

2021

# ONE REPORT

PREPARED BY



**SIAMESE ASSET**  
ASSET OF LIFE

 1306

 [www.siameseasset.co.th](http://www.siameseasset.co.th)

## สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

ในปี 2564 ที่ผ่านมาถือเป็นปีที่ท้าทายอีกปีหนึ่งของทุกภาคส่วนเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา หรือ COVID-19 และสภาวะทางเศรษฐกิจทั่วโลก ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน อย่างไรก็ตาม บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ผ่านพ้นปี 2564 ไปด้วยดี จากความร่วมมือร่วมใจของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน สำหรับการวางกลยุทธ์ในการรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ และจากความสามารถในการบริหารต้นทุนของธุรกิจได้ดี ซึ่งนับเป็นจุดแข็งที่สำคัญ ที่จะช่วยสร้างความสามารถในการแข่งขันในอุตสาหกรรม

บริษัทยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อสร้างความแตกต่างและโดดเด่นในรูปแบบของ Branded Residence และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายมากยิ่งขึ้นโดยเพิ่มสัดส่วนรายได้จากธุรกิจหลักและธุรกิจที่สร้างรายได้หมุนเวียนต่อเนื่อง (Recurring Income) โดยในปี 2564 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มจากปี 2563 จำนวน 4 บริษัท เพื่อขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท ธุรกิจให้เข้าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม (Cloud Kitchen) ธุรกิจสุขภาพและสปา การวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย และพลังงานทางเลือกในรูปแบบต่าง ๆ เพื่อพัฒนาการอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายในโครงการของบริษัทตามแนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต”

เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าของบริษัท และลูกค้าภายนอก รวมไปถึงธุรกิจบริหารสินทรัพย์ที่บริษัทคาดว่าจะสามารถสร้างรายได้ให้บริษัทได้อย่างมั่นคง

ในด้านความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทได้ดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล ใส่ใจ และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียในทุกมิติ โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการสร้างสมดุลทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม รวมไปถึงการสร้างสรรค์ผลิตภัณฑ์ที่มีนวัตกรรมและเทคโนโลยีต่าง ๆ เพื่อเพิ่มคุณค่า คุณภาพ และความพึงพอใจของลูกค้า และลดผลกระทบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทคำนึงถึงประโยชน์ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเป็นที่ตั้ง

ในฐานะตัวแทนของบริษัท ต้องขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือกับปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถส่งผลให้บริษัทประสบความสำเร็จในปี 2564 ที่ผ่านมา และขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่มอบความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทอย่างต่อเนื่อง และหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะได้รับความไว้วางใจและการสนับสนุนต่อไปอีกในภายภาคหน้า



(ดร.วสุพล โสคติยานุรักษ์)

ประธานกรรมการ

## สารบัญ

### ส่วนที่ 1

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ       | 10  |
| โครงสร้างและการดำเนินงาน             | 40  |
| การบริหารจัดการความเสี่ยง            | 77  |
| การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน  | 99  |
| การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ | 112 |
| ข้อมูลหลักกรัฟฟีย์และผู้ถือหุ้น      | 139 |

### ส่วนที่ 2

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| นโยบายการกำกับดูแลกิจการ             | 149 |
| โครงสร้างการกำกับดูแล                | 167 |
| รายงานผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแล | 188 |
| การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน    | 200 |

### ส่วนที่ 3

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| รายงานของผู้สอบบัญชี                  | 228 |
| งบแสดงฐานะการเงิน                     | 234 |
| งบกำไรขาดทุน                          | 240 |
| งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น | 243 |
| งบกระแสเงินสด                         | 245 |
| หมายเหตุประกอบงบการเงิน               | 248 |

### เอกสารแนบ

|   |     |
|---|-----|
| 1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร   | 335 |
| 2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัท<br>ย่อย  | 356 |
| 3. รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายใน<br>และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของ<br>บริษัท | 363 |
| 4. กรัฟฟีย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ   | 366 |
| 5. นโยบายกำกับดูแล และจรรยาบรรณธุรกิจ   | 377 |
| 6. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ  | 379 |

SA

ONE REPORT  
2021

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและ  
ผลการดำเนินงาน

## ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| ชื่อบริษัท                  | บริษัท ไชมีส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์           | SA   |
| ประเภทธุรกิจ                | บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยมีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทรวมทั้งสิ้น 8 โครงการ และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond   |
| เลขทะเบียนบริษัท            | 0107562000432  |
| ทุนจดทะเบียน                | 1,200,650,454 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| ทุนชำระแล้ว                 | 1,185,645,690 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่         | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| เว็บไซต์บริษัท              | <a href="http://www.siameseasset.co.th">www.siameseasset.co.th</a>   |
| เบอร์โทรศัพท์               | 02-617-1555 หรือ Call Center 1306  |
| โทรสาร                      | 02-617-1591  |
| โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท | <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) โครงการ Blossom Condo @ Fashion Plot C</li> <li>(2) โครงการ Siamese Exclusive 31</li> <li>(3) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat</li> <li>(4) โครงการ Wyndham Garden Residence</li> <li>(5) โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond</li> <li>(6) โครงการ The Collection</li> <li>(7) โครงการ Siamese Kin</li> <li>(8) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada</li> <li>(9) โครงการ Landmark @ Grand Station</li> <li>(10) โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station</li> <li>(11) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao</li> </ol> |

## ข้อมูลทั่วไปของบริษัทย่อย

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท:                  | บริษัท ไชมีส ควีนส์ จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ:                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| เลขทะเบียนบริษัท:            | 0105549124521  |
| ทุนจดทะเบียน:                | 217,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:           | ร้อยละ 60 (โดยมีนางรัชณี บุญเยี่ยม ถือหุ้นร้อยละ 39.5 และนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ถือหุ้นร้อยละ 0.46) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:         | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท: | โครงการ Wyndham Residence  |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท:                  | บริษัท ไชมีส สุขุมวิท จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ:                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ในโครงการ Ramada Plaza Residence (อาคาร A) |
| เลขทะเบียนบริษัท:            | 0105552122614  |
| ทุนจดทะเบียน:                | 149,485,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:           | ร้อยละ 100   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:         | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท: | โครงการ Ramada Plaza Residence   |

|                              |  |
|------------------------------|--|
| ชื่อบริษัท:                  | บริษัท ไชมีส สุรวงศ์ จำกัด                           |
| ประเภทธุรกิจ:                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์                                 |
| เลขทะเบียนบริษัท:            | 0105555032951  |
| ทุนจดทะเบียน:                | 1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564               |
| สัดส่วนการถือหุ้น:           | ร้อยละ 100   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:         | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร |
| โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท: | โครงการ Siamese Surawong                             |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ชื่อบริษัท:                  | บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ:                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  |
| เลขทะเบียนบริษัท:            | 0105559085188   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:           | ร้อยละ 94 (โดยมีบริษัท แองเจิล เรียว เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 6) |
| ทุนจดทะเบียน:                | 10,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:         | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร                            |
| โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท: | โครงการ Ramada Residence  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

**ชื่อบริษัท:** บริษัท ไชมีส พระรามเก้า จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ:** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
**เลขทะเบียนบริษัท:** 0105561045775  
**ทุนจดทะเบียน:** 40,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564  
**สัดส่วนการถือหุ้น:** ร้อยละ 87 (โดยมีนางสาวชิน จูดยีน่า เอส พี ถือหุ้นร้อยละ 10 และบริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 3)  
**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:** 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร  
**โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท:** โครงการ Landmark @ MRTA Station

**ชื่อบริษัท:** บริษัท ไชมีส รังสิต จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ:** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
**เลขทะเบียนบริษัท:** 0105564159488  
**ทุนจดทะเบียน:** 405,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564  
**สัดส่วนการถือหุ้น:** ร้อยละ 90 (โดยมีนายขจรศิษฐ์ สังสรรเสริญ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 10)  
**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:** 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร  
**โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท:** โครงการ Siamese Home @ Phaholyothin-Rangsit

**ชื่อบริษัท:** บริษัท ไชมีส ๓สิ่งชั้น จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ:** พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
**เลขทะเบียนบริษัท:** 0105565039541  
**ทุนจดทะเบียน:** 1,000,000 บาท ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565  
**สัดส่วนการถือหุ้น:** ร้อยละ 100  
**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:** 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

**ชื่อบริษัท:** บริษัท ไชมีส เวลท์ จำกัด  
**ประเภทธุรกิจ:** ธุรกิจโรงแรม ภายใต้โครงการ Above 39 และเป็น ผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ใน 3 โครงการที่มีห้องพักรับบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย 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  
**เลขทะเบียนบริษัท:** 0105561140026  
**ทุนจดทะเบียน:** 50,000,000 บาท ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565  
**สัดส่วนการถือหุ้น:** ร้อยละ 100  
**ที่ตั้งสำนักงานใหญ่:** 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร  
**โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท:** โครงการ Above 39

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                      |  |
|----------------------|--|
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ:        | บริหารกิจการโรงแรม   |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105563039101  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 4,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | บริษัทถือหุ้นทางอ้อมผ่าน บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 49 โดยมี Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51 ดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมในโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 แห่งภายใต้แบรนด์ Wyndham และ Ramada |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |

|                      |  |
|----------------------|--|
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด            |
| ประเภทธุรกิจ:        | รับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดเฉพาะโครงการของบริษัท  |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105555032969  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 5,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564               |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | ร้อยละ 100   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร |

|                      |  |
|----------------------|--|
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด                     |
| ประเภทธุรกิจ:        | ศูนย์ฝึกอบรม   |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105562147725  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564               |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | ร้อยละ 100   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร |

|                      |  |
|----------------------|--|
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ:        | กิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มในโครงการของกลุ่มบริษัท               |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105563164232  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564                             |
| ร้อยละ:              | ร้อยละ 60 (โดยมี บริษัท เทสต์ ออฟ ซักเชสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร               |

|                    |  |
|--------------------|--|
| ชื่อบริษัท:        | บริษัท ออคโต-จีที (ไทย) จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ:      | ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat |
| เลขทะเบียนบริษัท:  | 0105558195192  |
| ทุนจดทะเบียน:      | 10,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564                                  |
| สัดส่วนการถือหุ้น: | ร้อยละ 51 (โดยมีนายโจเซฟ ลี บูม เล็ง ถือหุ้นร้อยละ 49)                   |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                      |  |
|----------------------|--|
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด  |
| ประเภทธุรกิจ:        | ประกอบกิจการให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรคฟื้นฟูสมรรถภาพ และสปา  |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105564110845  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 1,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | ร้อยละ 51 (โดยมี แพทย์หญิงดัดนา สึงสรรสรณัญ คือหุ้นร้อยละ 9 นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี คือหุ้นร้อยละ 25 และนายแพทย์ชัชวาล ศรีจันทร์ธร คือหุ้นร้อยละ 15) |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ:        | วิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย  |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105564140175  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 10,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564  |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ:        | บริหารสินทรัพย์  |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0104564155872  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 100,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | ร้อยละ 70 (โดยมี บริษัท อินฟินิท เวลส์ เอ็นเตอร์ไพรส์ 88 จำกัด คือหุ้นร้อยละ 30)   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |
| ชื่อบริษัท:          | บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด   |
| ประเภทธุรกิจ:        | ให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัวเพื่อประกอบกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม   |
| เลขทะเบียนบริษัท:    | 0105565041251  |
| ทุนจดทะเบียน:        | 25,000,000 บาท ณ วันที่ 4 มีนาคม 2565  |
| สัดส่วนการถือหุ้น:   | ร้อยละ 100   |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่: | 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร   |

## คณะกรรมการบริษัท



ดร. วรพล โลศติยาบุรุษย์  
ประธานกรรมการ / กรรมการอิสระ



นายชจรติษฐ์ สິงสรริยง  
กรรมการ



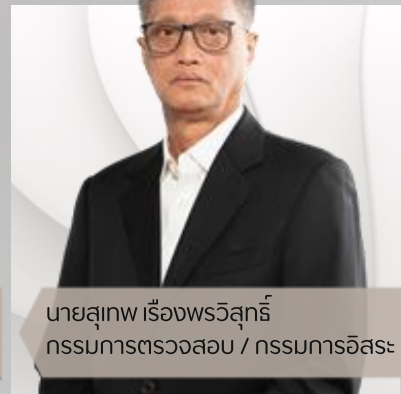
นางสุนันตา สິงสรริยง  
กรรมการ



นายพินธิทพ อาสนิตทอง  
กรรมการ



นางปริศนา ประหารชาติ  
ประธานกรรมการตรวจสอบ /  
กรรมการอิสระ



นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์  
กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ



นายยี่งยง วิทย์สุภาเลิศ  
กรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ



นายสุพล จงจินตรักษา  
กรรมการ



นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์  
กรรมการ

## คณะผู้บริหาร



นายชอร์ชชีว์ สิงสรศรีณ  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



นางสุนันทา สิงสรศรีณ  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล  
และบริหารส่วนกลาง



นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง  
และควบคุมงบประมาณ



นายสุพล จงอินตรักษา  
รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน  
การเงินและบัญชี



นายมนเทียร ยิ่งดำปุณ  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ



นายมานิต หวังธรรมเกื้อ  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ



นายกิติติ มีทอง  
รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน  
ก่อสร้าง

An architectural rendering of a modern high-rise building complex at dusk. The central focus is a tall, slender tower with a grid-like facade of balconies, some of which have greenery. To its left is a shorter, wider building with a similar grid facade. To the right is another tall tower with a more traditional glass and steel facade. The background shows a city skyline with various buildings under a twilight sky. The foreground includes a road with a bus and some trees.

# SIAMESE ASSET

ASSET OF LIFE

## นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ซีเอ็มเอส แอสเสท จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้เคียงอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ตลอด 10 ปีที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด **"Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต"** บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทจึงริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้

เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้เกิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุดในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring income) อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายหลายชั้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้ รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า
- (3) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
- (4) ธุรกิจ Spa & Wellness
- (5) ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- (6) ธุรกิจการเงินและการลงทุน



## ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการ ประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมทาวนิชโฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร โดยบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยนโยบายในการพัฒนาโครงการคือ พัฒนาในรูปแบบ Mixed Use ซึ่งบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 15 ของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 20 ของพื้นที่โครงการเป็นห้องพักเพื่อการใช้งานในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น

บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 – 2 โครงการ และในปี 2556 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion ซึ่งประกอบด้วยโครงการทาวนิชโฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร และโครงการ Siamese Kin ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนนรามอินทรา โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม ในปี 2564 บริษัทมีแผนที่จะขยายรูปแบบโครงการและฐานลูกค้าของบริษัท สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ที่ยังยึดความ ถนอมถนอม เน้นเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายใต้แนวคิด **Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต**

บริษัท มีแผนการปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบผ่านการดำเนินการของบริษัทร่วมกับฯ กับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในโครงการอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากโครงการแนวราบมี Project Life Cycle ที่สั้นกว่า ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้เร็วกว่าโครงการแนวสูง

นอกจากนั้น บริษัทได้นำเอานวัตกรรม **Siamese Technology** และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการของบริษัท เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี



**SIAMESE ASSET  
ASSET OF LIFE**

#### AIR VENTILATION TECHNOLOGY

ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัย ตลอด 24 ชม.  
กรองฝุ่น PM 2.5 ได้ถึง 99% มอบอากาศบริสุทธิ์สู่อากาศภายในห้อง



#### HEAT RESISTANT TECHNOLOGY

กระจกประหยัดพลังงาน Energy saving glass ป้องกัน  
ไม่ให้อากาศและความร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคารทำให้  
อากาศภายในห้องเย็นขึ้น

#### EASY MAINTENANCE TECHNOLOGY

ระบบเดินท่อในคอนกรีตที่ง่ายต่อการซ่อมบำรุงภายในห้องพัก  
เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น

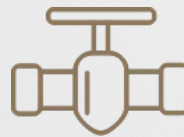


#### SOUNDPROOF TECHNOLOGY

ระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก ประกอบด้วย ประตู  
กันเสียงและผนัง ที่มีประสิทธิภาพในการ ดูดซับเสียงและ  
ลดเสียงรบกวนจากภายนอก

#### SMELL PROTECTION TECHNOLOGY

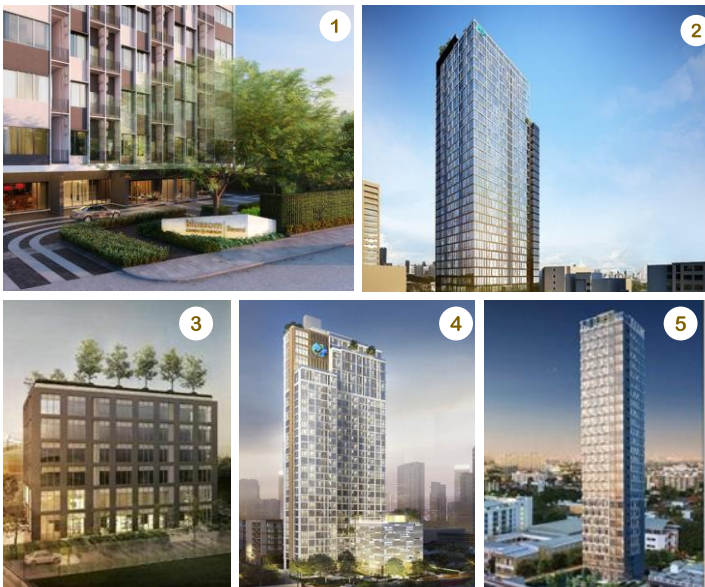
ระบบท่อน้ำที่แยกท่อระบายอากาศของท่อน้ำเสียออกจากกัน  
เพื่อป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์ ย้อนกลับขึ้นมา  
ทำให้ห้องพักอาศัยหมดปัญหาเรื่องกลิ่น



ตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 18 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 52,410.8 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,528.7 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ)

## ธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

บริษัทมีนโยบายการดำเนินงานธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าที่ติดกับถนนใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อเช่าที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว



1. Q-Box Hotel Bangkok Blossom
2. Wyndham Bangkok Queen Convention Center
3. Ramada Plaza Sukhumvit 48
4. Wyndham Garden Sukhumvit 42
5. Ramada Plaza Sukhumvit 87

บริษัทมีนโยบายการดำเนินงานธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมในตึกด้านหน้าที่ติดกับถนนใหญ่ หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง เพื่อชดเชยยอดขายและยอดโอนเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว และจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับเปลี่ยนห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือ Serviced Residence เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว โดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ ฟิตเนส บริการทำความสะอาด และบริการซักรีด เป็นต้น



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



**Greenland** เป็น ผู้บริหารงาน โรงแรม (Hotel Management Company) รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกง ปัจจุบัน Greenland เป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรม “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” โดยเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศจีน และ ในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และเยอรมัน

นอกจากธุรกิจโรงแรม กลุ่มบริษัท Greenland ยังประกอบธุรกิจอื่นๆ อีกหลายประเภท เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจขนส่งมวลชนทางราง และธุรกิจพลังงาน

**Kew Green** เป็นผู้บริหารงานโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ ต่างๆ เช่น Hilton, Marriott, Crowne Plaza, และ Holiday Inns ผ่านระบบแฟรนไชส์ โดย Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมกว่า 17 ปี และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศอังกฤษ ในปัจจุบัน Kew Green อยู่ระหว่างขยายธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมในภูมิภาค Asia Pacific



ด้วยนโยบายการพัฒนาโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สำหรับโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขายซึ่งเป็นโครงการใหม่ที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จในปัจจุบัน บริษัทได้ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยแบบปกติ มาเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบ Branded Residence ซึ่งจะมีอยู่ในโครงการระหว่างการขายโดยส่วนใหญ่ของบริษัทที่ได้รับการปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโครงการประเภท Mixed Use โดยรูปแบบ Branded Residence ซึ่งเป็นการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย จะตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้า 2 กลุ่มหลัก คือ

- (1) ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง ที่ต้องการความสะดวกสบายจากการเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่มภายในห้องพัก บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น
- (2) ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า ซึ่งสามารถเสนอห้องชุดเพื่อเช่าพร้อมบริการในระดับโรงแรมที่มีอยู่ในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการในรูปแบบต่าง ๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของผู้พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า ดังนี้

### 1. ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

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

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อให้บริการในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอม หรือ Consent จากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมดังนั้นก็ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจจะกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ปัจจุบันบริษัทมีโครงการนำร่องที่ให้บริการห้องพักในลักษณะดังกล่าว ได้แก่ โรงแรมขนาดเล็กซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งบริษัทได้จัดสรรห้องชุดในโครงการดังกล่าว มาพัฒนาและให้บริการเป็นห้องพักในโรงแรมระดับ 3 ดาว ภายใต้แบรนด์ Q-Box บริหารงานโดย Greenland ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการลูกค้าตั้งแต่วันที่ 2/2562



สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์อื่น ๆ ที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในลักษณะเดียวกัน 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 ผ่านการเข้าทำ สัญญา License Agreement กับเจ้าของแบรนด์โรงแรม โดยผู้พักอาศัยในโครงการดังกล่าวจะได้รับบริการภายใต้มาตรฐานการบริการของแบรนด์โรงแรมนั้น ๆ

ทั้งนี้ การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว นอกจากการให้ผู้ใช้ห้องชุดทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และพิตเทนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกันอย่างชัดเจน

นอกจากนั้น บริษัทได้เริ่มพัฒนารูปแบบ Branded Residence ในโครงการ Siamese Exclusive Queens เป็นโครงการแรก โดยดำเนินการภายใต้แบรนด์ Wyndham ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่วันที่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา และต่อมา บริษัทได้ทำการ Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ Branded Residence 4 โครงการ คือ Wyndham Residence Ramada Plaza Residence Wyndham Garden Residence และ Ramada Residence เพื่อสะท้อนภาพลักษณ์การให้บริการแบบโรงแรมตามมาตรฐานระดับโลกของแบรนด์ที่ใช้ในการบริหารโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับบริการต่าง ๆ เสมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสามารถตอบโจทย์การใช้ชีวิตของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายได้ดียิ่งขึ้นด้วย

นอกจาก 4 โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการปรับรูปแบบ และเจรจาเพื่อเลือกแบรนด์ที่เหมาะสมกับโครงการระหว่างการขายอื่น ๆ ได้แก่ โครงการ Landmark @ MRTA Station โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada

