5,339,046	1,655,755	2,725,249
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(15,590)	(20,962)	(3,603)	(6,459)
	4,058,865	5,318,084	1,652,152	2,718,790
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(971,813)	(1,189,493)	(378,284)	(713,601)
	3,087,052	4,128,591	1,273,868	2,005,189

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 11,554.13 ล้านบาท และ 4,713.56 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 เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 6 10 11 12 และ 29) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้น และต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2564 - 2575

เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทได้รับอนุมัติการขยายวันครบกำหนดของวงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 980.00 ล้านบาท จากเดิมวันที่ 30 ธันวาคม 2563 เป็นวันที่ 30 ธันวาคม 2564 โดยการอนุมัติดังกล่าวมีผลตั้งแต่วันที่ 10 มิถุนายน 2563

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถชำระอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,479.67 ล้านบาท และ 3,057.80 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 7,967.97 ล้านบาท และ 3,748.34 ล้านบาท ตามลำดับ)

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งเป็นสกุลเงินบาทหนึ่งจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขใน เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่รับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 18)

22. ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	49,429	35,404	33,044	30,674
รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้าคงเหลือ	2,197	3,930	559	2,878
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	3,987	3,445	3,129	3,268
ต้นทุนดอกเบี้ย	822	660	618	642
ต้นทุนบริการในอดีต	-	5,990	-	5,099
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุนจากการประมวลการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	5,490	-	3,502	-
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	5,059	(9,517)
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(10,675)	-	(10,116)	-
ประมวลการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	51,250	49,429	35,795	33,044

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ต้นทุนขายและบริการ	285	490	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	460	636	126	631
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,064	8,969	3,621	8,378
รวม	4,809	10,095	3,747	9,009

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สินค้างเหลือ	2,197	3,930	559	2,878
รวม	2,197	3,930	559	2,878

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(1,851)	(1,851)	(861)	(861)
รับรู้ระหว่างปี	(5,490)	-	(3,502)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(7,341)	(1,851)	(4,363)	(861)

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	(90)	-	(13)	-
สมมติฐานทางการเงิน	(5,230)	-	(4,448)	-
การปรับปรุงจากประสบการณ์	(170)	-	959	-
รวม	(5,490)	-	(3,502)	-

ข้อสมมติฐานทางสถิติที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	1.68 - 2.25	3.11 - 3.51	1.79	3.19
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 8.00	5.00 - 8.00	8.00	8.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 34.38	1.91 - 45.84	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่น ๆ คงที่ จะมีผลกระทบต่อภาวะผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราการเปลี่ยนแปลง	2563			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	1	(5,638)	6,639	(3,840)	4,514
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	1	6,065	(5,292)	4,113	(3,597)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	(6,018)	7,420	(4,319)	5,394

หน่วย : พันบาท

	อัตราการเปลี่ยนแปลง	2562			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	1	(3,780)	4,410	(2,968)	3,453
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	1	4,481	(3,917)	3,526	(3,093)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20	(4,514)	5,669	(3,657)	4,619

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าวแต่ได้แสดงประมาณการตามความอ่อนไหวของข้อสมมุติฐานต่าง ๆ

เมื่อวันที่ 5 เมษายน 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ.2562 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ซึ่งจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับนี้กำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมกรณีนายจ้างเลิกจ้างสำหรับลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ 20 ปีขึ้นไปให้มีสิทธิได้รับค่าชดเชยไม่น้อยกว่าค่าจ้างอัตราสุดท้าย 400 วัน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวถือเป็นการแก้ไขโครงการสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บันทึกผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวโดยรับรู้ต้นทุนบริการในอดีตเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 เป็นจำนวน 5.99 ล้านบาท และ 5.10 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 : ไม่มี)

23. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	10,703	7,944	9,097	7,307
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	6,674	6,559	3,369	5,475
จ่ายระหว่างปี	(1,212)	(534)	(1,063)	(472)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(5,532)	(3,266)	(5,494)	(3,213)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,633	10,703	5,909	9,097

24. ทุนเรือนหุ้น

24.1 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น มีมติอนุมัติการแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด 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 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนและเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนในปี 2562 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	จำนวน	จำนวน	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	รวมมูลค่าหุ้น
	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	หุ้นสามัญ	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ที่ชำระแล้ว
	ก่อนแปรสภาพ	หลังแปรสภาพ	บาท	บาท	ชำระแล้ว	บาท
	(หุ้นละ 100 บาท)	(หุ้นละ 1 บาท)				
ณ วันที่ 1 มกราคม 2562	9,615,473	961,547,300	961,547,300	942,601,964	626,259,182	1,568,861,146
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี		-	-	18,945,336	106,283,451	125,228,787
เพิ่มทุนระหว่างปี		320,000,000	320,000,000	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562		1,281,547,300	1,281,547,300	961,547,300	732,542,633	1,694,089,933