จากนโยบายของบริษัทที่ต้องการลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว ในปี 2564 บริษัทได้เพิ่มการพัฒนาในรูปแบบการใช้งานอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลาย สอดคล้องกับสภาวะเศรษฐกิจ และสามารถสร้างรายได้ประจำ (Recurring Income) ดังนั้น ในโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทจะเป็นในรูปแบบ Mixed Use เป็นส่วนมาก เช่น โครงการ Landmark @ MRTA Station ที่ตั้งอยู่บนทำเล New CBD อย่างถนนพระรามเก้า และโครงการ Landmark @ Grand Station ที่ได้เปิดตัวไปก่อนหน้านี้ โดยบริษัทมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 - 15 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 - 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด เป็นห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนที่จะลดความเสี่ยงจากการที่ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายชะลอตัว เช่น ในช่วงสถานการณ์ COVID-19 โดยการนำห้องชุดเพื่อขายบางส่วนที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพิ่มเติม เพื่อสร้างรายได้จากค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง โดยเมื่อตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับเข้าสู่ภาวะปกติ บริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติต่อไป ด้วยนโยบายการดำเนินธุรกิจซึ่งมีความยืดหยุ่นดังกล่าว บริษัทอาจมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะใดขณะหนึ่ง บริษัทจึงได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินเพื่อรองรับการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของทรัพย์สินที่จะเกิดขึ้นตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัท

## 2. ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่สังเกตเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้ เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกตึกให้แก่นักลงทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ รูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าวจะมีอยู่ในโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวสูงที่เปิดตัวในปี 2561 เป็นต้นมา เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Landmark @ MRTA Station รวมถึงโครงการที่ได้เปิดตัวในปี 2564 ที่ผ่านมา เช่น โครงการ Landmark @ Grand Station

### ตัวอย่างรูปแบบการพัฒนาโครงการ



อาคารโรงแรม (Hotel Building)  
กรรมสิทธิ์ของบริษัท

- อาคารโรงแรมหรือห้องพักแบบมีบริการที่บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์จะเป็นอาคารที่ตั้งแยกอยู่ในส่วนหน้าของโครงการ
- ภายในโครงการยังมีห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของลูกค้าที่อาจมี Hotel License ที่สามารถปล่อยเช่าได้ ซึ่งจะเป็นห้องชุดส่วนบนของอาคาร Residence ซึ่งจำหน่ายให้แก่ลูกค้าที่ต้องการลงทุนระยะยาวและต้องการรับผลตอบแทนจากการปล่อยเช่าที่ถูกต้องตามกฎหมาย

### ตัวอย่างโครงการที่มีอาคารด้านหน้าเป็นโรงแรม

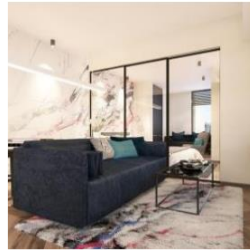


### 3. โครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว

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



### SIAMESE ASSET



นอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ (Serviced Residence) บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจร้านอาหารแฟรนไชส์ “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 เทสท์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และผู้ร่วมทุนถือหุ้นร้อยละ 40 ของทุนชำระแล้ว เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมและบุคคลทั่วไป และเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ โดยได้เริ่มพัฒนาห้องอาหารแห่งแรกภายในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้ชื่อห้องอาหาร Marie Guimar ตั้งอยู่บนชั้น 28 ให้บริการอาหารประเภท Traditional Thai Food Fine Dinning



## ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

เพื่อเพิ่มความสะดวกสะอาดของผู้พักอาศัยในโครงการ บริษัทจึงขยายธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยดำเนินกิจการภายใต้ชื่อ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัทและผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ โดยไซมิส เทสท์ ดำเนินการเปิดร้านอาหารโดยการเช่าพื้นที่พาณิชย์ภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท โดยบริษัทมีโครงการจะเปิดร้านอาหารหลากหลายสัญชาติเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายในโครงการ และลูกค้าภายนอก



นอกจากนั้น บริษัทเล็งเห็นการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของอาหารเดลิเวอรี่ในช่วงที่ผ่านมา และบริษัท มีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์จำนวนมากในโครงการต่าง ๆ บริษัท จึงให้บริการ คลาวด์ คิทเชน (Cloud Kitchen) โดยการปล่อยเช่าหน้าร้านและห้องครัวให้แก่ร้านอาหารชื่อดังและร้านอาหารในท้องถิ่น และเป็นจุดศูนย์รวมของการส่งอาหารออนไลน์ มุ่งเน้นในพื้นที่ กรุงเทพ-ปริมณฑล โดยกระจายตามแหล่งชุมชนที่พักอาศัยและสำนักงาน

## ธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยชื่อว่า บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค พื้นฟูสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพทั้งในส่วนของสปา โดยในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการเตรียมการเปิดให้บริการด้านสปาซึ่งจะมีบริการนวดในรูปแบบต่าง ๆ โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจนี้คือกลุ่มลูกค้าโรงแรม และเจ้าของร่วมในโครงการ ในส่วนของลูกค้าทั่วไป ลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มพนักงานบริษัท ้วยทำงาน และกลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่ชื่นชอบในการใช้บริการสปาและเวลเนส

นอกจากนั้น ในอนาคตบริษัทมีแผนที่จะดำเนินการให้บริการโทรเวชกรรม (Telemedicine) หรือการให้บริการทางการแพทย์ โดยบุคลากรทางการแพทย์ผ่านทางเทคโนโลยีและการสื่อสารแบบ Video Conference โดย ณ ปัจจุบันบริษัทอยู่ในขั้นตอนของการศึกษา Business Model และกลุ่มลูกค้าในประเทศ

## ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ธุรกิจด้านเทคโนโลยีในการอยู่อาศัย ดำเนินงานภายใต้บริษัทไซมิส เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ในปี 2564 ที่ผ่านมา เพื่อวิจัยและพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืนโดยทางบริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charger) ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า และพัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติม อย่างสินค้าแผงพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาที่พักอาศัย (Solar Rooftop)

ในปี 2564 บริษัทได้เปิดตัวสินค้าเครื่องกรองอากาศ (Air of life) ที่สามารถเติมออกซิเจนและอากาศบริสุทธิ์จากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้อง หรืออาคารที่ติดตั้ง รวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศและปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ

## ธุรกิจการเงินและการลงทุน

ในปี 2564 ที่ผ่านมามีบริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย และดำเนินงานภายใต้ชื่อ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทย และจะเริ่มดำเนินการเข้าประมวลพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก โดยในช่วงระยะแรกของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนจะลงทุนใน Non-Performing Loan (NPL) และ Non-Performing Asset (NPA) ประเภทที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SME รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ และสำหรับในช่วงปีที่ 3-4 ของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุน โดยให้วงเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของ NPL ที่มีศักยภาพที่จะสามารถฟื้นตัวและเติบโตได้ในอนาคต



# BRANDED RESIDENCE

BY SIAMESE ASSET







## วิสัยทัศน์

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

## พันธกิจ

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงที่มาพร้อมกับการให้บริการลูกค้าที่เป็นเลิศ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวังเอาไว้ ในราคาที่คุ้มค่ากว่าคู่แข่งที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน
- การดำเนินงานตามมาตรฐานจริยธรรมอย่างเคร่งครัด และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน และได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า
- การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- การพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความสำเร็จเติบโตในมูลค่าการลงทุนของผู้ถือหุ้น



## ค่านิยมองค์กร



### A - AGILITY

#### รวดเร็ว เท่าทันสถานการณ์

- เปิดใจ ยอมรับและปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงในทุกรูปแบบอยู่เสมอ
- กล้าคิด ริเริ่ม ลงมือทำสิ่งใหม่ ๆ และพร้อมปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็วเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด



### I - INTEGRITY

#### ทำงานอย่างมีจรรยาบรรณ

- ปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ทั้งในเรื่องงานส่วนตัวและสังคม
- ยึดมั่นในมาตรฐานการทำงานทุกขั้นตอน และรับผิดชอบต่อทุกคำพูด การกระทำ และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น



### M-MANAGING EFFICIENCY

#### บริหารอย่างมีประสิทธิภาพ

- วางแผนการทำงานเชิงรุก บริหารต้นทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในแง่ของเวลาและทรัพยากร
- ประเมินประสิทธิภาพ พัฒนาปรับปรุงการทำงาน และหาวิธีการป้องกันข้อผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่เสมอ
- ทำงานร่วมกันเป็นทีม เอื้อเฟื้อ เผื่อแผ่ซึ่งกันและกัน



### S-SELF DEVELOPMENT

#### เรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน

- มุ่งมั่นและชวนขยายที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง
- รับฟังความคิดเห็นที่แตกต่าง และแลกเปลี่ยนข้อมูลความรู้ใหม่ๆ ภายในทีมงานอยู่เสมอ

## เป้าหมายของ SA

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และมีหลากหลายที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมายของบริษัทได้อย่างชัดเจน ด้วยจุดเด่นในการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ และจัดสรรพื้นที่ในโครงการให้กับกิจการที่อยู่ในระบบนิเวศทางธุรกิจ (Business Ecosystems) ไปด้วยกัน และสนับสนุนโครงการทำให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการได้ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยและลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมบริการที่เป็นเลิศ ผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

## กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อการลงทุน ดังนี้

### (1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาค่าที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการเติบโต ใกล้เคียงชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนารูทซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินอย่างรอบคอบก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

### (2) ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการด้วยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างมากกว่า 30 ปี

ทีมบริหารซึ่งนำโดยนายชวรงค์ สันติธรรม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี โดยนายชวรงค์เป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ดุจดา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย รับงานก่อสร้างโครงการต่างๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยนายชวรงค์ และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่างๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

จากประสบการณ์ด้านการรับเหมาก่อสร้างของทีมผู้บริหาร รวมถึงสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มผู้รับเหมารายต่างๆ ทำให้บริษัทสามารถพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีความเหมาะสมและมีความชำนาญตามส่วนงาน (Specialist Sub-Contractor) ทำให้บริษัทสามารถควบคุมบริหารจัดการต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งถือเป็นปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญในการพัฒนาโครงการ ซึ่งทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น นอกจากนี้ บริษัทมีทีมงานควบคุมการก่อสร้างที่มีประสบการณ์ เช่น วิศวกร และช่างเทคนิคในสาขาต่างๆ ทำให้บริษัทมีความยืดหยุ่นในการเลือกวิธีการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทสามารถประเมินการทำงานของผู้รับเหมาหรือผู้ควบคุมงานในแต่ละราย หากบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการมีแนวโน้มจะสร้างล่าช้า บริษัทสามารถส่งทีมงานเข้า

ควบคุมการทำงานได้ทันที รวมถึงบริษัทมีทีมงานตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการทำงาน มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจว่างานก่อสร้างของโครงการมีคุณภาพที่ได้มาตรฐานและเป็นที่ยอมรับของลูกค้า

### (3) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท

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

### (4) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

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

### (5) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ (ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) ซึ่งมีการทยอยส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการเฉพาะส่วนที่ขายรวมประมาณ 18,000 ล้านบาทซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยส่งมอบได้ตั้งแต่ 4/2565 เป็นต้นไป และทางบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนใน

โครงการใหม่ๆเพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคตคือ บริษัทวางแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2565 นี้ 6 โครงการ มูลค่ารวม 11,621.9 ล้านบาท ได้แก่

- ▶ Landmark @ Kasetsart TSH Station มูลค่าโครงการ 1,714.6 ล้านบาท เปิดขาย Presale วันที่ 2 เมษายน 2565
- ▶ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao มูลค่าโครงการ 1,895.1 ล้านบาท คาดว่าเปิดขาย Presale ในเดือนเมษายน 2565
- ▶ Siamese Kin Ramintra Phase 2 มูลค่าโครงการ 232 ล้านบาท คาดว่าเปิดขาย Presale เดือนตุลาคม 2565
- ▶ Siamese Home @ Phaholyothin – Rangsit มูลค่าโครงการ 3,363.3 ล้านบาท คาดว่าเปิดขาย Presale เดือน พฤศจิกายน 2565
- ▶ Siamese Talingchan มูลค่าโครงการ 2,452.3 ล้านบาท
- ▶ Siamese Luxury Home @ Ratchapruek – 345 มูลค่าโครงการ 1,964.6 ล้านบาท

บริษัทจึงมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษารูปแบบการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทยา เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

#### (6) มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีคุณภาพ บริษัทจะพิจารณาคัดเลือกบุคลากรที่มีความรู้ ประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องกับงานโดยตรง รวมถึงบริษัทมีการถ่ายทอดความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เช่น หลักสูตรการขาย การควบคุมการก่อสร้าง ให้แก่พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการลงมือปฏิบัติทำงานในสถานที่จริง ซึ่งจะก่อให้เกิดประสบการณ์การทำงานโดยตรงและเสริมสร้างทักษะในการแก้ไขปัญหา โดยบริษัทได้จัดตั้ง บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ด้วยความร่วมมือของกลุ่มลูกค้า เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่จะส่งผู้เชี่ยวชาญมาเป็นวิทยากรอบรมเพิ่มทักษะการทำงานให้แก่พนักงาน เช่น การแนะนำเทคนิคด้านการทาสีและการใช้งานสี การบริหารงานก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ และแก้ไขปัญหาคาราคาเผลนแรงงานที่มีทักษะฝีมือ และลดการพึ่งพิงแรงงานภายนอก นอกจากนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการประสานงานกับผู้ประกอบการขนาดเล็ก (Start Up Company) ด้วยความร่วมมือจากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เพื่อคิดค้นพัฒนาการนำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างมาใช้ประโยชน์ และการพัฒนา Application ต่างๆ ที่คาดว่าจะเป็นที่ประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

#### (7) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 20 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้าง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้กับทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้นๆ เช่น การพัฒนาอาคาร อพาร์ทเมนท์เก่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบันโครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือการเข้าซื้อที่ดินและอาคาร Service Apartment 41 ห้อง เพื่อนำมาดัดแปลง

โครงสร้างภายในให้เป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) 272 ห้อง ภายใต้ชื่อโครงการ Above 39 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในไตรมาส 4/2566

#### (8) พัฒนาศักยภาพสินทรัพย์ให้มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่นักลงทุน

จากนโยบายของบริษัทที่ถือครองกรรมสิทธิ์อาคารด้านหน้าในโครงการต่างๆ ที่พิจารณาว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีโอกาสจากการปรับเปลี่ยนของมูลค่าที่ดิน บริษัทจึงพัฒนาทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรมเพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

## การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

### ปี 2553 ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

- ▶ จัดตั้งบริษัท โดยนายจรศักดิ์ และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยนายจรศักดิ์ ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท และผู้ถือหุ้นอีก 6 รายถือหุ้นรวมกันร้อยละ 70\*

\* จากจำนวนผู้ถือหุ้นอื่น 6 ราย คงเหลือผู้ถือหุ้นที่ยังถือหุ้น ณ ปัจจุบัน จำนวน 4 ราย ได้แก่ นายอุทร ภูษิตกาญจนานายกมล โอกาสกิตติ นายอาร์ช ศศิพงษ์ปรีชา และนางสาวจินดารัตน์ ตุงคะเกษตริณ

### ปี 2554 เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรก

- ▶ 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

### ปี 2555 จัดตั้งบริษัทย่อยรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

- ▶ จัดตั้งบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้ว ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ 13 ราย เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนทรัพย์ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

- ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า แบบ High Rise โครงการแรกของบริษัท ภายใต้ชื่อ

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

โครงการ **"Siamese Ratchakru"** ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน บนที่ดินกว่า 1-0-83.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 1,652.9 ล้านบาท

- ▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ **"Siamese Blossom @ Fashion Plot B"** ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 5-1-53.2 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 276.3 ล้านบาท

## ปี 2556

*เพิ่มทุนชำระแล้วเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม*

- ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 90 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 100 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 200 ล้านบาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายชวรงค์วิฑูรย์คือผู้ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

*เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ*

- ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ **"Siamese Surawong"** ตั้งอยู่ที่ถนนกรีฑา บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดย บริษัท ไซมิส สรุวงค์ 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 2557

*เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม*

- ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 80 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ▶ ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 280 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 2,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายชวรงค์วิฑูรย์คือผู้ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

*เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ*

- ▶ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภทโฮมออฟฟิศ ภายใต้ชื่อ **"Siamese Blossom @ Fashion Plot A"** ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 8-1-47.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 354.1 ล้านบาท

## ปี 2558

## ซื้อหุ้นในบริษัทย่อย

- ▶ บริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด (“ไชมิส สุขุมวิท”) (เดิมชื่อบริษัท พรชเนศ 52 จำกัด) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการสุขุมวิท 48
- ▶ ปัจจุบันไชมิส สุขุมวิท มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 149.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,494,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด
- ▶ *เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม*
- ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- ▶ เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 705 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 7,050,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยนายขจรศิษฏ์ถือหุ้นร้อยละ 45 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

*เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ Exclusive*

- ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียมภายใต้แบรนด์ Exclusive แห่งแรก ได้แก่ โครงการ “Siamese Exclusive (Sukhumvit 31)” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-2-98.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,554.6 ล้านบาท
- ▶ เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Fashion Altitude” ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-0-17.7 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 759.0 ล้านบาท

## ปี 2559

## จัดตั้งและร่วมทุนในบริษัทย่อยเพิ่ม

- ▶ *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% และส่วนที่เหลือคือหุ้นโดยบริษัท แองเจิล เรียวล เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (“แองเจิล”)
- ▶ *เดือนกันยายน* - เข้าร่วมทุนกับนางรัชนี บุญไธม (“นางรัชนี”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด (“ไชมิส ควีนส์”) โดยบริษัทและนางรัชนีถือหุ้นร้อยละ 60 และ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาที่ดินและบริหารงานโครงการ

*เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ*

- ▶ *เดือนตุลาคม* - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 125 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่า

ค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 830 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

- ▶ *เดือนธันวาคม* - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 502,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 17 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว

ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 880 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 8,802,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 864 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้น นายชวรงค์ชิวตี้ถือหุ้นร้อยละ 42.4 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

#### เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ

- ▶ *เดือนมีนาคม* - บริษัทเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise และสำนักงานเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ "Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat" ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ สาทร บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,981.2 ล้านบาท
- ▶ *เดือนกรกฎาคม* - ไชมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ "Siamese Sukhumvit 48" ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,655.0 ล้านบาท

#### ปี 2560

#### ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ▶ *เดือนสิงหาคม* - ซื้อหุ้นในบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ("ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้") ซึ่งประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 1.0 ล้านบาท โดยไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการเท่ากับ (4.73) ล้านบาท
- ▶ *เดือนตุลาคม* - ซื้อหุ้น ไชมิส สุรวงศ์ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Surawong ส่วนที่เหลือร้อยละ 30 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 0.3 ล้านบาท โดยไชมิส สุรวงศ์ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันทำรายการ 1.19 ล้านบาท ภายหลังการซื้อหุ้น บริษัทถือหุ้นในไชมิส สุรวงศ์ ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

#### เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ

- ▶ *เดือนธันวาคม* - เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 7 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท



ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว

ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ทุนชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายชวรงค์กิติชูเกียรติถือหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

#### เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ

- ▶ **เดือนกุมภาพันธ์** - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ **"Blossom Condo @ Fashion Beyond"** เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในย่านรามอินทรา ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2-1-13.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 978.5 ล้านบาท
- ▶ **เดือนมีนาคม** - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม **"Siamese Exclusive 42"** ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-1-77 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,307.2 ล้านบาท
- ▶ **เดือนพฤศจิกายน** - เปิดตัวโครงการแนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ **"Siamese Kin"** ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 17-3-23.96 ไร่ มูลค่าโครงการ 1,092.2 ล้านบาท
- ▶ **เดือนธันวาคม** - ไชมิส ควีนส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ระดับพรีเมียม โครงการคอนโดมิเนียม **"Siamese Exclusive Queens"** ตั้งอยู่ที่ซอยไฟ่สิงห์โต ถนนพระรามที่ 4 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-0-54 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,705.9 ล้านบาท

#### ปี 2561

#### จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

- ▶ **เดือนมีนาคม** - จัดตั้ง บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ("ไชมิส พระรามเก้า") ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Real Estate) อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการ อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ถือโดยนางสาวชิน จูดีเยน่า เอส พี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวสิงคโปร์ และร้อยละ 3 ถือโดยบริษัท แองเจิล เรียดเอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด
- ▶ **เดือนสิงหาคม** - จัดตั้งบริษัท ไชมิส เวิลด์ จำกัด ("ไชมิส เวิลด์") ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว

## ทั้งหมด

## ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อขจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ▶ เดือนมีนาคม - บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ออกโท-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออกโท-เจ็ต”) จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่ายุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

## เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ

- ▶ เดือนกรกฎาคม - กันยายน - เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 38 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 380,430 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม 7 ราย ในราคาหุ้นละ 661-700 บาท โดยเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว

ภายหลังการเพิ่มทุน บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 962 ล้านบาท ทุนชำระแล้วจำนวน 947 ล้านบาท และมีส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญรวม 626 ล้านบาท โดยภายหลังการเสนอขายหุ้นดังกล่าวคุณชวรงค์ฐิติ์ถือหุ้นร้อยละ 40.96 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

## เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่

- ▶ เดือนมีนาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการ “Siamese Sukhumvit 87” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-83 ไร่ ภายใต้อาคารเลขที่ ๘๗ ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด มูลค่าโครงการรวม 2,109.6 ล้านบาท
- ▶ เดือนตุลาคม - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแบบ High Rise โครงการ “The Collection” ซึ่งเป็นโครงการระดับ Super Luxury เป็นโครงการแรกของบริษัท ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 16 บนที่ดินกว่า 2-0-57.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 5,584.9 ล้านบาท

## ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ

- ▶ เดือนธันวาคม - โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 234 ห้อง

## แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (IPO)

- ▶ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 มีมติที่สำคัญดังนี้
- ▶ อนุมัติให้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
- ▶ เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
- ▶ เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 961.6 ล้านบาท เป็น 1,281.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนรวม 320 ล้านบาท

- (1) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 290 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรและเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก
- (2) หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 30 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัทอันเกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน

## ปี 2562

## เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ

- ▶ *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 ไซมิส พระรามเก้า ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในโครงการประกอบด้วยคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการรวม 9,946.3 ล้านบาท

## ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติม

- ▶ *เดือนกันยายน* - โครงการ Siamese Exclusive Queens ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 99 ห้อง จัดตั้งบริษัทรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร
- ▶ *เดือนมีนาคม* - จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไซมิส แอนด์ คิว กรีน”) โดยมีไซมิส เวิลด์ ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศอังกฤษ ถือหุ้นร้อยละ 51 กุญดกะเบียมและกุญชำระแล้ว 4 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมภายในโครงการของกลุ่มบริษัท
- ▶ *เดือนพฤษภาคม* - ไซมิส แอนด์ คิว กรีน ลงนามในสัญญา Licensed Agreement กับ Wyndham Hotel Asia Pacific Company Limited เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์ Wyndham และ Ramada สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมใน 4 โครงการ ดังนี้
  - (1) โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
  - (2) โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
  - (3) โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
  - (4) โครงการ Siamese Sukhumvit 48 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
- ▶ *เดือนพฤศจิกายน* - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เกลสท์ จำกัด (“ไซมิส เกลสท์”) กุญดกะเบียมและกุญชำระแล้ว 1 ล้านบาท

ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เทสท์ ออฟ ซัคเซสส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการ Wyndham Residence

#### ปี 2563 *เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ*

- ▶ *เดือนพฤศจิกายน* - บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการไชมิส พระรามเก้า ภายหลังการเพิ่มทุนไชมิส พระรามเก้า มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

#### *Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence*

- ▶ โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence
- ▶ โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence
- ▶ บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามา พัฒนารูปแบบการให้บริการ 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

#### *บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย*

- ▶ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น ให้แก่ประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,111.5 ล้านบาท

#### 2564 *เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 1 โครงการ*

- ▶ *เดือนพฤษภาคม* - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการ “Landmark @ Grand Station” ตั้งอยู่บนถนน รัชดา-รามอินทรา แขวง คันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 5-2-69.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 4,641.5 ล้านบาท

#### *ขยายธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม*

- ▶ เปิดร้านอาหารมารี ทีมาร์ (ร้านอาหารไทย) ในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้การดำเนินงานของ

## ไซมิส เอสท์

- ▶ เปิดร้านคลาวด์ คิทเชน (Cloud Kitchen) ที่แรบบอนถนนสงประกาย

## จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 3 บริษัท

- ▶ *เดือนกรกฎาคม* - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด (“ไซมิส เวลเนส”) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส โดยมีไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 51 กิจการจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพภายในโครงการของกลุ่มบริษัท
- ▶ *เดือนกันยายน* - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด (“ไซมิส เทคโนโลยี”) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 99 กิจการจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาเทคโนโลยีในการอยู่อาศัยภายในโครงการของกลุ่มบริษัท และเปิดตัวผลิตภัณฑ์ Air of life เครื่องเติมอากาศบริสุทธิ์ภายในห้องชุด
- ▶ *เดือนพฤษภาคม* - จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอสท์ เวลธ์ จำกัด) โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 70 กิจการจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 25 ล้านบาท เพื่อดำเนินการขออนุญาต และประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

## เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ▶ *เดือนธันวาคม* - ได้เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เคเอสเอสแอลด์ จำกัด ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส ริงลิท จำกัด โดยมีไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 1.11 ของกิจการจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ

## การใช้เงินระดมทุนที่ได้จากการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน IPO และตราสารหนี้

ตามที่บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน (IPO) บริษัทได้รับเงินสุทธิหลังหักค่าธรรมเนียมต่างๆจำนวน 777.50 ล้านบาท บริษัทได้มีการใช้เงินระดมทุนที่ได้รับดังกล่าวไปดังนี้

| วัตถุประสงค์การใช้เงิน   | จำนวนเงิน<br>ประมาณการ | จำนวนเงินที่ใช้ไปจนถึง<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2564 | จำนวนเงินคงเหลือ |
|--|------------------------|---|------------------|
| (1) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์  | 127.50                 | 127.50  | -                |
| (2) ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน                                      | 550.00                 | 550.00  | -                |
| (3) เงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการ<br>ประกอบด้วย                        |                        |   |                  |
| - เงินทุนหมุนเวียนของบริษัท<br>(สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)          | 70.00                  | 70.00   |                  |
| - เงินทุนหมุนเวียนของบริษัทย่อย<br>(บจก.ไซมิส เทสท์) สำหรับธุรกิจร้านอาหาร | 30.00                  | 14.00   | 16.00            |
| <b>จำนวนเงิน</b>   | <b>777.50</b>          | <b>761.50</b>   | <b>16.00</b>     |

สำหรับรายละเอียดการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้แต่ละรุ่น โปรดพิจารณารายละเอียด การออกหลักทรัพย์อื่น

## การออกหลักทรัพย์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีภาระหนี้จากออกหุ้นกู้รวมทั้งสิ้นจำนวน 2,731 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

|                         | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2564)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)  |
|-------------------------|--|--|--|--|---|
| ชื่อตราสาร              | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2563 ครบกำหนดไต่ดอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ดอน | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด(มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไต่ดอนปีพ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ดอน | หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไต่ดอนปีพ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ดอน | หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไต่ดอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ดอน | หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไต่ดอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไต่ดอน |
| วันออกตราสาร            | 15 ตุลาคม 2563   | 24 กุมภาพันธ์ 2564   | 13 พฤษภาคม 2564  | 29 ตุลาคม 2564   | 29 ตุลาคม 2564  |
| วันครบกำหนด             | 8 เมษายน 2565  | 24 สิงหาคม 2565  | 13 พฤษภาคม 2566  | 29 เมษายน 2567   | 29 ตุลาคม 2566  |
| อายุตราสาร              | 1 ปี 5 เดือน 24 วัน  | 1 ปี 6 เดือน   | 2 ปี   | 2 ปี 6 เดือน   | 2 ปี  |
| ประเภท                  | หุ้นกู้นิรละบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนก่อนครบกำหนดไต่ดอน                             | หุ้นกู้นิรละบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนก่อนครบกำหนดไต่ดอน                           | หุ้นกู้นิรละบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนก่อนครบกำหนดไต่ดอน                            | หุ้นกู้นิรละบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนก่อนครบกำหนดไต่ดอน                             | หุ้นกู้นิรละบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไต่ดอนก่อนครบกำหนดไต่ดอน                             |
| จำนวนหน่วยที่ขาย        | ไม่เกิน 600,000 หน่วย  | ไม่เกิน 500,000 หน่วย  | ไม่เกิน 650,000 หน่วยโดยมีมูลค่าหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 350,000 หน่วย   | ไม่เกิน 700,000 หน่วย  | ไม่เกิน 400,000 หน่วย   |
| มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย | 1,000 บาท  | 1,000 บาท  | 1,000 บาท  | 1,000 บาท  | 1,000 บาท   |
| มูลค่าที่เสนอขาย        | ไม่เกิน 600 ล้านบาท  | ไม่เกิน 500 ล้านบาท  | ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท  | ไม่เกิน 700 ล้านบาท  | ไม่เกิน 400 ล้านบาท   |
| มูลค่าที่ขายได้         | 559 ล้านบาท  | 495.5 ล้านบาท  | 679.5 ล้านบาท  | 624.1 ล้านบาท  | 400.0 ล้านบาท   |
| ประเภทการเสนอขาย        | เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)   | เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)   | เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)   | เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือนักลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)   | เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)  |
| อัตราดอกเบี้ย           | ร้อยละ 6.75 ต่อปี  | ร้อยละ 6.25 ต่อปี  | ร้อยละ 6.80 ต่อปี  | ร้อยละ 6.25 ต่อปี  | ร้อยละ 6.80 ต่อปี   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                                      | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2564)  | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)  | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)   |
|--------------------------------------|--|---|---|--|--|
| ชำระดอกเบี้ย                         | ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 15 มกราคม 15 เมษายน 15 กรกฎาคม และ 15 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือวันที่ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนด   | ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 24 พฤษภาคม 24 สิงหาคม และ 24 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยในงวดสุดท้ายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ หรือวันที่ไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันที่ครบกำหนด  | ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 13 พฤษภาคม 13 สิงหาคม และ 13 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2564 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้  | โดยชำระในวันที่ 29 มกราคม 29 เมษายน 29 กรกฎาคม 29 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้  | โดยชำระในวันที่ 29 มกราคม 29 เมษายน 29 กรกฎาคม 29 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้  |
| ข้อจำกัดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน | ไม่มี  | ไม่มี   | ไม่มี   | ไม่มี  | ไม่มี  |
| การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ          | BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564  | BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564   | BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564   | BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564  | BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564  |
| การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด                | ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (15 เมษายน 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ | ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (24 สิงหาคม 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ | ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (13 ธันวาคม 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ | ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (29 เมษายน 2565) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ | ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าจะคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (29 เมษายน 2565) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ |
| หลักประกัน ณ วันที่ออตราสาร          | <p>จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1</sup> ณ 3 กันยายน 2563 ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ยูนิต มูลค่า 235.5 ล้านบาท</li> <li>โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-</li> </ul>                                | <p>จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1</sup> ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มูลค่าจำนวนไม่เกิน 116 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 30 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 533.20 ล้านบาท</li> </ul>                    |   | <p>จำนองกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1</sup> ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7809 บนถนนรามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 37.2 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 11 สิงหาคม 2564 มูลค่า 4.84 ล้านบาท</li> </ul>                         |  |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                              | หุ้บคู้ของบรืษัท (คร้ังที่ 2/2563)   | หุ้บคู้ของบรืษัท (คร้ังที่ 1/2564)  | หุ้บคู้ของบรืษัท (คร้ังที่ 2/2564) | หุ้บคู้ของบรืษัท (คร้ังที่ 3/2564)   | หุ้บคู้ของบรืษัท (คร้ังที่ 4/2564) |
|------------------------------|--|---|------------------------------------|--|------------------------------------|
|                              | <p>Charoenrat ไม่เกิน 41 ยูนิท มูลค่า 496.1 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>โครงการ Siamese Surawong ไม่เกิน 13 ยูนิท มูลค่า 144.8 ล้านบาท</li> <li>โครงการ Siamese Gioia ไม่เกิน 3 ยูนิท มูลค่า 19.4 ล้านบาท</li> <li>โครงการ Siamese Nanglinchee ไม่เกิน 1 ยูนิท มูลค่า 6.5 ล้านบาท</li> <li>ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 21.5 ตารางวา มูลค่า 4.3 ล้านบาท</li> </ul> | <p>บาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวนไม่เกิน 31 ยูนิท ราคาประเมินเท่ากับ 92.47 ล้านบาท</li> <li>ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 230911 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 95 ตารางวา ราคาประเมินมูลค่า 3.8 ล้านบาท</li> </ul> |                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>ที่ดินเปล่า 3 แปลง โฉนดเลขที่ 9542,9521,9522 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 2,288 ตารางวา ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 45.76 ล้านบาท</li> <li>ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มูลค่าจำนวนไม่เกิน 6 ยูนิท ราคาประเมิน ณ 2 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 221.40 ล้านบาท</li> <li>ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการบ้านเดี่ยว ถนนรัชดา-รามอินทรา จำนวน 71 ยูนิท ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 93.06 ล้านบาท</li> <li>ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion จำนวน 19 ยูนิท ราคาประเมิน ณ 20 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 43.85 ล้านบาท</li> <li>ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 15 ยูนิท ราคาประเมิน ณ 16 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 199.88 ล้านบาท</li> <li>ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 11 ยูนิท ราคาประเมิน ณ 30 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 135.94 ล้านบาท</li> <li>หลักประกันเงินสด จำนวน 19.44 ล้านบาท</li> </ul> |                                    |
| หลักประกัน ณ 31 ธันวาคม 2564 | <p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1/</sup> ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31</li> </ul>   | <p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบรืษัท โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1/</sup> ดังนี้</p>  |                                    | <p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบรืษัท โดยมีมูลค่าประเมิน<sup>1/</sup> ดังนี้</p>   |                                    |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|  | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2563)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2564)  | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564) | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)   | หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564) |
|--|--|---|------------------------------------|--|------------------------------------|
|  | <p>จำนวน 20 ยูนิต มูลค่า 314.6 ล้านบาท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ไม่เกิน 28 ยูนิต มูลค่า 385.3 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ไม่เกิน 44 ยูนิต มูลค่า 102.4 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia ไม่เกิน 3 ยูนิต มูลค่า 19.4 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee ไม่เกิน 1 ยูนิต มูลค่า 6.5 ล้านบาท</li> <li>• ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่ 21.5 ตารางวา มูลค่า 4.3 ล้านบาท</li> <li>• เงินฝากใน Escrow Account 9.0 ล้านบาท</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 99 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 485.2 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 9.3 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 38 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 110.7 ล้านบาท</li> <li>• ที่ดินเปล่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 23091,30481 ราคาประเมินเท่ากับ 8.4 ล้านบาท</li> <li>• เงินฝากในบัญชี Escrow Account จำนวน 15.5 ล้านบาท</li> </ul> <p>รวมมูลค่าหลักประกัน 629.1 ล้านบาท โดยมีวงเงินจำนวนเป็นเงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้รวมทั้งสิ้น 495.5 ล้านบาท</p> |                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 170.1 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 19 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 43.8 ล้านบาท</li> <li>• ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoen-rat จำนวน 6 ยูนิต มูลค่าประเมิน 221.4 ล้านบาท</li> <li>• ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการบ้านเดี่ยว ถนนรัชดา-รามอินทรา จำนวน 68 ยูนิต ใช้งานจริงเป็นมูลค่า 130.4 ล้านบาท</li> <li>• ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 7809 เนื้อที่ 145 ตารางวา บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมินเท่ากับ 4.3 ล้านบาท</li> <li>• ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 9521,9522,9542 มูลค่าประเมิน 45.8 ล้านบาท</li> <li>• เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 17.8 ล้านบาท</li> </ul> |                                    |

<sup>1</sup> ประเมินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยบริษัท แอดวานซ์ แอฟโฟรซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต

## โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

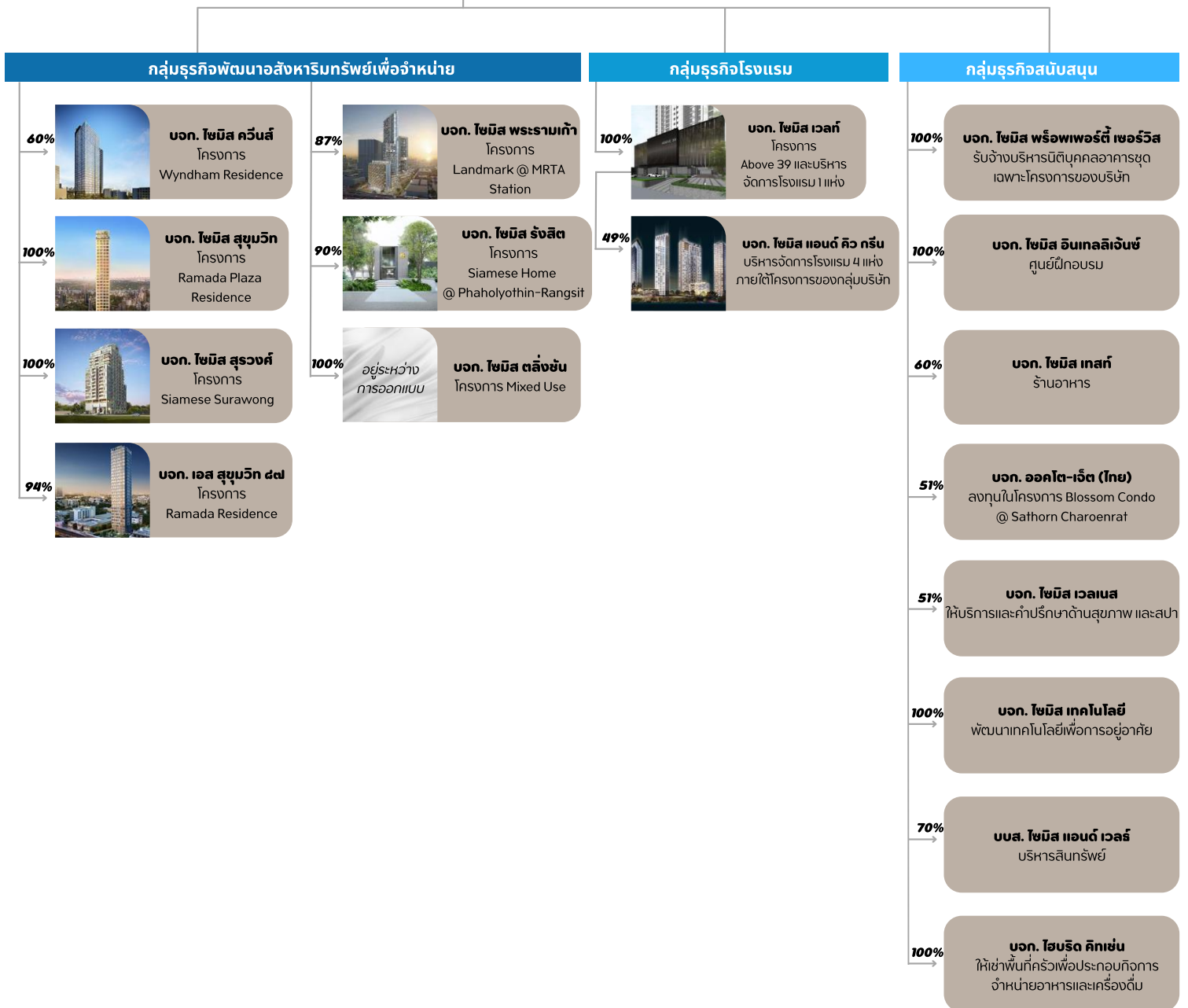


**SIAMESE ASSET**

**บมจ. ไชยมิส แอสเสท**

โครงการภายใต้ บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- โครงการ Blossom Condo @ Fashion Plot C
- โครงการ Siamese Exclusive 3I
- โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat
- โครงการ Wyndham Garden Residence
- โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond
- โครงการ The Collection
- โครงการ Siamese Kin
- โครงการ Siamese Exclusive Rachada
- โครงการ Landmark @ Grand Station
- โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station
- โครงการ Mosane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ข้อมูลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

| ชื่อบริษัท  | ประเภทธุรกิจ                         | ทุนชำระแล้ว | จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน  | โทรศัพท์    | โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย |
|---|--------------------------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------|--|-------------|---------------------------------|
| (1) บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด<br>Siamese Queens Company Limited           | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย | 217,000,000 | 2,170,000                             | ร้อยละ 60                  | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Wyndham Residence               |
| (2) บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด<br>Siamese Sukhumvit Company Limited      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย | 149,485,000 | 1,494,850                             | ร้อยละ 100                 | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Ramada Plaza Residence          |
| (3) บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด<br>S Sukumvit 87 Company Limited         | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย | 10,000,000  | 10,000                                | ร้อยละ 94                  | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Ramada Residence                |
| (4) บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด<br>Siamese Praramkao Company<br>Limited | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย | 40,000,000  | 400,000                               | ร้อยละ 87                  | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Landmark @ MRTA Station         |
| (5) บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด<br>Siamese Surawong Company Limited        | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย | 1,000,000   | 10,000                                | ร้อยละ 100                 | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Siamese Surawong                |
| (6) บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด<br>Siamese Wealth Company Limited            | โรงแรม                               | 50,000,000  | 500,000                               | ร้อยละ 100                 | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Above 39                        |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ชื่อบริษัท   | ประเภทธุรกิจ  | ทุนชำระแล้ว | จำนวนหุ้นที่จำหน่าย<br>แล้วทั้งหมด (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้น<br>ของบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน  | โทรศัพท์    | โครงการที่พัฒนาภายใต้<br>บริษัทย่อย |
|--|---|-------------|---|--------------------------------|--|-------------|-------------------------------------|
| (7) บริษัท ซามีส แอนด์ คิวกรีน จำกัด<br>Siamese and Kew Green Company<br>Limited             | บริหารกิจการโรงแรม  | 4,000,000   | 40,000                                    | 49                             | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (8) บริษัท ซามีส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด<br>Siamese Property Service Company<br>Limited | ให้บริการบริหารจัดการ<br>นิติบุคคลอาคารชุด  | 5,000,000   | 50,000                                    | ร้อยละ 100                     | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (9) บริษัท ซามีส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด<br>Siamese Intelligence Company Limited                 | สถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม  | 1,000,000   | 10,000                                    | ร้อยละ 100                     | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (10) บริษัท ซามีส เทสต์ จำกัด<br>Siamese Taste Company Limited                               | ร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใน<br>โครงการของบริษัท  | 1,000,000   | 10,000                                    | ร้อยละ 60                      | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (11) บริษัท ซามีส เวลเนส จำกัด<br>Siamese Wellness Company Limited                           | ให้บริการและให้คำปรึกษา<br>เบื้องต้นด้านการส่งเสริม<br>สุขภาพ ป้องกันโรค ฟันฟู<br>สมรรถภาพ และสปา | 1,000,000   | 10,000                                    | ร้อยละ 51                      | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (12) บริษัท ซามีส เทคโนโลยี จำกัด<br>Siamese Technology Company Limited                      | วิจัยและพัฒนาเทคโนโลยี<br>เพื่อการอยู่อาศัย   | 10,000,000  | 100,000                                   | ร้อยละ 100                     | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |
| (13) บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซามีส แอนด์ เวลธ์<br>จำกัด จำกัด<br>Siamese and Wealth Asset     | บริหารสินทรัพย์   | 100,000,000 | 1,000,000                                 | ร้อยละ 100                     | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ชื่อบริษัท   | ประเภทธุรกิจ  | ทุนชำระแล้ว | จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น) | สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท | ที่ตั้งสำนักงาน  | โทรศัพท์    | โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทย่อย        |
|--|---|-------------|---------------------------------------|----------------------------|--|-------------|--|
| Management Company Limited   |   |             |                                       |                            |  |             |  |
| (14) บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด<br>Siamese Rangsit Company Limited      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย  | 405,000,000 | 4,050,000                             | ร้อยละ 90                  | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | Siamese Home @<br>Phaholyothin-Rangsit |
| (15) บริษัท ไชมิส ตลิ่งชัน จำกัด<br>Siamese Talingchan Company Limited | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์<br>เพื่อจำหน่าย  | 1,000,000   | 10,000                                | ร้อยละ 100                 | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                      |
| (16) บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด<br>Hybrid Kitchen Company Limited      | ให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัวเพื่อ<br>ประกอบกิจการร้านอาหารและ<br>เครื่องปั้น    | 25,000,000  | 250,000                               | ร้อยละ 100                 | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                      |
| (17) บริษัท ออกโต-เจ็ท (ไทย) จำกัด                                     | ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>ในโครงการ Blossom Condo<br>@ Sathorn-Charoenrat | 10,000,000  | 100,000                               | ร้อยละ 51                  | 1077/48 ถนนพหลโยธิน<br>แขวงพญาไท เขตพญาไท<br>กรุงเทพมหานคร 10400 | 02-617-1555 | -                                      |

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

ปัจจุบันบริษัทได้แบ่งการประกอบธุรกิจออกเป็น 6 กลุ่ม คือ กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์, กลุ่มธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า, กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม, กลุ่มธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส กลุ่มธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย และ กลุ่มธุรกิจการเงินและการลงทุน เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินงาน

### โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2562-2564 สามารถแบ่งได้ดังนี้

| รายได้   | ปี 2562        |              | ปี 2563        |              | ปี 2564        |              |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ <sup>1</sup> | 3,430.1        | 97.3         | 3,369.5        | 90.1         | 2,083.4        | 85.5         |
| โครงการคอนโดมิเนียม                                | 3,302.7        | 93.7         | 3,311.2        | 88.5         | 1,984.7        | 81.5         |
| โครงการแนวราบ                                      | 127.4          | 3.6          | 58.3           | 1.6          | 98.7           | 4.1          |
| รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล                     | 29.7           | 0.8          | 31.2           | 0.8          | 33.1           | 1.4          |
| รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม                     | -              | -            | 9.0            | 0.2          | 45.9           | 1.9          |
| รายได้จากการบริหารงาน                              | 0.6            | 0.0          | -              | -            | 12.1           | 0.5          |
| รายได้จากการบริการอื่น <sup>1</sup>                | 9.3            | 0.3          | 8.7            | 0.2          | 13.7           | 0.6          |
| <b>รวมรายได้จากการขายและบริการ</b>                 | <b>3,469.7</b> | <b>98.4</b>  | <b>3,418.4</b> | <b>91.4</b>  | <b>2,188.2</b> | <b>89.8</b>  |
| รายได้อื่น <sup>2</sup>                            | 55.6           | 1.6          | 321.4          | 8.6          | 247.3          | 10.2         |
| <b>รวมรายได้</b>                                   | <b>3,525.3</b> | <b>100.0</b> | <b>3,739.8</b> | <b>100.0</b> | <b>2,435.5</b> | <b>100.0</b> |

/1 รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2562 คงเหลือเพียงรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล

/2 รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ในปัจจุบัน บริษัทมีรายได้จากธุรกิจ 4 ประเภท ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร (หรือธุรกิจโรงแรม) ซึ่งเป็นรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 13 โครงการ (ไม่นับรวมโครงการที่ปิดการขายแล้ว และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอื่นที่นอกเหนือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีนัยสำคัญ)

โดยรายละเอียดของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปัจจุบัน มีดังนี้

| โครงการอสังหาริมทรัพย์<br>ในปัจจุบัน (Active Projects) | ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด |                |        | ปีที่คาดว่าจะเปิด<br>ให้บริการ ส่วนโรงแรม | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) |                            |
|--|-------------------------|----------------|--------|---|-------------------------|----------------------------|
|  | พื้นที่ขาย              | พื้นที่ให้เช่า | โรงแรม |   | ส่วนขาย <sup>1</sup>    | ส่วนของบริษัท <sup>2</sup> |
| <b>โครงการแนวสูง</b>                                   |                         |                |        |   |                         |                            |
| Blossom Condo<br>@ Sathorn-Charoenrat                  | 97%                     | 3%             | 0%     | n/a                                       | 2,750.50                | 154.18                     |
| Siamese Exclusive 31                                   | 85%                     | 15%            | 0      | n/a                                       | 2,286.03                | 356.42                     |
| Blossom Condo<br>@ Fashion Beyond                      | 65%                     | 1%             | 35%    | เริ่มดำเนินการแล้ว                        | 737.01                  | 189.28                     |
| Wyndham Residence                                      | 82%                     | 1%             | 17%    | ไตรมาส 1/2565                             | 3,719.23                | 268.60                     |
| Ramada Plaza Residence                                 | 95%                     | 5%             | 0%     | ไตรมาส 1/2565                             | 2,616.65                | 98.70                      |
| Wyndham Garden Residence                               | 78%                     | 3%             | 18%    | ไตรมาส 1/2565                             | 2,772.74                | 602.33                     |
| Ramada Residence                                       | 97%                     | 1%             | 2%     | ไตรมาส 2/2565                             | 2,223.84                | 33.68                      |
| The Collection   | 87%                     | 0%             | 13%    | ไตรมาส 2/2570                             | 5,256.40                | 494.20                     |
| Siamese Exclusive Ratchada                             | 90%                     | 0%             | 10%    | ไตรมาส 2/2570                             | 3,650.95                | 450.54                     |
| Landmark @ MRTA Station                                | 75%                     | 0%             | 25%    | ไตรมาส 4/2567                             | 8,864.38                | 2,207.76                   |
| Landmark @ Grand Station                               | 68%                     | 0%             | 32%    | ไตรมาส 3/2568                             | 2,971.42                | 1,681.24                   |
| Blossom Condo<br>@ TSH Station                         | 75%                     | 0%             | 25%    | ไตรมาส 1/2569                             | 1,035.40                | 679.17                     |
| <b>โครงการแนวราบ</b>                                   |                         |                |        |   |                         |                            |
| Siamese Kin  | 100%                    | -              | -      | n/a                                       | 1,105.73                | -                          |

หมายเหตุ: บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสภาวะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

/1 มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)

/2 มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์



## ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 18 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 52,410.8 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 2,528.7 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

#### THE COLLECTION

คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เป็นโครงการที่มีความหรูหรา ตกแต่งด้วยวัสดุอุปกรณ์ระดับพรีเมียมนำเข้าจากต่างประเทศ ราคาขายเฉลี่ย 230,000 – 300,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-65 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 150,000 บาท เป็นต้นไป ที่ต้องการห้องชุดระดับ Premium เสมือนหนึ่งการพักอาศัยในโรงแรม โครงการภายใต้แบรนด์ Collection



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

#### SIAMESE GIOIA

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

#### 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)

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87)

**blossom**  
CONDO  FASHION

คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความคุ้มค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบนอก  
รถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่ม  
ทำงาน ช่วงอายุ 25-45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็น  
ของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ Blossom Condo @  
Sathorn – Charoenrat ห่างจากรถไฟฟ้าประมาณ 700 เมตร โครงการ Blossom Condo @  
Fashion Beyond ห่างจากรถไฟฟ้าสายสีชมพู

## กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการ Branded Residence

 **WYNDHAM RESIDENCE**  
BY  SIAMESE ASSET

คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ  
Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ  
Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อ  
โครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาทต่อ  
ตารางเมตร

 **WYNDHAM GARDEN RESIDENCE**  
BY  SIAMESE ASSET

**RAMADA RESIDENCE**  
BY  SIAMESE ASSET

คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง  
เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิม  
ชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อ  
โครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อ  
ตารางเมตร

**RAMADA PLAZA RESIDENCE**  
BY  SIAMESE ASSET

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการแนวราบออกเป็น 3 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

 **SIAMESE  
DISTRIC**

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

**SIAMESE  
KIN**  
— R A M I N T R A —

บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม ภายใต้แนวคิด “Smart Living” ที่เพียบพร้อมด้วย  
นวัตกรรมในการประหยัดพลังงาน และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่  
อาศัยและป้องกันภัยพิบัติทางธรรมชาติได้ตามมาตรฐานระดับโลก ราคาขายเฉลี่ย  
5.0 – 22.0 ล้านบาท ต่อยูนิต เหมาะกับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัวที่มองหาที่อยู่  
อาศัยที่รองรับนวัตกรรมแห่งอนาคตเป็นหลัก

# SIAMESE

blossom @ fashion

ทาวน์เฮ้าส์ สำหรับครอบครัวขนาดเล็ก โดยในแต่ละยูนิตมีเนื้อที่ประมาณ 20 – 30 ตารางวา พื้นที่ใช้สอยประมาณ 200 -250 ตารางเมตร ราคาขายเฉลี่ย 3.5-6.5 ล้านบาทต่อยูนิต

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

## 2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงการของบริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

| โครงการ   | ปีที่เปิดให้บริการ | พื้นที่เช่า (ตร.ม) | ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด | จำนวนห้องเพื่อให้เช่า |             |        |     | อัตราการเช่าพื้นที่ <sup>2</sup> |
|---|--------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------|-------------|--------|-----|----------------------------------|
|   |                    |                    |                         | เพื่อพักอาศัย         | พาณิชย์กรรม | ออฟฟิศ | รวม |                                  |
| <b>1. โครงการที่เปิดโครงการแล้ว</b>                 |                    |                    |                         |                       |             |        |     |                                  |
| 1.1 Siamese Gioia                                   | 2562               | 190.67             | 2%                      | 0                     | 0           | 3      | 3   | 100%                             |
| 1.2 Siamese Ratchakru                               | 2557               | 2,658.78           | 3%                      | 3                     | 14          | 0      | 17  | 60%                              |
| 1.3 Siamese Nanglinchee                             | 2562               | 71.61              | 1%                      | 0                     | 0           | 1      | 1   | 0%                               |
| 1.4 Blossom Condo @ Fashion Altitude                | 2561               | 148.49             | 1%                      | 2                     | 0           | 0      | 2   | 100%                             |
| 1.5 Siamese Surawong                                | 2562               | 273.87             | 2%                      | 0                     | 0           | 4      | 4   | 0%                               |
| <b>2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์</b>     |                    |                    |                         |                       |             |        |     |                                  |
| 2.1 Blossom @ Sathorn-Charoenrat                    | 2561               | 899.03             | 3%                      | 4                     | 2           | 0      | 6   | 38%                              |
| 2.1 Blossom Condo @ Fashion Beyond                  | 2563               | 74.55              | 1%                      | 0                     | 3           | 0      | 3   | 100%                             |
| 2.2 Siamese Exclusive 31                            | 2563               | 2,163.28           | 15%                     | 1                     | 0           | 31     | 32  | 100%                             |
| 2.3 Wyndham Residence                               | 2564               | 113.20             | 1%                      | 1                     | 0           | 0      | 1   | 100%                             |
| 2.4 Ramada Plaza Residence                          | 2564               | 778.16             | 5%                      | 2                     | 0           | 10     | 12  | 0%                               |
| 2.5 Wyndham Garden Residence                        | 2564               | 591.79             | 3%                      | 5                     | 0           | 0      | 5   | 0%                               |
| 2.6 Ramada Residence                                | 2564               | 128.05             | 1%                      | 1                     | 0           | 0      | 1   | 0%                               |
| <b>3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง<sup>1</sup></b> |                    |                    |                         |                       |             |        |     |                                  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| โครงการ  | ปีที่เปิด | พื้นที่เช่า | ร้อยละของ | จำนวนห้องเพื่อให้เช่า |           |           |           | อัตราการ |
|--|-----------|-------------|-----------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 3.1 Landmark @ MRTA Station                          | 2565      | -           | 0%        | -                     | -         | -         | -         | 0%       |
| <b>4. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา<sup>1/</sup></b> |           |             |           |                       |           |           |           |          |
| 4.1 The Collection 16                                | 2570      | -           | 0%        | -                     | -         | -         | -         | 0%       |
| 4.2 Siamese Exclusive Ratchada                       | 2570      | -           | 0%        | -                     | -         | -         | -         | 0%       |
| <b>รวมห้องชุดเพื่อเช่า</b>                           |           |             |           | <b>19</b>             | <b>19</b> | <b>49</b> | <b>87</b> |          |

- /1 บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงานโดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นใน ระยะยาวเป็นสิ่งสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์(รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สินแสดงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)
- /2 ข้อมูลอัตราการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

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

เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการที่มีอยู่เดิมแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่แห่งแรก ภายใต้ชื่อโครงการ Landmark @ MRTA Station โดย บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (ไซมิส พระรามเก้า) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท ภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงานให้เช่า และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในไตรมาส 4/2565



## LANDMARK

@MRTA STATION By Siamese Asset

Managed by Kow green under the license of Casala by Banyan Tree and Crowne Plaza

### รูปแบบโครงการ Landmark @ MRTA Station

- ▶ ห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย
- ▶ พื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า
- ▶ พื้นที่สำนักงาน
- ▶ โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์



นอกจากนี้ บริษัทได้เปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สองภายใต้ชื่อโครงการ Landmark @ Grand Station บนเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู (สถานีในอนาคต) โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ปัจจุบันโครงการดังกล่าวอยู่ระหว่างการออกแบบรูปแบบโครงการ โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการ Mixed Use แห่งที่สามภายในชื่อ Landmark @ Kasetsart TSH Station ในไตรมาส 1/2565 ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์

บริษัทมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในด้านต่างๆ เช่น การให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคาร

ชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ไซมิส 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 ทั้งนี้บริษัทไม่มีนโยบายที่จะให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่นๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

### ธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พำนักเพื่อการเช่า

นอกจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเช่าแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่นๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

บริษัทได้เริ่มพัฒนาโรงแรมแห่งแรกในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดยการนำห้องชุดส่วนหนึ่งในโครงการดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมต่างๆ เช่น “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” เป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวพร้อมเข้าทำสัญญา Hotel Franchise Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Q-Box ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรามอินทรา โดยในปัจจุบันบริษัทนำห้องชุดจำนวน 153 ยูนิต มาปรับเปลี่ยนรูปแบบโดยการตกแต่งเพิ่มเติม เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานห้องพักของโรงแรม Q-Box ซึ่งได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2562 โดยในช่วงที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2564 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณร้อยละ 35-50

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ซึ่งได้เริ่มเปิดให้บริการบางส่วนในช่วงไตรมาส 3/2563 อย่างไรก็ดี ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 รัฐบาลได้ออกนโยบายห้ามนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทย เพื่อป้องกันการระบาดของ COVID-19 บริษัทจึงได้ปรับรูปแบบการให้บริการจากการให้บริการห้องพักรายวันในลักษณะโรงแรม เป็นการให้เช่าห้องพักพร้อมบริการรายเดือน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้แก่ พนักงานต่างชาติที่ทำงานในประเทศไทย เป็นต้น

ปัจจุบันบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator โดยได้เข้าทำสัญญา Licensed Agreement เรียบร้อยแล้ว และได้รับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรม

- (1) Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42
- (2) Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48
- (3) Wyndham Bangkok Queen Convention Center
- (4) Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้ดำเนินงานโรงแรม (Hotel Operator) โดยในปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการ 2 ราย เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัทดังนี้

- (1) Greenland and Hotel Management International Group Limited (“Greenland”) เป็นผู้บริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โดย Greenland เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรม และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศจีน
- (2) Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท Siamese and Kew Green จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 (ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100 ใน ไชมิส 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



ในการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริหารของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมายสำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก โดยบริษัทได้แยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการสำหรับการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ออกจากส่วนของห้องชุดเพื่อจำหน่ายอย่างชัดเจน และเพื่อลดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการเอื้ออำนวย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โถงต้อนรับ ลิฟท์โดยสาร และพิตานเส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ให้บริการโรงแรมออกจากกัน

#### (1) ห้องพักเพื่อการบริหารอยู่ภายในอาคารชุดพักอาศัย

บริษัทได้นำห้องชุดบางชั้นซึ่งตั้งอยู่ในอาคารชุดพักอาศัยของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วจำนวน 4 โครงการ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยในปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) ทั้ง 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Blossom @ Fashion Beyond และโครงการ Wyndham

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence ทั้งนี้ บริษัทจะพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวซึ่งมีลักษณะเช่นเดียวกับห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายแบบปกติ เมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน ทั้งนี้ รายละเอียดของโครงการและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ของบริษัท ณ ปัจจุบัน มีดังนี้

## โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond

|                          |   |
|--------------------------|---|
| โรงแรม                   | Q-Box Hotel Bangkok Blossom   |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 3 ดาว   |
| สถานที่ตั้ง              | 90/1 ถนนรัชดา-รามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร  |
| ผู้ถือใบอนุญาตฯ          | ไซมิส แอสเสท  |
| ผู้ดำเนินการ             | Greenland and Hotel Management International Group Limited  |
| รูปแบบการว่าจ้าง         | สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทิงโรงแรม ระยะเวลา 5 ปี  |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 100 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 2 – 6, 12, 12A, 14 และ 17   |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | เมษายน 2562   |
| อัตราค่าห้องพัก          | 1,000 – 2,000 บาท / ห้อง / คืน  |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย    | 70%   |
| บริการอื่นๆ              | เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “รสเมรี่” |
| ข้อมูลอื่นๆ              | โครงการมีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย   |

## โครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens)

|                         |   |
|-------------------------|---|
| โรงแรม                  | Wyndham Bangkok Queen Convention Centre   |
| ประเภท                  | โรงแรมระดับ 5 ดาว   |
| สถานที่ตั้ง             | 388/8 ซอยไฟ่สังหีโต ถนนพระราม 4 แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  |
| ผู้ถือใบอนุญาตฯ         | ไซมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)   |
| ผู้ดำเนินการ            | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวิลด์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49 |
| รูปแบบการว่าจ้าง        | สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษารูทิงโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี   |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ | 30 ห้อง ซึ่งตั้งอยู่บนชั้น 2-6 และชั้น 25-27  |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                          |   |
|--------------------------|---|
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | ธันวาคม 2564  |
| อัตราค่าห้องพัก          | 2,600-6,400   |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย    | 20%   |
| บริการอื่น ๆ             | เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “Kafeology” และ “มารี ติมารี” |
| ข้อมูลอื่นๆ              | โครงการมีการแยกส่วนรองรับสำหรับผู้ใช้บริการและผู้พักอาศัย   |

สำหรับอีก 2 โครงการที่มีรูปแบบการพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในอาคารพักอาศัย ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence โดยมีรายละเอียด ดังนี้

## โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42)

|                          |   |
|--------------------------|---|
| โรงแรม                   | Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42   |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 4.5 ดาว   |
| สถานที่ตั้ง              | 19 ซอยสุขุมวิท 42 แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร  |
| ผู้ถือใบอนุญาตฯ          | ไซมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)  |
| ผู้ดำเนินการ             | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวลท์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49  |
| รูปแบบการว่าจ้าง         | สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม<br>ระยะเวลา 10 ปี   |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 30 ห้อง   |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | ธันวาคม 2564  |
| อัตราค่าห้องพัก          | 2,000 – 3,750 บาท   |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย    | 10%   |
| บริการอื่น ๆ             | เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “เคอี อีซากายะ” |

## โครงการ Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87)

|                          |   |
|--------------------------|---|
| โรงแรม                   | Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87  |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 4 ดาว   |
| สถานที่ตั้ง              | 9 สุขุมวิท 87 ถนนสุขุมวิท แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร   |
| ผู้ถือใบอนุญาตฯ          | ไซมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)   |
| ผู้ดำเนินการ             | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวิลด์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49 |
| รูปแบบการว่าจ้าง         | สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม ระยะเวลา 10 ปี  |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 51 ห้อง   |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | มีนาคม 2565   |
| อัตราค่าห้องพัก          | 1,500 – 2,750   |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย    | N/A   |
| บริการอื่นๆ              | เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “พลโต”          |

## (2) ห้องพักเพื่อการบริหารแบบแยกอาคาร

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

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารโรงแรมตั้งอยู่ด้านหน้าของอาคารที่พักอาศัย รวมทั้งสิ้น 4 โครงการ ประกอบด้วยโครงการ Ramada Plaza Residence ซึ่งได้เปิดให้บริการแล้ว ทั้งนี้ โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Landmark @ MRTA Station ทั้งหมดเป็นโครงการระหว่างก่อสร้างหรือรอการพัฒนา โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการในส่วนโรงแรมตั้งแต่ปี 2566 เป็นต้นไป

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

## Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48)

|                          |   |
|--------------------------|---|
| โรงแรม                   | Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87  |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 4 ดาว   |
| สถานที่ตั้ง              | 1448/341 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร   |
| ผู้ถือใบอนุญาตฯ          | ไซมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)   |
| ผู้ดำเนินการ             | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวิลด์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49   |
| รูปแบบการว่าจ้าง         | สัญญาจ้างบริหารจัดการและให้คำปรึกษาธุรกิจโรงแรม<br>ระยะเวลา 10 ปี   |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 84 ห้อง   |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | มีนาคม 2565   |
| อัตราค่าห้องพัก          | 1,500 – 2,700   |
| อัตราการเข้าพักเฉลี่ย    | N/A   |
| บริการอื่นๆ              | เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม บริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มภายใต้ชื่อ “มอร์นิ่ง กลอรี่” |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

## Siamese Exclusive Ratchada

|                          |  |
|--------------------------|--|
| โรงแรม                   | อยู่ระหว่างการเจรจา  |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 4 ดาว  |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 30 ห้อง  |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | ปี 2570  |
| สถานะโครงการ             | อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ |

## The Collection

|                          |  |
|--------------------------|--|
| โรงแรม                   | อยู่ระหว่างการเจรจา  |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 5 ดาว  |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 72 ห้อง  |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | ปี 2570  |
| สถานะโครงการ             | อยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ |

## Landmark @ MRTA Station (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9)

|                          |   |
|--------------------------|---|
| โรงแรม                   | Crowne Plaza <sup>1</sup>   |
| ประเภท                   | โรงแรมระดับ 5 ดาว   |
| ผู้ดำเนินการ             | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด - บริษัทถือหุ้นโดยอ้อม (ผ่านไซมิส เวิลด์) ถือหุ้นร้อยละ 51 และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ถือหุ้นร้อยละ 49 |
| ห้องพักที่เปิดให้บริการ  | 276 ห้อง  |
| ช่วงเวลาที่เปิดให้บริการ | ไตรมาสที่ 4 ปี 2565   |
| สถานะโครงการ             | อยู่ระหว่างการก่อสร้าง  |

<sup>1</sup> โรงแรมภายใต้แบรนด์ Crowne Plaza สำหรับอาคาร A ในโครงการ และการบริหารมีทีบุคคลโดย Siamese Kew Green โดยใช้แบรนด์ Cassia by Banyan Tree สำหรับอาคาร B