ในระหว่างปี 2562 บริษัทได้รับชำระค่าชำระค่าหุ้นที่ขายให้กับผู้ถือหุ้นในปีก่อนจำนวน 125.23 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนการชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้ว

- 24.2 ในระหว่างวันที่ 17 - 21 ธันวาคม 2563 บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150,000,000 หุ้น ในราคาหุ้นละ 5.50 บาทแก่ประชาชนทั่วไปและกรรมการผู้บริหารและ/หรือพนักงานของบริษัท โดยมีมูลค่าที่ตราไว้ 1.00 บาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นจำนวน 825.00 ล้านบาทแล้วและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนที่ได้รับชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 637.33 ล้านบาท ซึ่งสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพื่อเสนอขายหุ้นดังกล่าวมีจำนวน 37.67 ล้านบาท

การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนตามส่วนที่เรียกชำระและส่วนเกินมูลค่าหุ้นรับตามอัตราส่วนปี 2563 มีดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนจดทะเบียน	ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	รวมมูลค่าหุ้น
	หุ้นสามัญ	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ที่ชำระแล้ว
	บาท	บาท	ชำระแล้ว	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,281,547,300	961,547,300	732,542,633	1,694,089,933
รับชำระค่าหุ้นเพิ่มระหว่างปี	-	150,000,000	675,000,000	825,000,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหุ้นสามัญ	-	-	(37,666,520)	(37,666,520)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,281,547,300	1,111,547,300	1,369,876,113	2,481,423,413

25. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	-	58
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	29,710	326	-	326
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 17)	154,052	22,448	68,723	20,363
รายได้จากการริบเงินประกันผลงาน	1,860	3,488	1,860	-
อื่น ๆ	31,232	24,581	22,758	21,989
รวม	216,854	50,843	93,341	42,736

26. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัท ได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของบริษัทที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยหักจากเงินเดือนของพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทจ่ายสมทบให้อีกส่วนหนึ่ง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทนี้มีสถาบันการเงินซึ่งได้รับอนุญาตจากรัฐบาลให้เป็นผู้จัดการกองทุนตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 5.46 ล้านบาท และ 3.66 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 14.63 ล้านบาท และ 10.68 ล้านบาท ตามลำดับ)

27. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	(1,017,082)	(1,443,423)	(342,299)	(2,241,285)
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	(27,468)	1,291,637	(533,171)	1,319,140
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	121,245	131,263	97,083	109,518
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	40,132	47,470	36,534	47,470
ค่าที่ปรึกษา	7,362	3,873	5,629	3,873
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	26,693	94,008	15,540	55,405
ค่าส่งเสริมการขาย	19,258	55,337	10,363	32,572
ค่านายหน้า	342,517	158,140	147,670	112,441
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,741	2,860	2,464	2,392
ค่าบริการ	15,175	21,338	8,268	11,977
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	70,347	54,389	49,102	34,188
ต้นทุนทางการเงิน	126,532	74,261	117,069	75,560

28. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักทั้งนี้ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 คำนวณ โดยรวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 24) เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของกำไรต่อหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ ดังนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	542,627	502,593	255,964	451,236
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	965,246	957,100	965,246	957,100
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.56	0.53	0.27	0.47

29. สินทรัพย์ที่นำไปค้ำประกัน

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	หมายเลข	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2563	2562	2563	2562
ที่ดินและต้นทุน โครงการระหว่างพัฒนา	6	5,858,150	6,758,825	2,915,288	3,231,305
สินค้าสำเร็จรูป	6	4,502,021	1,191,872	2,215,879	1,191,872
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	7	163,362	12,008	163,362	12,008
ที่ดินและต้นทุน โครงการรอการพัฒนา	10	252,572	252,955	252,572	252,955
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11	354,942	23,337	308,353	23,337
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	12	2,295,181	649,991	578,990	193,684
		13,426,228	8,888,988	6,434,444	4,905,161

30. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

30.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับผู้ดอกระเบี่ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 231.25 ล้านบาท และ 140.39 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 273.85 บาท และ 183.43 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 6)

30.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2563			2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	131,795	(128,448)	205	3,552
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468	107,468
หุ้นกู้ระยะยาว	1,033,847	694,000	(684)	1,727,163
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,318,084	(1,264,592)	5,373	4,058,865
หนี้สินตามสัญญาเช่าและ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,064	(1,341)	-	723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	-	(107,468)	118,542

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2562			2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132,000	(205)	131,795
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	86,763	-	(36,763)	50,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	118,543	-	(118,543)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	593,083	450,000	(9,236)	1,033,847
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,077,633	(769,206)	9,657	5,318,084
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	4,012	(1,948)	-	2,064
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	118,542	226,010

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่
	1 มกราคม			31 ธันวาคม
	2563			2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	131,795	(128,448)	205	3,552
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่ เกี่ยวข้องกัน	255,300	(207,300)	107,468	155,468
หุ้นกู้ระยะยาว	1,033,847	694,000	(684)	1,727,163
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,718,790	(1,069,493)	2,855	1,652,152
หนี้สินตามสัญญาเช่าและ หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	2,023	(1,300)	-	723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม		ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2562			2562
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	132,000	(205)	131,795
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	485,700	(230,400)	-	255,300
หุ้นกู้ระยะยาว	593,083	450,000	(9,236)	1,033,847
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,627,985	(911,257)	2,062	2,718,790
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน	3,929	(1,906)	-	2,023

30.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	125,000
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาออนไลน์ อาคารและอุปกรณ์	-	11,474	-	11,474
สินค้ายืมมือออนไลน์ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	856,100	490,804	357,421	170,823
สินค้ายืมมือออนไลน์ไปรษณีย์เพื่อการลงทุน	298,323	82,658	172,430	77,270
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ออนไลน์สินค้ายืมมือ	97,991	-	92,670	-

31. ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

31.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีภาวะผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 853.94 ล้านบาท และ 353.98 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : จำนวน 1,623.98 ล้านบาท และ 671.72 ล้านบาท ตามลำดับ)

- 31.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
ภายในหนึ่งปี				
สกุลเงินบาท	6,963	8,090	2,991	2,640
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	423	-	106	-
มากกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,692	-	423	-
มากกว่าห้าปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	2,114	-	529	-

- 31.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2563	2562	2563	2562
หนังสือค้ำประกันการจัดการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค	16,814	16,814	16,814	16,814
หนังสือค้ำประกันค่าซื้อสินค้า	1,449	1,949	1,449	1,949
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	440	880	-	-
	<u>18,703</u>	<u>19,643</u>	<u>18,263</u>	<u>18,763</u>

- 31.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันประเภทอวัลกับธนาคารจำนวน 211.50 ล้านบาท โดยอวัลดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วน ตั๋วอวัลครบกำหนด เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2563 และสัญญาจะบังคับให้เปลี่ยนเป็นเงินกู้ยืมและคำนวณดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2563 สิ้นสุดสัญญาวันที่ 26 มิถุนายน 2565 (ดูหมายเหตุข้อ 6 และ 29) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : ไม่มี)

32. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ 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 ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 2562 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานด้านงบประมาณประเภทธุรกิจในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม									
	ส่วนงานพัฒนา		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานอื่น					
	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์	อสังหาริมทรัพย์				
รายได้	3,369,523	3,430,122	35,219	32,339	7,482	1,425	9,097	5,762	3,421,321	3,469,648
ต้นทุน	(1,924,963)	(1,997,896)	(28,149)	(31,315)	(10,458)	(2,293)	(18,816)	(10,680)	(1,982,386)	(2,042,184)
กำไรขั้นต้น	1,444,560	1,432,226	7,070	1,024	(2,976)	(868)	(9,719)	(4,918)	1,438,935	1,427,464
รายได้อื่น									216,854	50,843
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(452,101)	(383,577)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(264,208)	(256,875)
รายได้ทางการเงิน									5,854	4,749
ต้นทุนทางการเงิน									(126,532)	(74,261)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									58	15,371
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									818,860	783,714
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(177,467)	(165,393)
กำไรสำหรับปี									641,393	618,321

สินทรัพย์และหนี้สินตามส่วนงานส่วนใหญ่เป็นส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกบันทึกเป็นส่วนให้กับการะที่ปฏิบัติยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จเพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

33. ทูลสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทูลสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทูลสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2563 และ 2562 บริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 12.80 ล้านบาทและ 22.26 ล้านบาทตามลำดับ

34. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
รายได้อื่น	55,592	(4,749)	50,843
รายได้ทางการเงิน	-	4,749	4,749

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
รายได้อื่น	99,577	(56,841)	42,736
รายได้ทางการเงิน	-	56,841	56,841

35. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

35.1 เมื่อวันที่ 14 มกราคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติ ดังนี้

- อนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ประเภทมีประกัน ระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่า 500 ล้านบาทเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นกู้นี้มีอายุ 1 ปี 6 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน หุ้นกู้นี้มีอายุ 1 ปี 6 เดือน โดยที่คืนพร้อมถึงปลูกสร้างของบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ

- อนุมัติให้บริษัททำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งในประเทศในวงเงิน 700 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน วงเงินกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุกเดือน โดยกำหนดชำระคืนเงินต้นตามการปลอดจำนองห้องชุด โดยต้องไม่ต่ำกว่าเดือนละร้อยละ 8 ของยอดหนี้คงเหลือ เงินกู้ดังกล่าวค้ำประกัน โดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือ

35.2 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติ ดังนี้

- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 12.80 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 ดังนี้
 - อนุมัติจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัท จำนวนไม่เกิน 74,103,154 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัทในให้แก่ผู้ถือหุ้นบริษัท ในอัตรา 15 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้นไม่เกิน 74,103,154 บาท หรือคิดเป็นอัตราการจ่ายหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท (ทั้งนี้ อัตราการจ่ายหุ้นปันผลดังกล่าวคำนวณจากมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และหากคำนวณจากราคาหุ้นราคาหุ้นเฉลี่ยย้อนหลัง 15 วันทำการติดต่อกันก่อนวันประชุมคณะกรรมการบริษัท คือ ระหว่างวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 ถึงวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2564 จะเท่ากับ 6.78 บาท) ในกรณี que ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท
 - อนุมัติจ่ายปันผลเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.195 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 216,751,724 บาท
- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า โดยแบ่งการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย และ (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย
- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 1,281,547,300 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,111,547,300 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 170,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท

- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า โดยแบ่งการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย และ (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย
- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 1,281,547,300 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,111,547,300 บาท โดยวิธีการตัดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 170,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และอนุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท
- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 89,103,154 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,111,547,300 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,200,650,454 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 89,103,154 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ (1) การจ่ายเงินปันผลด้วยหุ้นปันผลจำนวนไม่เกิน 74,103,154 หุ้น (2) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย (SA-ESOP-W1) จำนวนไม่เกิน 7,500,000 หุ้น และ (3) รองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย (SA-ESOP-W2) จำนวนไม่เกิน 7,500,000 หุ้น และอนุมัติแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท
- มติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 89,103,154 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมีรายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ดังนี้
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 74,103,154 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการจ่ายเงินปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทที่มีสิทธิได้รับเงินปันผล วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิรับปันผล (Record Date) ในอัตราจัดสรร 15 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล รวมมูลค่าหุ้นทั้งสิ้นไม่เกิน 74,103,154 บาท หรือคิดเป็นอัตรารายจ่ายหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นรายใดมีเศษของหุ้นเดิมหลังการจัดสรรหุ้นปันผลแล้ว ให้จ่ายเป็นเงินสดแทนการจ่ายเป็นหุ้นปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท
 - จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หุ้น เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยรุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) จำนวน 7,500,000 หุ้น และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยรุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) จำนวน 7,500,000 หุ้น ในอัตราส่วน 1 หุ้นสามัญเดิมต่อใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย โดยมีราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่หน่วยละ 0 บาท

- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัท เพิ่มอีกจำนวนไม่เกิน 3,000 ล้านบาท จากจำนวนวงเงินเดิมไม่เกิน 2,000 ล้านบาท (ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2563) เป็นวงเงินใหม่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาท รวมทั้งเห็นสมควรเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติมอบหมายให้ (1) คณะกรรมการบริษัท หรือ (2) คณะกรรมการบริหาร หรือ (3) กรรมการผู้มิอำนาจของบริษัท หรือ (4) บุคคลที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการผู้มิอำนาจมอบหมาย มีอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัท ทั้งนี้ โปรดพิจารณาสรุปสาระสำคัญการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของบริษัท
- อนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อย โดยปัจจุบันบริษัทย่อยดังกล่าวยังไม่ได้ดำเนินการ ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เพื่อเป็นการสร้างรายได้เพิ่มเติมจากธุรกิจหลักของบริษัท ทุนจดทะเบียนประมาณ 100,000,000 บาท โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564



ASSET OF LIFE



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บริษัทไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400
โทร. 0-2617-1555 โทรสาร. 0-2617-1591

 **1306**

www.siameseasset.co.th