**(3) โครงการที่ดำเนินธุรกิจโรงแรม**

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Above 39 ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 โดยในปี 2561 ไซมิส เวิลด์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2536 ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัย จำนวน 41 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 235 ตารางเมตร/ยูนิต เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิส เรสซิเดนซ์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งนี้บริษัทได้จ้างผู้ประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อทดสอบ ความสมบูรณ์ของอาคารเนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 27 ปี โดยได้ทดสอบการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสมบูรณ์ของเนื้อ คอนกรีตรวมถึงความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากการทดสอบโดยผู้เชี่ยวชาญไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพอาคาร ประกอบกับตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการออกแบบเพื่อปรับปรุงขนาดห้องพักให้มีความเหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด และ รื้อถอนโครงสร้างอาคารภายนอกบางส่วน โดยบริษัทคาดว่าจะเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและเริ่มงานก่อสร้างได้ในไตรมาส 1 ของปี 2564 ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 โครงการดังกล่าวได้ดำเนินการปรับปรุงงานภายนอกอาคารไปแล้วประมาณ 10% ของงานก่อสร้างทั้งหมด

**Above Sukhumvit 39**

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

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ใช้บริการโรงแรม รวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

#### (4) ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

##### ธุรกิจร้านอาหาร

ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างไซมิส และผู้เชี่ยวชาญในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม โดยเข้าพื้นที่พาณิชย์ในโครงการคอนโดมิเนียม โครงการมิคซ์ยูส เพื่อให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจร รูปแบบของร้านอาหารภายใต้ไซมิส เทสต์มีความหลากหลาย โดยในปี 2565 นี้ บริษัทมีแผนที่จะให้บริการร้านอาหารจำนวน 6 ร้าน ได้แก่ ร้านฟอสคอน ซีเคร็ต บาร์ (รูฟท้อปบาร์), ร้านเคอี อีซากายะ (ร้านอาหารญี่ปุ่น), ร้านอาหารมอร์นิ่งกลอรี่ (ร้านอาหารเวียดนาม), ร้านกรูฟ (รูฟท้อปบาร์), ร้านอาหารเพลสโต และ อาร์ตูซี่ (ร้านอาหารอิตาลีเยน) บนทำเลสุขุมวิท แหล่งไลฟ์สไตล์ของคนกรุงเทพฯ

##### ธุรกิจคลาวด์ คิทเชน

เนื่องจากบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีความชำนาญเกี่ยวกับงานด้านอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของงานปรับปรุงและก่อสร้างอาคาร ทำให้เราสามารถบริหารต้นทุนได้ดี พร้อมร่วมมือกับ Partner รายใหญ่ในการทำธุรกิจด้านร้านอาหารอย่างเช่น บริษัท วาวแฟคเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความชำนาญด้านร้านอาหาร เช่น Domino's Pizza , Kagonoya ที่พร้อมจะขยายสาขาไปพร้อมกับไซมิส แอสเสท ตามแผนขยายสาขาของ Cloud Kitchen นอกจากการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นคลาวด์ คิทเชน ที่ตอบโจทย์ให้แก่ Partner แล้ว ก็ยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยได้ด้วย ซึ่งจะให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถขยายธุรกิจแบบก้าวกระโดดทำให้ธุรกิจเติบโตต่อไป โดยทั้งหมดนี้ไซมิส ได้รับผลตอบแทนเป็นค่าเช่าสถานที่

#### (5) ธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส

ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ซึ่งก่อตั้งเพื่อประกอบธุรกิจดูแลสุขภาพทั้งในส่วนของสปาที่มีแผนจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 และในอนาคตจะดำเนินการให้บริการ Telemedicine ซึ่งในระหว่างนี้อยู่ในขั้นตอนการศึกษา Business Model และกลุ่มลูกค้าในประเทศ ทิศทางสปาเพื่อสุขภาพเป็นธุรกิจที่ให้บริการลูกค้าทั่วไปด้วยศาสตร์การนวดเพื่อสุขภาพการปฏิบัติต่อร่างกายเพื่อสุขภาพและการใช้น้ำเพื่อสุขภาพเป็นบริการหลัก เพื่อปรับสมดุลของร่างกายและจิตใจโดยให้คำแนะนำด้านบริการที่จัดไว้ตามหลักวิชาการ รวมถึง อาจจะมีการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากลและการสร้างสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือก (กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข) ลักษณะการให้บริการแบบไทยสปามีลักษณะการให้บริการคล้ายกับสปาแบบตะวันตก แต่มีการประยุกต์ภูมิปัญญาทางตะวันออกและภูมิปัญญาไทยเข้าสู่การบริการในสถานที่เดียวกัน

รูปแบบการให้บริการเช่น นวดแผนโบราณ (Traditional Thai Massage) นวดน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy massage) นวดสวีเดน (Swedish Massage) นวดน้ำมันสมุนไพร (Herbal Oil Massage) นวดฝ่าเท้า (Reflexology foot massage) นวดหลัง

คอ บ่า ไหล่ (Back, Neck and Shoulder Massage) นวดประคบสมุนไพร (herbal compress) พอกตัว (Body Wrap) ขัดตัว (Body Scrub) นวดหน้า ขัดหน้า (Facial Treatment) นวดหินร้อน (hot stone) อบไอน้ำ (Steam) ซาวน่า (Sauna) แช่อ่างอาบน้ำ (Bath Tub Bath Soak) จากุซซี่ (Jacuzzi) บริการเป็นชุด เช่น นวดแผนโบราณ นวดเท้า นวดหน้า เป็นต้น (Package) ตกแต่งเล็บมือ (Manicure) ตกแต่งเล็บเท้า (Pedicure) สระโดร์ (Shampoo and Blow dry) สปามือ สปาท้า

## (6) ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ดำเนินงานภายใต้บริษัทไซมิส เทคโนโลยี จำกัด (บริษัทย่อย) เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืนทางบริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charger) ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า และพัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติม อย่างสินค้าแผงพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคาที่พักอาศัย (Solar Rooftop) สินค้าเครื่องกรองอากาศ โดยมีรายละเอียดดังนี้

### ▶ ธุรกิจให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

มีแนวทางในการดำเนินการดำเนินธุรกิจรองรับกับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทยและของโลก ยอดขายของยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้การใช้ยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเติบโต เช่น (1) มาตรการจูงใจแก่ผู้บริโภคอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM2.5 (2) การได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง เป็นต้น โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทจะลงทุนในหัวชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าเพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า

### ▶ ธุรกิจให้บริการแผงพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทผลิตและจัดจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกบ้านของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง ดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้ามาจำหน่ายให้แก่ส่วนกลางของโครงการ นอกเหนือจากการทำสัญญาติดตั้งในโครงการที่แล้วเสร็จแล้ว บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงก่อสร้างโครงการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในอาคารชั่วคราว มีราคาต่อหน่วยที่สูง จึงเสนอบริการติดตั้งในที่พักอาศัยคนงานก่อสร้างและสำนักงานขาย ในด้านความเสี่ยง ธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่ในขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

### ▶ ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าเครื่องกรองอากาศ

เนื่องด้วยปัจจุบันพื้นที่หลายพื้นที่ประสบปัญหาหมอกควันทางอากาศ โดยเฉพาะพื้นที่เมืองที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น ทำให้คนมีความตื่นตัวในการดูแลสุขภาพมากยิ่งขึ้น บริษัทมีเล็งเห็นความสำคัญของธุรกิจเพื่อการดูแลสุขภาพ จึงมองหาเทคโนโลยีที่จะเข้ามาตอบโจทย์ในส่วนนี้ ในอนาคตบริษัทก็มองหาและพัฒนาเทคโนโลยีที่ตอบโจทย์ด้านการดูแลสุขภาพต่อไป ในส่วนของความเสี่ยงจากการทำธุรกิจ เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงทำให้ราคาของสินค้ามีความอ่อนไหว

(Price Sensitive) สำหรับแนวทางการลดความเสี่ยงคือ บริษัทมีผู้ค้ารายใหญ่ที่ปัจจุบันมีส่วนการซื้ออยู่ที่ประมาณ 80% และเป็นรายย่อยอื่นๆอีกประมาณ 20%

### (7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน

ในส่วนนี้บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัทได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย โดยใช้ชื่อว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทย โดยบริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 บริษัทมีการกำหนดนโยบายเบื้องต้นสำหรับการเข้าประมูลพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยพิจารณาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก ในช่วงระยะแรกของประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL และ NPA ประเภทเพื่อธุรกิจ SME และเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ และสำหรับในช่วงปีที่ 3-4 ของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุน โดยให้วงเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของ NPL ที่มีศักยภาพที่จะสามารถฟื้นตัวและเติบโตได้ในอนาคต

## การตลาดและการแข่งขัน

### การจำหน่ายและช่องทางการจำหน่าย

บริษัทมีช่องทางการจำหน่ายที่ครอบคลุมทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศตามรายละเอียดดังนี้

#### (1) ทีมงานขายของบริษัท (Sales Executive)

บริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ได้รับความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าทุกประเภททั้งชาวไทยและต่างชาติ โดยทีมขายจะเริ่มประชาสัมพันธ์โครงการในพื้นที่ละแวกใกล้เคียงกับที่ตั้งของโครงการ ผ่านทางป้ายโฆษณา โบรชัวร์ เนื่องจากลูกค้าส่วนหนึ่งของโครงการมาจากผู้ที่พักอาศัยหรือทำงานในบริเวณรอบโครงการที่ต้องการขยับขยายที่อยู่เดิม หรืออยู่ระหว่างการพิจารณาย้ายที่พักมาอาศัยใกล้กับที่ทำงาน นอกจากนี้ ยังจัดให้มีห้องตัวอย่างในแต่ละโครงการเพื่อให้ลูกค้าได้เห็นภาพของโครงการ โดยเฉพาะในช่วง Pre-sale จนถึงระยะเริ่มต้นการก่อสร้าง เนื่องจากพฤติกรรมของผู้บริโภคจะต้องการไปดูสถานที่จริง ทำเลที่ตั้งของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจก่อนการตัดสินใจซื้อ

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



**(2) ตัวแทนขาย (Agent)**

เพื่อให้การขายของบริษัทครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุกประเภท บริษัทได้ว่าจ้างตัวแทนขายภายนอกที่มีชื่อเสียงหลายราย มีประสบการณ์ผลงานการขายเป็นที่ยอมรับ มีความรู้ มีความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพื่อกำหนดที่เป็นตัวแทนในการขายห้องชุดของบริษัท และจะได้รับผลตอบแทนเป็นอัตราค่านายหน้าอ้างอิงจากราคาขายห้องชุด

**อุตสาหกรรมและการแข่งขัน****(1) กว๊าะอุตสาหกรรม**

*ภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ของปี 2564 และแนวโน้มเศรษฐกิจปี 2565*

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สสภาพัฒน์) รายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาส 4 ของปี 2564 ผลิตภัณฑืมวลรวมในประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 1.9 ปรับตัวดีขึ้น จากการลดลงร้อยละ 0.2 ในไตรมาสก่อนหน้า (%YoY) และเมื่อปรับผลของฤดูกาลออกแล้ว เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ของปี 2564 ขยายตัวจากไตรมาสที่ 3 ของปี 2564 ร้อยละ 1.8

ด้านการใช้จ่าย: การส่งออกสินค้าและบริการ และการใช้จ่ายภาครัฐ ขยายตัวเร่งขึ้น การบริโภคภาคเอกชนและการลงทุนภาครัฐ กลับมาขยายตัว ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวลดลง

ด้านการผลิต: สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรม สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า และสาขาไฟฟ้า ก๊าซฯ กลับมาขยายตัว สาขาการขนส่งและการขายปลีก การซ่อมฯ ขยายตัวต่อเนื่อง สาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมงชะลอตัว ส่วนสาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร และสาขาการก่อสร้างลดลง

รวมทั้งปี 2564 เศรษฐกิจไทย ขยายตัวร้อยละ 1.6 ปรับตัวดีขึ้นจากการลดลงร้อยละ 6.2 ในปี 2563 โดยมูลค่าการส่งออกสินค้า การอุปโภคบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.8 ร้อยละ 0.3 และร้อยละ 3.4 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และดัชนีชี้เงินสะพัดขาดดุลงบประมาณร้อยละ 2.2 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2565 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 3.5 – 4.5 โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการปรับตัวดีขึ้นของอุปสงค์ภายในประเทศ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว รวมทั้งการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออก และแรงขับเคลื่อนจากการลงทุนภาครัฐ โดยคาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. จะขยายตัวร้อยละ 4.9 การอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 4.5 และร้อยละ 3.8 ตามลำดับ และการลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 1.5 – 2.5 และดัชนีชี้เงินสะพัดจะเกินดุลงบประมาณร้อยละ 1.5 ของ GDP

ธนาคารแห่งประเทศไทย รายงานว่าภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ปี 2564 พบว่าในไตรมาส 4 ปี 2564 เศรษฐกิจไทยหดตัวเล็กน้อยจากระยะเดียวกันปีก่อน แต่ปรับตัวขึ้นจากไตรมาสก่อนหน้า เป็นผลจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 และการเปิดประเทศ

*ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรุงเทพฯและปริมณฑล ปี 2565*

วิจัยกรุงศรีได้วิเคราะห์แนวโน้มสถานการณ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 3 ปีข้างหน้า (ปี 2565-2567) พบว่า

- ▶ ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลช่วง 3 ปีข้างหน้ามีแนวโน้มดีขึ้น ปัจจัยสนับสนุนจากเศรษฐกิจที่คาดว่าจะทยอยฟื้นตัว การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์รวมถึงมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ อาทิ การผ่อน

คล้ายเกณฑ์ LTV การแก้ไขกฎหมายให้ชาวต่างชาติซื้อบ้านพร้อมที่ดินได้ ตลอดจนการเข้ามาลงทุนและทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) อย่างไรก็ตาม คาดว่ายอดขายจะค่อยๆ ปรับตัวดีขึ้น โดยอยู่ที่ 7.4 หมื่น ยูนิทในปี 2567 (เทียบกับค่าเฉลี่ย 9.9 หมื่นยูนิทช่วงปี 2557-2562) เนื่องจากตลาดระดับกลางลงมายังพื้นที่ตัวได้จำกัดและสถาบันการเงินยังมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ

- ▶ การเปิดตัวโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 14-15% ต่อปี ตามแผนลงทุนของผู้ประกอบการ โดยสัดส่วนการเปิดขายโครงการใหม่ของบ้านแนวราบ จะใกล้เคียงกับคอนโดมิเนียมเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง อย่างไรก็ตาม คาดว่าจำนวนที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จะอยู่ที่ 8 หมื่นยูนิทในปี 2567 ซึ่งยังต่ำกว่าค่าเฉลี่ย 1 แสน ยูนิท ในช่วงปี 2557-2562 ทั้งนี้ ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยรายใหญ่ยังประคับประคองธุรกิจให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่ผู้ประกอบการรายกลางและเล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรงทั้งด้านยอดขายและราคาที่ดินซึ่งหายากขึ้นและมีราคาแพง
- ▶ บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม) : อุปสงค์มาจากผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น โดยบ้านแนวราบในทำเลชานเมืองจะได้รับความนิยมสูงขึ้น เนื่องจาก (1) ราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าย่านใจกลางเมืองและสามารถแบ่งเฟสในการพัฒนาโครงการได้ ต่างจากคอนโดมิเนียมที่ต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการจึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ และ (2) การขยายเส้นทางโครงการรถไฟฟ้าอีกหลายเส้นทางครอบคลุมพื้นที่รอบนอกมากขึ้น
- ▶ คอนโดมิเนียม: คาดว่าจะปรับตัวขึ้นในบางพื้นที่ โดยเฉพาะย่านใจกลางเมืองและแนวรถไฟฟ้าบางเส้นทาง ซึ่งคอนโดมิเนียมส่วนใหญ่ถูกพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ที่มีศักยภาพทั้งด้านการบริหารโครงการ การตลาดและแหล่งเงินทุนหมุนเวียน ทั้งนี้ แม้อุปทานคอนโดมิเนียมใหม่จะชะลอลงมากในปี 2564 แต่ในบางพื้นที่ยังมีอุปทานคงค้างอยู่ในระดับสูง เช่น แนวรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงิน (หัวลำโพง-บางแค) แนวรถไฟฟ้าสายสีเขียว (บางนา-สุขุมวิท) ซึ่งเป็นพื้นที่รอบนอกและมีศักยภาพเชิงทำเลต่ำกว่าพื้นที่อื่นโดยเปรียบเทียบ
- ▶ สำหรับทิศทางในระยะต่อไป คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพและตระหนักเรื่องคุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged society) การพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) โดยใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัย รวมถึงการขายที่อยู่อาศัยแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold)

## (2) การแข่งขัน

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ทำให้ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวอย่างมีนัยสำคัญ โดยผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมต่างชะลอแผนการเปิดตัวโครงการใหม่เนื่องจากยังมีสินทรัพย์ขายในปริมาณมาก หากภาวะภาพรวมเศรษฐกิจไทยดีขึ้น ผู้ประกอบการอาจจะมีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยจะเป็นการเปิดตัวในโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อของกลุ่ม Real Demand ประกอบภายหลังจากวิกฤต COVID-19 คาดว่าพฤติกรรมของผู้บริโภคจะเปลี่ยนไป โดยทำเลที่ตั้งในเขตเมือง หรือคอนโดมิเนียมที่แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ห้างสรรพสินค้า Community Mall ต่าง ๆ อาจจะไม่ได้เป็นปัจจัยสำคัญในการพิจารณาซื้อที่อยู่อาศัยอีกต่อไป โดยผู้บริโภคจะให้ความสำคัญกับพื้นที่การใช้งานที่เอื้อต่อการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการทำงานที่บ้านมากยิ่งขึ้น ประกอบกับพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มหันมาใช้บริการสั่งซื้อสินค้าออนไลน์แทน ทั้งนี้การพัฒนาโครงการในแนวราบจะทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการต้นทุนได้เหมาะสมกว่าการพัฒนา

โครงการแนวสูง เนื่องจากในโครงการแนวราบไม่จำเป็นต้องก่อสร้างทั้งหมดในทันที ทำให้ผู้ประกอบการสามารถบริหารจัดการ ต้นทุนให้สอดคล้องกับกำลังซื้อในตลาดได้อย่างเหมาะสม

สำหรับคอนโดมิเนียมที่กำลังจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 นั้น ผู้ประกอบการต้องปรับเปลี่ยนกลยุทธ์เพื่อช่วยเหลือลูกค้าที่ได้รับผลกระทบ และเพื่อลดอัตราการยัดห้องชุดเนื่องจากปัจจุบันห้องชุดคงเหลือรอการขายของผู้ประกอบการแต่ละรายมีจำนวนมาก และการยัดห้องชุดจากลูกค้าเพื่อนำมาขายใหม่จะเป็นการเพิ่มจำนวนสินค้าคงเหลือให้กับผู้ประกอบการเพิ่มเติม โดยผู้ประกอบการส่วนใหญ่จะผ่อนปรนเงื่อนไขต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า เช่น การขยายระยะเวลาการโอน การปรับระยะเวลาผ่อนชำระหรือลดวงเงินการผ่อนชำระ การให้ส่วนลดเพิ่มเติมวันโอนกรรมสิทธิ์ การลดภาระค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการโอน เพื่อกระตุ้นให้ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งจะทำให้บริษัทได้รับกระแสเงินสดเพื่อบริหารสภาพคล่องให้เพียงพอกับค่าใช้จ่าย

นอกจากนั้นในภาวะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงชะลอตัว ผู้ประกอบการหลายรายจะให้ความสำคัญกับการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในองค์กร ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น หรือแม้กระทั่งการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอรับมาตรการความช่วยเหลือ รวมถึงการปฏิรูประบบโครงสร้างที่มีธุรกิจที่หลากหลาย เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการบริหารงานสามารถรองรับการเติบโตที่ยั่งยืน โดยอาจเปิดรับพันธมิตรในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กลุ่มเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้พัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการบริการและอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งปัจจัยหลักที่ลูกค้าให้ความสำคัญได้แก่ ความน่าเชื่อถือขององค์กร เนื่องจากห้องชุดเป็นสินค้าที่มีมูลค่าสูง ความน่าเชื่อถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ท่ามกลางโครงการที่อยู่ใกล้แนวระบบรถไฟฟ้า หรือแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และราคา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในทุกระดับ เพื่อเป็นกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินงาน สำหรับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีโครงการตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกันกับโครงการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีรายละเอียดดังนี้

| พื้นที่ / โครงการของบริษัท   | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น  |
|--|--|
| <b>สุขุมวิท</b><br>-Above 39<br>-Wyndham Garden Residence<br>-Ramada Plaza Residence | โอบิส สตก 39 โดยกลุ่มบริษัท โอบิส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>เดอะ ดีโพลแมท 39 โดยกลุ่มบริษัท โรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)<br>โอบิส แอมเบียนส์ สุขุมวิท 42 โดยกลุ่มบริษัท โอบิส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ลุมพินี วิลลิส อ่อนนุช 46 โดยกลุ่มบริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>แอสปาย สุขุมวิท 48 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)               |
| <b>สุขุมวิท - อ่อนนุช</b><br>- Ramada Residence                                      | เอ สเปซ มี สุขุมวิท 77 โดยกลุ่มบริษัท อาเรีย พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)<br>เดอะ นิช โอบิส สุขุมวิท 50 โดยกลุ่มบริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ไฮดีโอ โอบิส สุขุมวิท โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>ริเริ่ม สุขุมวิท 50 โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)<br>เดอะ ไพรวายซ์ พาร์ค อ่อนนุช โดยกลุ่มบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| <b>สุขุมวิท - พระราม 4</b><br>- Wyndham Residence<br>- Collection (Sukhumvit 16)     | วิสซ์ดอม อโศก-สุขุมวิท โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>ลุมพินีเพลส รัชดา-พระราม 4 โดยกลุ่มบริษัทแอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>เนสท์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท เดอะเนสต์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| พื้นที่ / โครงการของบริษัท   | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น   |
|--|---|
|  | วิลเซอร์ สุขุมวิท 22 โดยบริษัท สรา พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)<br>โนเบิล รีโกล สุขุมวิท 19 กลุ่มบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)   |
| <b>รัชดา - พระราม 9</b><br>- Landmark @ MRTA Station               | วิซดอม รัชดา-ลาดพร้าว โดยบริษัท แมกโนเลีย ควอลิตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด<br>แฮปปีตอร์วัน ลาดพร้าว 24 โดยกลุ่มบริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)<br>เดอะไลน์ อโศก-รัชดาภิเษก โดยกลุ่มบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)<br>ไวร์ รัชดา 19 โดยบริษัท พีดับบลิวเค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด<br>แอชตัน อโศก-พระราม 9 โดยกลุ่มบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) |
| <b>สาทร-เจริญราษฎร์</b><br>- Blossom Condo<br>@ Sathorn-Charoenrat | เดอะ ดีโพลแมท สาทร โดยกลุ่มบริษัท ไรมอน แลนด์ จำกัด (มหาชน)<br>เดอะ เบส สาทร เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน)<br>เดอะ คีย์ สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)<br>ศุภาลัย โลก สาทร-เจริญราษฎร์ โดยบริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน)<br>แอสปาย สาทร-ตากสิน โดยบริษัท เอพี (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)   |

นอกจากคอนโดมิเนียม ที่ยังเป็น core product ของไซมิส แล้ว ในปี 2565-2566 นี้ ไซมิส มีแผนที่จะเปิดโครงการแนวราบเพิ่มขึ้นอีก 3 ท่าเล ได้แก่

- ▶ โครงการ Monsane (มونتีสเน่ห์) Exclusive Villa เป็นวิลล่าหรู ตั้งอยู่บนถนนพรานนก-พุทธมณฑลสาย 4 ซึ่งสามารถเชื่อมต่อกับถนนบรมราชชนนี และราชพฤกษ์ได้อย่างสะดวก และอย่างที่ทราบกันอยู่แล้ว บนถนนราชพฤกษ์เป็นโซนที่มีโครงการบ้านหรู ตั้งแต่ 20 ล้านขึ้นไปเยอะที่สุด Demand เยอะสุด ลูกค้ามีศักยภาพเยอะสุด เนื่องจากเชื่อมต่อเข้าสู่ใจกลางเมือง เช่น สยาม สาทร ได้อย่างสะดวก ราคา 25-50 ล้าน และมีเพียง 59 หลังเท่านั้น
- ▶ โครงการใหม่โซนรังสิต ใกล้ฟิวเจอร์พาร์ครังสิต ที่จะมิกซ์ทาวน์ บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว ซึ่งเราเห็นศักยภาพของโซนนี้ เนื่องจากที่ดินโซนดอนเมือง หรือวัชรพล ที่ราคาสูงขึ้น หรือไม่สามารถพัฒนาเป็นทาวน์โฮมได้ ประกอบกับโครงการทาวน์โฮมเก่าๆ ก็ทยอยปิดโครงการไปมาก โซนรังสิต ที่ใกล้ฟิวเจอร์พาร์ค จึงเป็นทำเลต่อมา ที่รองรับลูกค้าที่หากทาวน์โฮม เพราะใกล้รถไฟฟ้าสายสีแดง ใกล้ถนนพหลโยธิน เดินทางเข้าสู่เมืองได้ในหลักนาทีเท่านั้น
- ▶ โครงการใหม่โซนราชพฤกษ์ 345 หรือราชพฤกษ์ตัดใหม่ ที่ถนนเส้นนี้เพิ่งเปิดให้ใช้เพียงประมาณ 2 ปี แต่ก็มือสังหารทยอยขึ้น มีราคาตั้งแต่ 2 ล้านไปจนถึง 100 ล้าน อยู่ระหว่างศึกษาว่าจะทำ product ไດ

จากที่กล่าวมาทั้งหมดของโครงการแนวราบ ซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นทำเลศักยภาพ ตั้งอยู่ติดถนนใหญ่ เดินทางสะดวก ใกล้แหล่งชุมชน สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วย ทั้งนี้ก็เป็นอีกหนึ่งกลยุทธ์ที่จะทำให้เกิดการขายเร็ว โอนเร็ว หรือรับรู้รายได้เร็ว โดยสัดส่วนการรับรู้รายได้ของไซมิส จะค่อยๆ ผสมผสานระหว่าง คอนโด และแนวราบ ไปจนถึงสัดส่วน 50:50 ในระยะ 2-3 ปีข้างหน้า

## กลยุทธ์ในการแข่งขัน

### เพิ่ม Product แนวราบ เพื่อการรับรู้รายได้ที่เร็ว

จากเดิมที่โครงการของบริษัท แทบจะ 100% เป็นโครงการแนวสูง หรือคอนโดฯ ก็จะมีการเปิดโครงการแนวราบ ทั้งทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และบ้านหรู ราคาตั้งแต่ประมาณ 2 ล้าน - 50 ล้าน เพื่อรับรู้รายได้ที่รวดเร็ว และจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ผ่านมา จะเห็นแล้วว่าตลาดคอนโดฯ ค่อนข้างได้รับผลกระทบ แต่ตลาดแนวราบ ได้รับผลกระทบน้อยกว่า

### *การคัดเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ*

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาค่าที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม่แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความเหมาะสมในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สถานีรถไฟ สถานีรถใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนาธุรกิจซึ่งจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดิน รวมถึงการศึกษาพฤติกรรมกรรมผู้บริโภค ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทได้รับข้อมูลด้านการขายและการตลาดที่ถูกต้องและมีประสิทธิภาพ ก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

### *การควบคุมต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพและคุณภาพงานก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน*

เพื่อให้การควบคุมต้นทุนมีประสิทธิภาพและลดผลกระทบจากต้นทุนโครงการที่อาจเพิ่มขึ้นเกินกว่างบลงทุนที่กำหนดไว้ (Cost Overrun) ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าของโครงการลงทุน บริษัทจะกำหนดยุทธศาสตร์ว่าจ้างผู้รับเหมาในการพัฒนาโครงการตามลักษณะประเภทของงานซึ่งครอบคลุมแรงงาน การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ซึ่งระบุปริมาณและประเภทวัสดุก่อสร้างไว้อย่างชัดเจนภายใต้สัญญาจ้างแบบเหมารวม (Lump Sum Contract) อย่างไรก็ตาม อุปกรณ์บางประเภทที่มีมูลค่าต่อหน่วยสูง เช่น ลิฟท์โดยสาร โดยบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อด้วยตนเองจากคู่ค้าที่อยู่ในระบบ Vendor List โดยบริษัทจะตกลงราคาซื้อกับผู้จำหน่ายสินค้าตั้งแต่ในช่วงแรก เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาอุปกรณ์ นอกจากนี้ เพื่อการก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพ ลดระยะเวลาและแรงงานในการก่อสร้าง และลดต้นทุนการก่อสร้าง บริษัทได้ให้ความสำคัญกับปรับปรุงเทคนิคต่าง ๆ ในการก่อสร้าง เช่น ระบบป้องกันดินพัง รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อใช้ติดตั้งในโครงการของบริษัท เช่น ห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งจะช่วยเพิ่มคุณภาพและลดต้นทุนการก่อสร้างได้ในระดับหนึ่ง

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

### *การตั้งราคาสอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย*

ในการกำหนดราคาขาย บริษัทจะพิจารณาจากปัจจัยต่าง ๆ เช่น ศักยภาพของที่ดิน กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ข้อมูลการขายห้องชุดของผู้ประกอบการรายอื่น ๆ ที่อยู่ในพื้นที่ใกล้เคียง พฤติกรรมของกลุ่มลูกค้าในพื้นที่ตั้งของโครงการ ภาวะอุตสาหกรรมโดยรวม รวมถึงต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายในการขายและการตลาด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมและแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่นในพื้นที่ใกล้เคียง โดยที่บริษัทยังคงได้รับอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม และด้วยประสบการณ์ของ

ทีมบริหารที่มาจากสายงานก่อสร้าง ทำให้การพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ มีคุณภาพ ภายใต้อาคารที่เหมาะสม

บริษัทแบ่งกลุ่มเป้าหมายตามราคาขาย เช่น กลุ่ม Blossom Condo ที่รองรับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 80,000 – 100,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่กลุ่ม Siamese+ สแกนที่เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนเมือง เหมาะกับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน ราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร ด้วยการพัฒนาโครงการที่มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่ชัดเจน ทำให้บริษัทสามารถวางแผนการขายและการตลาดให้สอดคล้องกับลักษณะของกลุ่มลูกค้าในแต่ละประเภทโครงการได้อย่างชัดเจน

#### *การนำนวัตกรรมใหม่ด้านการออกแบบก่อสร้างมาใช้ให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภค*

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบและการก่อสร้าง บริษัทจึงได้พัฒนาออกแบบห้องชุดของโครงการให้มีลักษณะโดดเด่น ภายใต้อาคารแนวคิดการก่อสร้างที่อยู่อาศัยจากการใช้ชีวิตจริง เช่น การออกแบบห้องชุดที่มีพาดานสูง รองรับการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์ชั้นลอย เพื่อเพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้อย่างสูงสุด การเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ใช้งานได้จริงและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าผู้ซื้อโครงการได้รับความสะดวกสบายที่สุด โดยในโครงการมีบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง นอกจากนี้ยังอำนวยความสะดวกตามมาตรฐานของโครงการห้องชุดโดยทั่วไปแล้ว โครงการของบริษัทได้ให้ความสำคัญกับนวัตกรรมใหม่ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และเป็นประโยชน์กับผู้พักอาศัย เช่น การติดตั้งระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัย ช่วยกรองฝุ่นละออง PM 2.5 ถ่ายเทอากาศและลดกลิ่นต่าง ๆ การใช้กระจกที่ช่วยลดความร้อนจากภายนอก เข้าสู่ภายในอาคาร ทำให้อากาศเย็นสบายและประหยัดการใช้พลังงาน การติดตั้งระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก การติดตั้งระบบท่อระบายอากาศที่แยกกลิ่นของท่อน้ำเสียออกจากท่อระบายอากาศของท่อน้ำ ทำให้ลดกลิ่นที่ไม่พึงประสงค์ในห้องน้ำได้ ซึ่งเป็นเทคโนโลยีที่บริษัทออกแบบและพัฒนาในโครงการเพื่อสร้างความแตกต่างของโครงการ และตอบโจทย์ของการใช้ชีวิตในเมืองที่ผู้อยู่อาศัยต้องประสบกับมลพิษในชีวิตประจำวัน

#### *การบริการก่อนและหลังการขายเพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า*

นอกจากการขายห้องชุดแก่ลูกค้าแล้ว เพื่อสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่กำลังพิจารณาตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุดของบริษัท บริษัทมีหน่วยงานบริการหลังการขาย (Customer Support, CS) โดยเฉพาะเพื่อให้บริการในด้านต่าง ๆ แก่ลูกค้า เช่น การติดต่อด้านสินเชื่อ กับสถาบันการเงินต่าง ๆ ซึ่งนอกจากจะช่วยอำนวยความสะดวกให้ลูกค้าแล้ว ยังช่วยให้บริษัทสามารถวางแผนการโอนห้องชุดในอนาคตได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้บริการเพิ่มช่องทางการแจ้งปัญหาหรือข้อขัดข้องในการใช้งานหรือการอยู่อาศัย ภายใต้อาคารผ่านช่องทางสื่อสารที่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็น Offline หรือ Online เพื่อความรวดเร็วในการให้บริการ การให้บริการเป็นตัวแทนและนายหน้าในการจัดหาผู้เช่าห้องชุด ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคลบริหารอาคารชุด เพื่อให้ลูกค้าได้รับความพอใจและประสบการณ์ที่ดีในการซื้อโครงการของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทยังเปิดโอกาสให้สิทธิลูกค้าเก่าจองซื้อโครงการใหม่ในวันเปิดตัวโครงการ โดยจะได้รับส่วนลดพิเศษ เพื่อสร้างฐานลูกค้าเฉพาะกลุ่มของบริษัท อีกทั้งบริษัทยังมีการรวบรวมข้อมูลของลูกค้า เพื่อใช้เป็นฐานข้อมูลลูกค้าในการขายและการตลาดในอนาคต รวมทั้งทำการสำรวจความพึงพอใจของลูกค้า เพื่อนำมาปรับปรุงสินค้าและบริการให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด

#### *บริการเสริมระดับมาตรฐานโรงแรมแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ*

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

เพื่ออำนวยความสะดวกและเสริมบริการหลังการขายให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดเพื่อพักอาศัย และกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ทั้งคนไทยและคนต่างชาติ ที่ต้องการหาผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” โดยบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการมาให้บริการห้องพักใน รูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะทำให้ผู้พักอาศัยในโครงการทั้งหมด ซึ่งรวมถึงเจ้าของห้องชุด สามารถใช้บริการ ต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานของโรงแรม เช่น การทำความสะอาดห้องพัก และการบริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การมีบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในการพักอาศัยดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าแล้ว ยังเพิ่มโอกาสในการหาผู้เช่าสำหรับกลุ่มลูกค้าประเภทนักลงทุนซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลัก และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการ ปล่อยเช่าได้

## ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

ด้วยผลงานที่สั่งสมมากกว่า 10 ปี รวมถึงรางวัลต่าง ๆ ที่บริษัทได้รับทั้งด้านการออกแบบ และการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้ง ในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันคุณภาพทั้งการออกแบบและการก่อสร้างของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ ผู้บริโภค 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

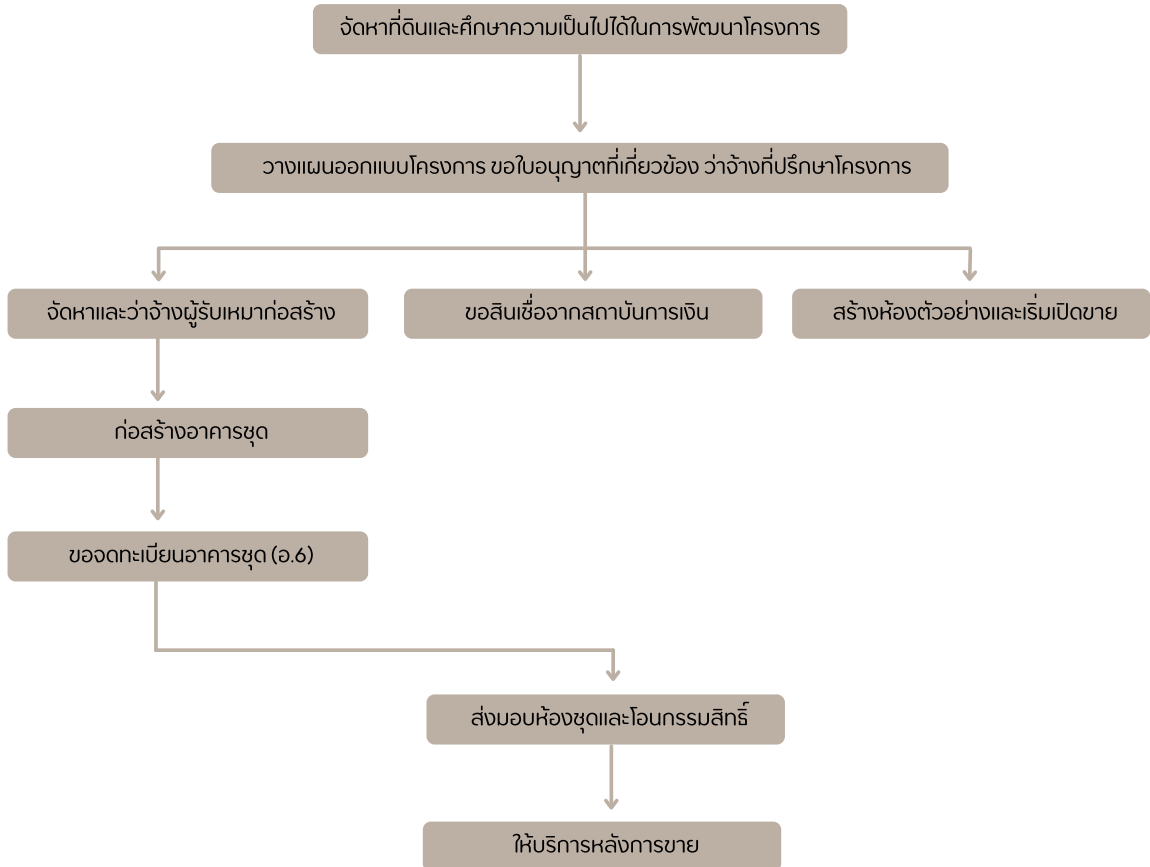
- รางวัลสุดยอดนักพัฒนา (ประเทศไทย) (Best Developer (Thailand))
- รางวัล Special Recognition in CSR
- รางวัล Special Recognition for Design and Construction
- รางวัล Best Mixed Use Development จากโครงการ Siamese Rama 9
- รางวัล Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) จากโครงการ Siamese Rama 9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



**(3) การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ**

การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

**รายละเอียดการพัฒนาโครงการ****1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ**

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



ข้อจำกัดทางกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนน สาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะร่น ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาจะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการถ่ายโอนหน้าในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน ให้แก่ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการดำเนินการ บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากราคาที่ดินมีความผันผวน และมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มีโครงการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

## 2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอบในอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

เมื่อบริษัทรับโอนที่ดินเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ฝ่ายพัฒนารุขกิจ ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย และฝ่ายการตลาดจะประชุมร่วมกันเพื่อกำหนดรายละเอียดของโครงการ รูปแบบ จำนวนห้อง กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ราคาขาย โดยอาจจะว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น บริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อม ที่ปรึกษาด้านการออกแบบ ที่ปรึกษาวิศวกรโครงสร้าง เพื่อร่วมกันกับผู้ดำเนินการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยฝ่ายที่เกี่ยวข้องจะดำเนินการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างภายหลังได้รับอนุญาต EIA

นอกจากนั้น บริษัทยังมีการว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง (Construction Management หรือ CM) เพื่อควบคุมดูแลด้านคุณภาพ วิธีการก่อสร้าง ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อมของโครงการ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างให้แล้วเสร็จตามเป้าหมายของโครงการ และว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ (Quantity Surveyor หรือ QS) เพื่อจัดทำเอกสารแสดงราคากลาง ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคาในการก่อสร้าง (Bill of Quantities หรือ BOQ) โดยละเอียด เพื่อใช้เป็นเอกสารประกอบในการประกวดราคาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้าง (TOR) ในการพิจารณาคัดเลือกว่าจ้างที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการ และที่ปรึกษาด้านควบคุมและบริหารการก่อสร้าง บริษัทจะคัดเลือกโดยการเปรียบเทียบคุณสมบัติที่เกี่ยวข้องในด้านต่าง ๆ อย่างน้อย 3 ราย โดยพิจารณาจากประวัติการรับงานอื่น ๆ ที่ผ่านมา ชื่อเสียง ผลงาน ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญ รูปแบบหรือวิธีการในการตรวจสอบ การกำกับงานก่อสร้างของผู้รับเหมา ความพร้อมของทีมงานทั้งในระดับบริหารและระดับปฏิบัติการของบริษัทที่ปรึกษาด้านการก่อสร้าง รวมถึงวิธีการและเทคโนโลยีที่ใช้ในการก่อสร้าง หรือความสามารถในการบริหารงานก่อสร้างโครงการให้มีต้นทุนที่ต่ำลง เป็นต้น ในการออกแบบโครงการรวมถึงการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างใช้เวลาในการดำเนินการโดยประมาณ 10 เดือน

### 3. จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

บริษัทไม่มีนโยบายในการว่าจ้างผู้รับเหมารายเดียวแบบเบ็ดเสร็จทั้งโครงการ โดยจะว่าจ้างผู้รับเหมาตามลักษณะประเภทของงาน ที่สอดคล้องกับประสบการณ์ของผู้รับเหมาแต่ละราย เช่น งานโครงสร้างอาคาร งานสถาปัตยกรรม งานตกแต่งภายใน งานระบบประกอบอาคาร และงานติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ทั้งนี้ ขอบเขตของแต่ละส่วนงานอาจแตกต่างกันตามขนาดของโครงการ เนื่องจากบริษัทต้องการควบคุมผลงานอย่างใกล้ชิดและลดต้นทุนในการก่อสร้าง โดยขอบเขตการทำงานของผู้รับเหมาแต่ละรายจะครอบคลุมตั้งแต่การจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ตามที่ระบุในสัญญาว่าจ้าง เช่น อิฐ หิน ปูน 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 เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันถ่วงทีเพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

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

#### 4. ติดต่อขอแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

#### 5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5-6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

#### 6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

เมื่อการก่อสร้างใกล้แล้วเสร็จ หน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ฝ่ายก่อสร้าง ฝ่ายขาย จะประชุมร่วมกับเพื่อกำหนดแผนการส่งมอบห้องชุดให้กับลูกค้า โดยบริษัทจัดให้มีหน่วยงานตรวจสอบคุณภาพ (Quality Control หรือ QC) เพื่อกำหนดตรวจสอบห้องก่อนส่งมอบให้ลูกค้า เพื่อให้ยืนยันความพร้อมก่อนส่งจดหมายนัดตรวจห้องกับลูกค้า

## ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

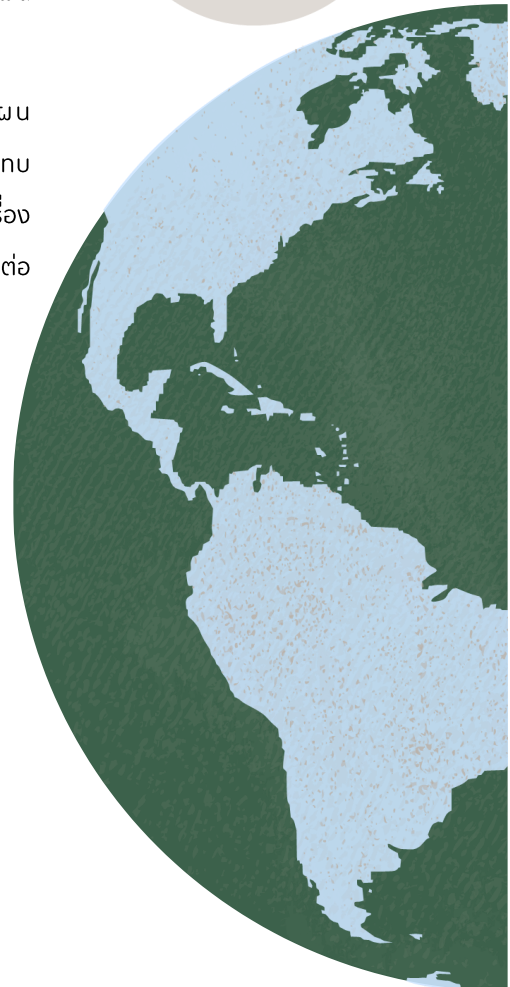
บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น และได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสิ้นเปลืองของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงภูมิทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ

นอกจากนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนกรีตเสริมเหล็กที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้เกิดน้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติ

โดยบริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็นเรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกต้องฟ้องร้อง อันเนื่องมาจากปัญหาสิ่งแวดล้อม

SIAMESE  
ASSET,  
WE CARE



## เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ

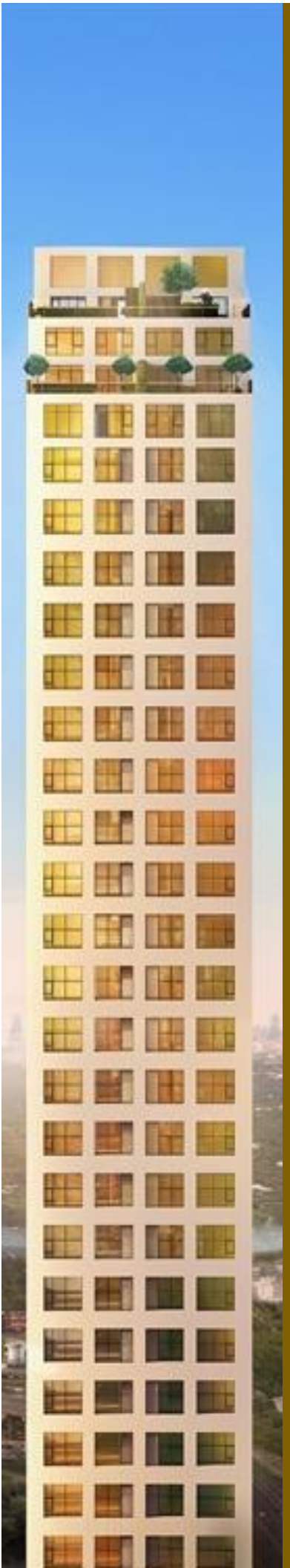
### “ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ”

บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มและสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ โดยผ่านมา บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบของ Branded Residence โดยเริ่มจากการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการมาปรับเปลี่ยนให้เป็นห้องพักในรูปแบบของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และนำบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นลูกค้าซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุด หรือลูกค้าผู้เช่าหรือเข้าพักในห้องชุด ได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เสมือนพักอาศัยในโรงแรม การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยด้วยจุดเด่นด้านบริการหลังการขายที่แตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่นแล้ว ยังสามารถดึงดูดนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า นอกจากนี้ บริษัทยังปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการประเภท Mixed Use มากขึ้น ทั้งการนำโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบัน หรือโครงการที่จะพัฒนาใหม่ มาจัดสรรพื้นที่บางส่วนเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้สามารถสร้างรายได้หลายประเภทในโครงการเดียวกันทั้งรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการให้เช่าและรายได้จากการให้บริการ

นอกจากนี้ บริษัทมีแผนขยายการลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่อยู่อาศัยแนวราบ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย ทั้งหมดนี้จึงช่วยกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทได้เป็นอย่างดี

### “ ธุรกิจโรงแรมและพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า ”

บริษัทมีเป้าหมายที่จะเปิดให้บริการโรงแรม จำนวน 345 ห้อง ในปี 2565 ภายใต้แบรนด์โรงแรม Wyndham และคาดว่าจะเปิดให้บริการ Crowne Plaza ในไตรมาส 4 ปี 2565 อีกทั้งจะดำเนินธุรกิจโรงแรมควบคู่ไปกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขยายต่อไป ซึ่งจะบริหารโรงแรมทั้งหมด โดยบริษัท Siamese and Kew Green จำกัด ซึ่ง Kew Green เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ



## “ ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ”

**ธุรกิจร้านอาหาร :** บริษัทมีเป้าหมายที่จะดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ให้ครอบคลุมในพื้นที่พาณิชย์ของโครงการคอนโดมิเนียม โครงการมิกซ์ยูส ทุกแห่งของบริษัทที่จะมีการพัฒนาในอนาคต เพื่ออำนวยความสะดวก และตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ซึ่งกลุ่มลูกค้าหลัก คือลูกบ้านในโครงการ รวมไปถึงลูกค้าสัญจรที่สามารถเข้ามาใช้บริการในร้านอาหารและเครื่องดื่มได้ และจะพัฒนารูปแบบของร้านอาหารภายใต้ ไซมิส เทสต์ ให้มีความหลากหลายมากขึ้น

**ธุรกิจคลาวด์ คิทเชน :** เนื่องจากสถานการณ์ปัจจุบัน การแพร่ระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้มีทำงานที่บ้านเพิ่มมากขึ้น แพลตฟอร์มการสั่งอาหารออนไลน์ จึงมีส่วนสำคัญที่จะช่วยอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน โดยปัจจุบันคนนิยมสั่งอาหารออนไลน์มากขึ้น ทางบริษัทได้เล็งเห็นโอกาสในการทำธุรกิจที่จะช่วยให้เจ้าของร้านไม่ต้องลงทุนมาก ไม่ต้องมีหน้าร้าน และสามารถเปิดร้านได้ทุกเขตของกรุงเทพฯ และปริมณฑล บริษัทจึงปรับปรุงหรือก่อสร้างอาคาร เพื่อปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายใหญ่และผู้เช่ารายย่อย เช่น WOW Factor เป้าซิง สุกี้ คริวแม่หนูเอง และ ส.ขอนแก่น เป็นต้น

โดยบริษัทมีเป้าหมายระยะสั้นที่จะเปิด Cloud Kitchen ทั้งหมด 86 สาขา ภายในปี 2565 และภายใน 5 ปี บริษัทมีแผนที่จะเปิด Cloud Kitchen ทั้งหมด 500 สาขา ครอบคลุมในพื้นที่กรุงเทพมหานคร และปริมณฑล

## “ ธุรกิจสปา แอนด์ เวลเนส ”

บริษัทมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจให้บริการสปาเพื่อสุขภาพ โดยมีแผนเปิดให้บริการในปี 2565 จำนวน 3 สาขา ที่ Wyndham Bangkok Queen Convention Center, Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 4 2 และ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 โดยมุ่งเน้นให้บริการแก่ลูกบ้านและบุคคลทั่วไป โดยใน

## “ ธุรกิจเทคโนโลยีในการอยู่อาศัย ”

อนาคตมีแผนที่จะพัฒนาผลิตภัณฑ์โดยเพิ่มเติมการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากลและการสร้างสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือกต่อไป

บริษัทมีเป้าหมายการดำเนินธุรกิจธุรกิจเทคโนโลยีในการอยู่อาศัย ที่สอดคล้องไปกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีแผนการดำเนินงานดังนี้

- (1) ธุรกิจให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า  
บริษัทจะเริ่มลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานของโครงการ และพื้นที่ที่มีศักยภาพ และในช่วงปีที่ 3-5 ของการขยายกิจการ บริษัทมีเป้าหมายที่จะเป็นผู้ให้บริการที่มีแท่นชาร์จไม่ต่ำกว่า 500 ที่ให้บริการในพื้นที่กรุงเทพฯและปริมณฑล โดยเน้นกลุ่มพื้นที่คอนโดมิเนียม โครงการที่พักอาศัย
- (2) ธุรกิจให้บริการแผงพลังงานแสงอาทิตย์  
บริษัทมีเป้าหมายที่จะขยายการลงทุนในปี 2565 โดยสามารถผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ไม่น้อยกว่า 1 เมกะวัตต์ และในปีที่ 5 สามารถผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ได้ไม่น้อยกว่า 10 เมกะวัตต์ โดยเน้นขยายการลงทุนติดตั้งในที่พักอาศัยคนงานก่อสร้างและสำนักงานขาย
- (3) ธุรกิจจัดจำหน่ายสินค้าเครื่องกรองอากาศ  
บริษัทมีเป้าหมายที่จะขยายช่องทางการขายออนไลน์ โดยเน้นการจำหน่ายสินค้าให้กลุ่มลูกค้าเดิม และกลุ่มลูกค้าใหม่จากช่องทางออนไลน์ นอกจากนี้ บริษัทจะเพิ่มความหลากหลายของสินค้าเทคโนโลยีที่ตอบโจทย์ด้านการดูแลสุขภาพ หากธุรกิจดังกล่าว ให้ผลตอบแทนที่คุ้มค่าต่อการลงทุน

## “ธุรกิจการเงิน และการลงทุน”

บริษัทคาดว่าจะได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ในช่วงปลายไตรมาส 2 ปี 2565 โดยนโยบายเบื้องต้นจะลงทุนซื้อกองสินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากสถาบันการเงินที่เป็นธนาคารพาณิชย์ และเป็นสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก เพื่อบริหารจัดการต่อ รวมถึงการดำเนินคดี การขายทอดตลาดหลักประกัน การซื้อหลักประกันเข้ามาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อปรับปรุง และ/หรือ พัฒนา เพื่อขาย และเจรจาข้อตกลงที่เหมาะสม ซึ่งมีเป้าหมายระยะสั้นที่จะลงทุนต่อปี ไม่น้อยกว่า 200 ล้านบาท

### แผนสัดส่วนการลงทุนในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ

| ประเภท                    | รายการ                | มูลค่าคาดการณ์สัดส่วนเงินลงทุนในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ (บาท) | สัดส่วน |
|---------------------------|-----------------------|---|---------|
| สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย | ที่ดินเปล่า           | ประมาณ 70 ล้านบาท   | 35%     |
|                           | บ้านเดี่ยว            |   |         |
|                           | บ้านทาวน์เฮ้าส์       |   |         |
|                           | อพาร์ทเมนท์ / ห้องชุด |   |         |
| สินเชื่อเพื่อธุรกิจ SME   | อาคารพาณิชย์          | ประมาณ 130 ล้านบาท  | 65%     |
|                           | โรงงาน                |   |         |
| รวม                       |                       | 200 ล้านบาท   | 100%    |

ในช่วงปีแรก บริษัทจะลงทุนในหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-performing Loan) และ ทรัพย์สินอสังหาริมทรัพย์ (Non-Performing Asset) เพื่อธุรกิจวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และเพื่อที่อยู่อาศัย และเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ในช่วงปีที่ 3-4 ขยายการลงทุน ให้อำนาจเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ ที่มีศักยภาพที่จะฟื้นตัวและเติบโตในอนาคต

บริษัทมีแผนที่จะเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ภายในปีที่ 5 โดยมุ่งเน้น ลงทุนซื้อหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ เพื่อธุรกิจ วิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม และเพื่อที่อยู่อาศัย และรับซื้อหนี้ไม่ก่อให้เกิดรายได้ จากสถาบันการเงินมาบริหารจัดการเพื่อให้ได้ผลตอบแทนตามเป้าหมาย เบื้องต้นมีการเริ่มเจรจากับสถาบันการเงินหลายแห่ง ทั้งธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ กลาง และเล็ก และคาดว่า GP จะอยู่ที่ 25-30%

## การบริหารจัดการความเสี่ยง

### ปัจจัยความเสี่ยง

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

ในปี 2564 นอกจากกลยุทธ์ที่บริษัทได้รับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-used) มากขึ้น โดยการนำพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

บริการในรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) และรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด และการให้บริการตัวแทนขายและจัดหาผู้เช่าห้องชุดแบบครบวงจร ในปีที่ผ่านมายังได้กำหนดกลยุทธ์การแบ่งกลุ่มธุรกิจออกเป็น 6 กลุ่มหลักเพื่อให้สามารถบริหารสินค้าและบริการในแต่ละกลุ่มธุรกิจได้อย่างคล่องตัว เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เพื่อการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 12 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 11 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 1 โครงการ โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร





ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท สามารถแบ่งออกได้เป็น 9 หัวข้อหลัก ดังนี้

- ▶ การประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ▶ การประกอบธุรกิจโรงแรม
- ▶ การประกอบธุรกิจร้านอาหาร
- ▶ การประกอบธุรกิจ Cloud Kitchen
- ▶ การประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์
- ▶ การประกอบธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส
- ▶ การประกอบธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- ▶ ความเสี่ยงด้านการเงิน
- ▶ ผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

## 1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

### 1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

การเลือกซื้อที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร กาวนิโฮม และโฮมออฟฟิศ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ตั้งอยู่ใจกลางเมือง หรือตามเส้นทางแนวรถไฟฟ้าบีทีเอสหรือรถไฟฟ้าใต้ดินทั้งที่เปิดให้บริการแล้วหรือเส้นทางที่มีแผนที่จะเปิดให้บริการในอนาคต รวมไปถึงย่านชุมชนต่างๆ ที่สามารถเดินทางเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

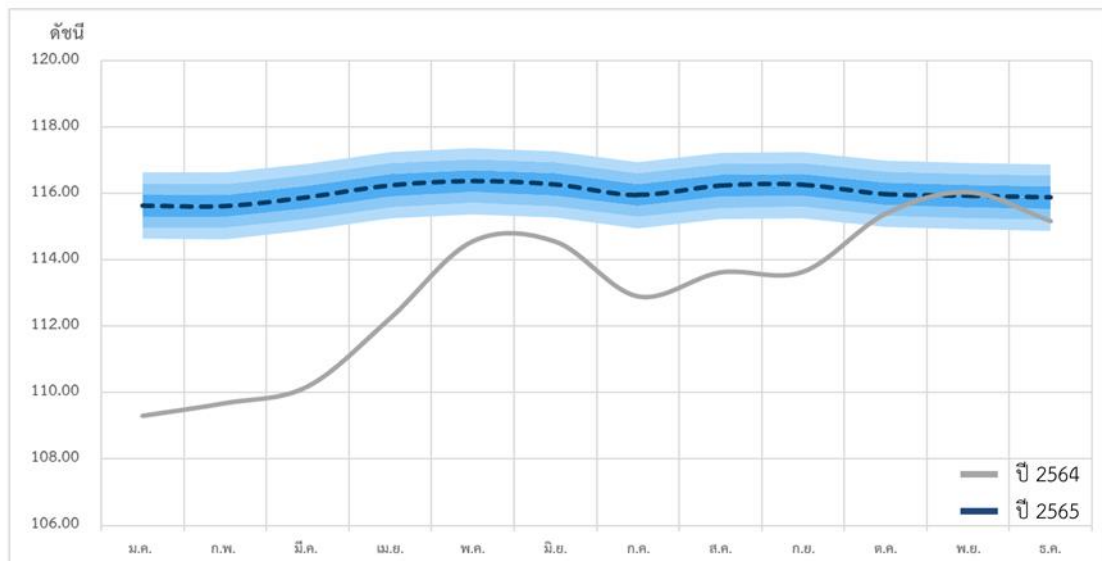
เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการเข้าซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาหรือยังไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน เว้นแต่บริษัทจะสังเกตเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพสูงในการพัฒนา คู่แข่งต่อการลงทุน และสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี เนื่องจากการถือครองที่ดินเพื่อรอการพัฒนาจะทำให้เกิดต้นทุนการถือครอง ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินมาเก็บไว้โดยยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับภาระหนี้สิน รวมถึงต้นทุนการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

นโยบายดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต จากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลย่านธุรกิจ การแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนการจัดหาที่ดินที่แพงขึ้น หรือราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นจนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูงและมีแนวโน้มจะปรับราคาขึ้นอย่างรวดเร็ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีที่ดินเปล่าพร้อมพัฒนา ซึ่งสามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้อีก 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

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

## 1.2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง โดยที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่ผ่านมามีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงประมาณการปี 2565 ดังแสดงในแผนภาพต่อไปนี้



ที่มา : สำนักงานดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

ข้อมูลจากสำนักงานดัชนีเศรษฐกิจภาคค้า กระทรวงพาณิชย์ พบว่า ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเฉลี่ยทั้งปีของปี 2564 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.0 จากปี 2563 เนื่องจากราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นในทุกหมวดสินค้า โดยเฉพาะราคาต้นกุนวัตทุติบเป็นสำคัญ ได้แก่ เหล็ก อลูมิเนียม ถ่านหิน และน้ำมัน เป็นต้น ซึ่งเป็นผลมาจากต้นกุนวัตทุติบที่ใช้ในการผลิตปรับตัวเพิ่มขึ้น โดยหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กปรับตัวสูงขึ้นเกือบทุกกลุ่มสินค้า เนื่องจากราคาเหล็กในตลาดโลกที่ยังคงสูงขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเทียบกับปีที่ 2563 อย่างไรก็ดี ภาพรวมอุตสาหกรรมก่อสร้างช่วงปลายปี 2564 เริ่มมีแนวโน้มดีขึ้นเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 เริ่มคลี่คลายมากขึ้น ประกอบกับโครงการก่อสร้างภาครัฐเริ่มดำเนินงานในงบประมาณใหม่ แต่จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในช่วงเดือนสุดท้ายของปี 2564 สร้างความกังวลต่อผู้ประกอบการในภาคการก่อสร้าง จากการคาดการณ์ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างปี 2565 มีแนวโน้มขยายตัวในอัตราที่ชะลอตัวลง โดยมีปัจจัยสำคัญจากราคาสินค้าหมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่คาดว่าจะยังขยายตัวแต่ในอัตราที่ไม่สูงมากนัก ซึ่งการขยายตัวเป็นไปตามต้นกุนที่ปรับสูงขึ้นและความต้องการใช้เหล็กที่เพิ่มขึ้นทั่วโลก

นอกจากนี้ ต้นกุนค่าแรงยังมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้น ซึ่งในปัจจุบันอัตราค่าแรงขั้นต่ำอยู่ที่ 331 บาทต่อวันปรับขึ้นตั้งแต่ปี 2562 ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร และมีแนวโน้มปรับค่าแรงขั้นต่ำเพิ่มขึ้นในปี 2565 ดังนั้น หากต้นกุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับใช้ในการก่อสร้างโครงการของบริษัท บริษัทมีนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในลักษณะจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคารับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในช่วงระหว่างก่อสร้างโครงการ บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคา หรือเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของวัสดุโดยฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเข้าเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรองด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา

นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น ในปัจจุบัน บริษัทมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ ไฟร์แมน และช่างชำนาญการ จำนวนกว่า 100 คน ซึ่ง มีประสบการณ์ในการทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับบริษัทรับเหมาก่อสร้างชั้นนำของประเทศมาก่อน การมีทีมงานบริหารและควบคุม

งานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการงานก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามเวลาที่กำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนอื่นๆ เช่น ค่าจ้างวิศวกรควบคุมงาน เป็นต้น

### 1.3 ความเสี่ยงจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง

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

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนการขายที่วางไว้ โดยก่อนการก่อสร้างบริษัทจะทำการวิจัยเชิงลึกเพื่อพัฒนา รูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละระดับ และเมื่อโครงการเริ่มเปิดจำหน่าย บริษัทจะทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นยอดขายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการขายที่เหมาะสม ผ่านการจัดอีเว้นท์และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าและนักลงทุนผ่านกิจกรรม Roadshow เป็นต้น

### 1.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

#### (1) การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

อย่างไรก็ดี บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ (Business Development) ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง ควบคู่กับการศึกษาสภาพตลาดและสภาวะเศรษฐกิจ เพื่อเตรียมรับมือและเตรียมความพร้อมในการปรับแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญด้านวิศวกรรมและกฎหมาย จึงสามารถดัดแปลงผังจัดสรรหรือรูปแบบโครงการให้สอดคล้องตามกฎหมายเพื่อให้เกิดการใช้ประโยชน์จากที่ดินได้สูงสุด

(2) มาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ปรับหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย หรืออัตราส่วนสินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทั้งประเภทบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ และคอนโดมิเนียม โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยให้มีความเหมาะสม พร้อมกับเป็นการบริหารความเสี่ยงของทั้งผู้ให้กู้และผู้กู้ เพื่อลดผลกระทบจากการเก็งกำไรในรูปแบบต่างๆ จนอาจส่งผลกระทบต่อปัญหาด้านการชำระหนี้ของประชาชนจากการที่ได้วงเงินกู้เกินกำลังผ่อนชำระ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อการชำระหนี้ของผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

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

ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนปรนหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นการชั่วคราว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อเร่งเพิ่มเม็ดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีธุรกิจที่เกี่ยวข้องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการท่อน้ำเพิ่มได้

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

1.5 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง

การก่อสร้างโครงการถือเป็นกระบวนการสำคัญในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เนื่องจากหากบริษัทไม่สามารถก่อสร้างโครงการเพื่อส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวันสัญญาจะซื้อขายห้องชุด ย่อมส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์ ความน่าเชื่อถือ การรับรู้รายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท โดยทั่วไป บริษัทจะกำหนดระยะเวลาการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Low Rise (ขนาดไม่เกิน 8 ชั้น) ประมาณ 2.5 ปี ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท High Rise (เกินกว่า 8 ชั้น) จะกำหนดไว้ที่ประมาณ 3.5 ปี บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจเกิดได้จากหลายสาเหตุ เช่น ความล่าช้าของขั้นตอนการขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) หรือโครงการไม่สามารถทำยอดจองขั้นต่ำได้ตามที่ธนาคาร

กำหนดจึงทำให้ไม่สามารถเบิกเงินกู้ยืมจากธนาคารเพื่อนำมาก่อสร้างโครงการได้ ในกรณีที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ก่อสร้างล่าช้ากว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ตามพรบ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ลูกคามีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิเรียกคืนเงินที่ลูกค้าได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา (ซึ่งจะเป็นอัตราเดียวกับที่บริษัทเรียกเก็บจากลูกค้ากรณีลูกค้าจ่ายค่าห้องชุดล่าช้า) หรือในกรณีที่ลูกค้าไม่ประสงค์จะยกเลิกสัญญา ลูกคามีสิทธิเรียกค่าปรับเป็นรายวันได้ในอัตราร้อยละ 0.01 ของราคาห้องชุด จนกว่าโครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จ แต่โดยรวมแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของราคาห้องชุด ความล่าช้าในการก่อสร้างโครงการดังกล่าว ยังส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท และอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้นจากภาระดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่นำมาใช้เป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการ

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

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยทีมวิศวกรและโพรเจกต์แมน ซึ่งเป็นบุคลากรภายในบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำหน้าที่บริหารงานก่อสร้างโครงการ พร้อมทั้งตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงานเพิ่มเติม เข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันต่อทั้งนี้ อย่างไรก็ดี กรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ที่อาจส่งผลให้โครงการของบริษัทไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายเจรจากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชั่นเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ภายในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

## 1.6 ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งมักจะใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 2.5 - 3.5 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทและลักษณะของโครงการ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้างเพื่อทดสอบตลาดและการตอบสนองของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้ามาจำนวนหนึ่ง โดยลูกค้าจะต้องชำระเงินดาวน์ให้บริษัทประมาณร้อยละ 10 - 30 ของราคาห้องชุด ขึ้นกับสัญชาติของลูกค้า ราคาและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย เมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าจะต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือให้กับบริษัทครบทั้งจำนวน บริษัทจึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวให้แก่ลูกค้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าวางเงินจองหรือเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแล้วแต่เกิดการยกเลิกในภายหลัง โดยไม่มาชำระเงินดาวน์ส่วนที่เหลือหรือไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดกับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมักจะจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการและมักจะทำการจองไว้จำนวนหลายยูนิต เพื่อนำมาขายต่อในภายหลัง และมักจะยอมทิ้งเงินจองหรือเงินดาวน์ของห้องชุดที่ไม่สามารถขายต่อได้และยอมสละสิทธิ์การรับโอนห้องชุดดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการขายห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง และจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ตามเป้าหมาย

นอกจากนี้ การยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า อาจส่งผลให้บริษัทเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินโดยทั่วไปมักมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทจะต้องมียอดจองห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดจึงจะสามารถเบิกเงินกู้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการได้ ซึ่งหากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีอัตราการยกเลิกการจองในระดับสูง อาจส่งผลต่อการยื่นขอสินเชื่อสำหรับใช้ในโครงการถัดไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทพยายามที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีกระบวนการปฏิบัติงานที่ชัดเจนสำหรับขั้นตอนการรับจองและการทำสัญญาจะซื้อจะขายกับลูกค้า รวมถึงมีขั้นตอนการติดตามลูกค้าเมื่อค้างชำระเงินดาวน์อย่างเป็นระบบ โดยพนักงานฝ่ายขายจะคอยดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิด และมีการรายงานการติดตามลูกค้าให้ผู้บริหารได้รับทราบเป็นระยะ นอกจากนี้ บริษัทยังมีมาตรการในการติดตามการชำระเงินดาวน์อย่างเหมาะสม เช่น หากลูกค้าผิดนัดชำระเงินดาวน์จำนวน 1 - 2 งวด พนักงานฝ่ายขายจะโทรศัพท์หรือส่งข้อความเพื่อติดตามและแจ้งเตือนลูกค้า หากลูกค้าค้างชำระ 3 งวด ฝ่ายบริการลูกค้า (Customer Service) จะส่งหนังสือแจ้งเตือนเรื่องการค้างชำระค่างวดและโทรศัพท์เพื่อติดตาม และหากลูกค้าค้างชำระเงินดาวน์เกินกว่า 3 งวดขึ้นไป บริษัทจะออกหนังสือแจ้งให้ชำระหนี้เป็นจดหมายลงทะเบียนโดยฝ่ายกฎหมายของบริษัท ทั้งนี้ ทุกๆ สัปดาห์ บริษัทจะจัดให้มีการประชุมร่วมกัน 3 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมาย เพื่อติดตามความคืบหน้าของลูกค้าแต่ละราย และหาข้อสรุปร่วมกัน โดยบริษัทอาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายของลูกค้า และอาจดำเนินการริบเงินที่ลูกค้าได้ชำระในวันจองและวันทำสัญญาตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายต่อไป

ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงจึงทำให้โอกาสที่ลูกค้าจะทิ้งเงินจอง เงินดาวน์ และไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดมีไม่มากนัก ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่เรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนน้อย มักจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เจาะตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง (Real Demand) ดังนั้น โอกาสที่ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ครบกำหนดจึงอยู่ในเกณฑ์ที่

ไม่สูงนัก นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทประเมินแล้วว่ามีโอกาสที่ลูกค้าจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายในวันที่กำหนด บริษัทอาจพิจารณาใช้แผนการตลาดโดยการจัดโปรโมชั่น หรือแจกของสมนาคุณ เพื่อจูงใจให้ลูกค้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้

#### 1.7 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ นั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัทฯ จะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเกินกว่าที่กำหนดหรือการผิดนัดชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาจะมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามการประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อน รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทฯ ต้องดำเนินการรับเงินจองและเงินทำสัญญาที่ได้ชำระมาแล้ว เนื่องจากผู้ซื้อผิดสัญญา ซึ่งทำให้บริษัทฯ ต้องนำห้องชุดดังกล่าวออกมาจำหน่ายใหม่ อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อเบื้องต้น และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติ เพื่อให้ผู้ซื้อพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัทฯ โดยกระบวนการดังกล่าวใช้ระยะเวลาไม่นานในการทราบผล นอกจากนี้ บริษัทฯ โดยฝ่ายขายและฝ่ายกฎหมายมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้บริษัทฯ ทั้งฝ่ายขายและฝ่ายบัญชีและการเงิน รวมถึงฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์สามารถวางแผนทางการเงินได้อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพโดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัท ในสัญญาจะซื้อจะขายจะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ใน ห้องชุดหรือการผิดนัดชำระเงินเพื่อรับโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งอาจมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามแผนที่วางไว้ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องของบริษัท

บริษัทได้บริหารความเสี่ยงของลูกค้าในด้านสินเชื่อ โดยมีมาตรการสนับสนุนให้ลูกค้ายื่นขออนุมัติสินเชื่อเบื้องต้น (Pre-Approve) โดยบริษัทมีกระบวนการ Pre-Approve ที่ทำร่วมกับสถาบันการเงินหลายแห่งในการพิจารณาความสามารถในการขอสินเชื่อของลูกค้า และพิจารณาวงเงินที่จะได้รับอนุมัติในเบื้องต้น เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุดกับบริษัท นอกจากนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการเตรียมความพร้อมให้แก่ลูกค้าสำหรับการขอสินเชื่อจริงจากสถาบันการเงินอย่างน้อยล่วงหน้า 3 เดือน ก่อนที่โครงการจะก่อสร้างแล้วเสร็จและจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ทั้งลูกค้าและสถาบันการเงินเพื่อทำให้กระบวนการอนุมัติสินเชื่อเป็นไปอย่างรวดเร็วและสอดคล้องกับแผนการขายของบริษัท นอกจากนี้ ฝ่ายขาย ฝ่ายบริการลูกค้า และฝ่ายกฎหมายยังมีกระบวนการติดตามและนัดหมายการดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์กับลูกค้าที่ชัดเจนและเป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ ในกรณีที่ลูกค้าขอสินเชื่อไม่ผ่านหรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด บริษัทฯ อาจพิจารณาคืนเงินที่ลูกค้าชำระมาทั้งหมดหรือบางส่วน และนำห้องชุดดังกล่าวกลับมาขายใหม่ (Resale) ให้กับลูกค้ารายอื่นที่ยังมีความต้องการต่อไป



## 1.8 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่

ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ส่วนหนึ่งขึ้นอยู่กับความวางแผนด้านการขายและการประเมินความเสี่ยงด้านการตลาดอย่างรอบคอบ นอกเหนือจากบุคลากรฝ่ายขายและการตลาดภายในบริษัท บริษัทยังใช้บริการตัวแทนขายหรือนายหน้าอสังหาริมทรัพย์รายอื่นให้เป็นผู้ดำเนินการร่วมในการขายและประชาสัมพันธ์โครงการของบริษัท โดยเฉพาะในช่วงที่บริษัทมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่องหลายโครงการ ซึ่งทำให้บุคลากรภายในของบริษัทมีไม่เพียงพอต่อการดำเนินการดังกล่าว บริษัทมีนโยบายคัดเลือกตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์โดยพิจารณาจากความเหมาะสมตามลักษณะโครงการ ทำเลที่ตั้ง และกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการเป็นหลัก โดยบริษัทอาจพิจารณาแต่งตั้งตัวแทนขายของแต่ละโครงการในลักษณะ Co Agent ตัวแทนร่วมขาย หรือ Sole Agent เพื่อกำหน้าที่เป็นที่ปรึกษาด้านการขาย การบริการการขาย รวมถึงการวางแผนด้านการตลาดและประชาสัมพันธ์ให้แก่โครงการของบริษัทแบบครบวงจร ทั้งนี้ เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ บริษัทไม่มีข้อผูกมัดหรือสัญญาการขายโครงการแบบผูกขาดระยะยาวกับตัวแทนขายรายใดรายหนึ่งแต่อย่างใด

การขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปีที่ผ่านมาเป็นการขายผ่านตัวแทนขายหรือนายหน้าเป็นส่วนใหญ่ บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งหากตัวแทนขายรายดังกล่าวขอยกเลิกสัญญาหรือไม่ประสงค์ที่จะให้บริการด้านการขายและการตลาดแก่โครงการของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ทั้งนี้ บริษัทเชื่อว่าโอกาสที่จะสูญเสียความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับตัวแทนขายรายดังกล่าวมีไม่มากนัก เนื่องจากบริษัทมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจที่ดีกับตัวแทนขายรายใหญ่อ้างอิง โดยเป็นคู่ค้าของบริษัทตั้งแต่เริ่มดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตาม เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทได้เพิ่มตัวแทนขาย (Agent) รายใหญ่ในต่างประเทศที่มีศักยภาพเทียบเท่า นอกจากนี้ บริษัทยังได้เตรียมทีมขายลูกค้าต่างประเทศเพิ่มเติม ซึ่งเป็นทีมขายภายในบริษัท ที่จะทำการขายแบบ B2B ผ่าน Sub Agent มากกว่า 50 รายที่บริษัทได้แต่งตั้งขึ้นเพื่อทำการขายให้แก่บริษัท เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงตัวแทนขายรายใหญ่เพียงไม่กี่ราย รวมถึงกระจายแหล่งตัวแทนให้มากยิ่งขึ้น ผ่านเครือข่ายกลุ่ม

ในปีที่ผ่านมา บริษัทมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติที่อาศัยอยู่ในประเทศไทย เพื่อหลีกเลี่ยงข้อจำกัดการเดินทางที่จำกัดลูกค้าต่างชาติไม่ให้เข้ามาและซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย ในขณะที่เดียวกันบริษัทมีแผนจำหน่ายผ่านเครือข่ายของกลุ่มธุรกิจ Branded Residence ซึ่งมีตัวแทนขายในต่างประเทศสำคัญ อาทิ สาธารณรัฐประชาชนจีน รัสเซีย และอินเดีย เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทยังมีแผนเปิดสำนักงานตัวแทนขายโดยตรงในประเทศเป้าหมายเมื่อสถานการณ์โควิด-19 คลี่คลาย

## 1.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงลูกค้าชาวจีน

ภายใต้พระราชบัญญัติอาคารชุด ชาวต่างชาติสามารถถือครองห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมได้สูงสุดไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายทั้งหมดในอาคารที่ได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด (ยกเว้นในกรณีที่มีอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ส่งเสริมการลงทุน จะสามารถถือครองได้สูงสุดร้อยละ 100 ของพื้นที่ขายทั้งหมด) ขณะที่อสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นในประเทศไทย เช่น ที่ดิน และที่อยู่อาศัยแนวราบ ชาวต่างชาติจะไม่สามารถครอบครองได้โดยเสรีเว้นแต่จะเข้าช่วยช้อยกเว้นบางประการ จึงส่งผลให้ห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม

ในประเทศไทยเป็นที่สนใจของนักลงทุนต่างชาติ เนื่องจากเป็นที่อยู่อาศัยรูปแบบเดียวกับที่ชาวต่างชาติสามารถถือครองได้ตามที่กฎหมายกำหนด

ในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา นักลงทุนชาวจีนและฮ่องกงได้เข้าซื้อห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมในประเทศไทยเป็นจำนวนมาก ซึ่งรวมถึงโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท เนื่องจากสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี โดยทำเลที่เป็นที่นิยม คือโครงการตามแนวรถไฟฟ้าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล และทำเลที่มีชาวจีนอาศัยอยู่มาก เช่น รัชดาภิเษก หรือทำเลที่สามารถเดินทางได้โดยสะดวก โดยการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทในอดีตที่ผ่านมา มีสัดส่วนลูกค้าสัญชาติไทยและลูกค้าต่างชาติคิดเป็นประมาณร้อยละ 60 และร้อยละ 40 ตามลำดับ โดยกลุ่มลูกค้าต่างชาติ จะประกอบด้วยลูกค้าชาวจีนและฮ่องกงเป็นหลัก บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิงความต้องการและกำลังซื้อของลูกค้าหรือกลุ่มนักลงทุนชาวจีน โดยหากลูกค้าชาวจีนตัดสินใจชะลอการลงทุน หรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการของบริษัท อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลการดำเนินงานของบริษัท

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

#### 1.10 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

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

อย่างไรก็ดี ก่อนการเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการใดๆ บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยละเอียด เพื่อกำหนดราคาขายที่เหมาะสมกับทำเลที่ตั้งโครงการและรายรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย รวมถึงการศึกษากภาวะตลาด พฤติกรรมและแนวโน้มความ

ต้องการของผู้บริโภค และอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในกรณีต่างๆ อีกทั้งในระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทยังมีนโยบายติดตามความเป็นไปของภาวะตลาด รวมถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก บริษัทอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการ Above 39 ซึ่งจะพัฒนาเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียวทั้งโครงการ โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในช่วงปลายปี 2565 ถึงต้นปี 2566 และบริษัทได้ขยายการลงทุนไปสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2565 มีแผนพัฒนาโครงการแนวราบรวม 4 โครงการ และได้กำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการแนวราบให้มีมูลค่าการพัฒนาโครงการรวมเท่ากับมูลค่าการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมภายในปี 2566 เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงทั้งด้านความหลากหลายของสินค้าและทำเลที่ตั้งโครงการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่หลากหลายเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีเป้าหมายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่เพิ่มเติม หากพบว่ามีโอกาสทางการตลาดสำหรับธุรกิจประเภทดังกล่าวและมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทเชื่อว่า นโยบายและแผนการขยายธุรกิจดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่หลากหลายขึ้น รวมถึงมีสัดส่วนรายได้เพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักได้

#### 1.11 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน และเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงการปรับเพิ่มราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชั่นแจกของสมนาคุณ 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 และใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่าง

จำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด บริษัทยังมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระจกสะท้อนความร้อน และระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักซึ่งสามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กระดับ PM 2.5 ได้ ประกอบกับการออกแบบภายในห้องชุดให้มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงการใช้อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพดีและมีราคาที่เหมาะสม ทำให้บริษัทได้รับรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ หลายรางวัล และทำให้โครงการของบริษัทมีความแตกต่างและสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรม และเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ตามแนวคิด Asset for Life หรือ สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา

#### 1.12 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use

- (1) ความเสี่ยงจากการไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยตรงตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากโครงการที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence ซึ่งในโครงการประกอบด้วย ส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยโครงการที่จะได้รับการปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแบบ Mixed Use นี้ ประกอบด้วย โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โศก ๑๖๑ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โศก ๑๖๑ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โศก ๑๖๑ The Collection โศก ๑๖๑ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) นอกจากนี้โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Landmark @ MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่ริมถนนพระรามเก้า มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,000 ล้านบาท และโครงการ Landmark @ Grand Station เป็นโครงการ Mixed Use ริมถนนรามอินทรา มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,300 ล้านบาท

เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว โดยมีส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเพียงเล็กน้อย บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่คุ้นเคยกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งต้องอาศัยประสบการณ์ในการบริหารจัดการโดยเฉพาะในส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่เคยทำมาก่อน

อย่างไรก็ดี โครงการประเภท Mixed Use ของบริษัททั้งหมด (ยกเว้นโครงการ Landmark @ MRTA Station และ Landmark @ Grand Station) เป็นโครงการที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยการนำพื้นที่หรือห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่อีกกว่าร้อยละ 80 จะยังคงเป็นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ อย่างไรก็ตาม เพื่อให้มั่นใจว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ บริษัทจึงได้ว่าจ้าง JLL ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจลักษณะ Mixed Use ให้เป็นไปอย่างรอบคอบและระมัดระวัง

(2) ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการ

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use มากขึ้น โดยการนำพื้นที่บางส่วนหรือห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว มาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเกิดข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อพักอาศัย ในกรณีที่ลูกค้าจากภายนอกซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวรวมทวนความเป็นส่วนตัวของที่พักอาศัยในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่นำห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence การร้องเรียนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความสามารถในการขายโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคต

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

นอกจากนี้ ก่อนการขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use ในทุกโครงการ ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่าจะในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่ง

อาจจะกระทบความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย โดยลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายจะต้องลงนามยินยอม หรือ Consent ให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดบางส่วนในโครงการออกให้บริการให้ลักษณะดังกล่าว ดังนั้นหากลูกค้าไม่ลงนามยินยอมในหนังสือดังกล่าว บริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยนโยบายดังกล่าวประกอบกับและแผนการบริหารจัดการโครงการที่ดี จะไม่ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แต่จะช่วยเพิ่มผู้ซื้อซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่ามากขึ้น

## 2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม

จากแผนธุรกิจที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence โดยในส่วนของจัดการความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทได้ว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญและบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการทำงานและการบริหารงานโรงแรม โดยจัดตั้งฝ่ายงานโรงแรม (Hotel Operation Department) ขึ้นเป็นการเฉพาะ ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้บริหารงานโรงแรม เจ้าของแบรนด์โรงแรม และผู้ให้บริการภายในโรงแรม รวมถึงดูแลความเรียบร้อยในด้านต่างๆ และรายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

อีกทั้ง บริษัทได้ว่าจ้าง JLL ให้ช่วยในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ บริษัทยังได้ว่าจ้างผู้บริหารงานโรงแรม หรือ Hotel Operators ซึ่งเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาดูแลและบริหารจัดการงานด้านโรงแรม โดยในปัจจุบันบริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ Hotel Operators 2 ราย ได้แก่ (1) Greenland ซึ่งในปัจจุบันให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ที่บริเวณถนนรามอินทรา และ (2) บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ) ซึ่งเข้าบริหารจัดการโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในโครงการ Wyndham Residence ที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน รวมทั้งในปี 2565 บริษัทยังมีแผนเปิดดำเนินการโรงแรมแห่งใหม่ 2 โครงการด้วยกัน ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Sukhumvit 42 และโครงการ Ramada Sukhumvit 87

## 3. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร

### 3.1 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค

ในช่วงปีที่ผ่านมาธุรกิจร้านอาหารต้องเผชิญความเสี่ยงหลายด้าน โดยเฉพาะการระบาดของไวรัสโควิด-19 ตั้งแต่ปลายปี 2562 ส่งผลกระทบต่อภาคการท่องเที่ยวและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปสู่วิถีชีวิตใหม่ (New Normal) โดยผู้บริโภคมีพฤติกรรมการรับประทานอาหารจากร้านอาหารที่เปลี่ยนเป็นการสั่งสินค้าออนไลน์มากขึ้น ประกอบกับมาตรการการเฝ้าระวังและป้องกันการแพร่ระบาดของภาครัฐในช่วงที่ผ่านมา โดยเฉพาะการประกาศมาตรการต่างๆ ในพื้นที่ควบคุมสูงสุดและเข้มงวด ส่งผลกระทบต่อร้านอาหารเกือบทุกประเภท โดยเฉพาะร้านอาหารที่มีบริการจำกัดที่ตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าและสถานที่ท่องเที่ยวและให้บริการเฉพาะการนั่งทานภายในร้านจะยังมีแนวโน้มเผชิญความท้าทายสูง จากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่หลีกเลี่ยงหรือลดการทำกิจกรรมพบปะสังสรรค์ออกไปอีกระยะ

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้ให้ความสำคัญกับการยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าที่มาใช้บริการร้านอาหาร และลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดของภายในสถานประกอบการ โดยร้านอาหารในเครือของบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐาน Amazing Thailand Safety and Health Administration หรือ SHA PLUS ในร้านอาหารทุกแห่ง โดยเป็นโครงการที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุข หน่วยงานจากภาครัฐและเอกชนในการยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัย รวมถึงยังได้มีการปรับแผนกลยุทธ์ที่นอกจากการจัดส่งอาหารให้กับลูกค้าที่อยู่ภายในโครงการที่ร้านอาหารนั้นๆ ตั้งอยู่ยังมีบริการจัดส่งผ่านแพลตฟอร์มผู้ให้บริการ Food Delivery เพื่อเพิ่มช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้นตามรูปแบบวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปพร้อมกับรองรับการเติบโตของธุรกิจ Food Delivery ที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง

### 3.2 ความเสี่ยงด้านความผันผวนของราคาวัตถุดิบและต้นทุนอาหาร

ต้นทุนวัตถุดิบอาหารเป็นต้นทุนที่มีมูลค่ามากที่สุดของธุรกิจร้านอาหาร ราคาของวัตถุดิบของแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับปริมาณการผลิต รวมถึงปัญหาจากการผลิต เช่น โรคระบาด ยกตัวอย่างเช่น โรคระบาดในหมูในปัจจุบันปี 2565 ส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบสูงขึ้นมาก ในขณะที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้นเพื่อชดเชยกับราคาวัตถุดิบที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากความกดดันจากการแข่งขันหรือจากภาวะเศรษฐกิจที่ต่ำ ให้กำลังซื้อของผู้บริโภคอ่อนลงหรือจากปัจจัยอื่นที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการปรับขึ้นราคาขาย ก็จะส่งผลกระทบต่อผลดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทฯ พยายามแก้ปัญหาเรื่องราคาวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น ด้วยการทำการสัญญาซื้อขายล่วงหน้ากับผู้ขาย หรือผู้จำหน่ายเพื่อลดความผันผวนของราคาวัตถุดิบและต้นทุนอาหารให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้

## 4. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ Cloud Kitchen

จากการเติบโตเป็นอย่างมากของธุรกิจการจัดส่งอาหารไปยังที่พักอาศัย หรือ Food Delivery พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มเปลี่ยนแปลงจากการนั่งทานอาหารในร้านอาหารเป็นการใช้แอปพลิเคชันสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลให้การแข่งขันในธุรกิจร้านอาหารเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ธุรกิจครัวกลาง (Cloud Kitchen) ได้กลายเป็นโอกาสในการขยายสาขาของผู้ประกอบการร้านอาหารไปยังพื้นที่ต่างๆ เนื่องจากสามารถลดต้นทุนและความเสี่ยงในการขยายสาขาลงได้

บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสและปัจจัยสนับสนุนในการเข้าสู่ธุรกิจครัวกลาง หรือ Cloud Kitchen โดยมีแผนธุรกิจที่จะลงทุนเช่าอาคารเพื่อเปิดให้บริการครัวกลางสำหรับร้านอาหารหลากหลายประเภท และจากความชำนาญและเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งจะส่งผลต่อความสามารถในการควบคุมต้นทุนการพัฒนาครัวกลางให้อยู่ในระดับที่ต่ำและสามารถขยายสาขาได้อย่างรวดเร็ว โดยบริษัทมีเป้าหมายเริ่มต้นลงทุนธุรกิจครัวกลางในปี 2565 โดยมีแผนเปิด Cloud Kitchen จำนวน 86 สาขา ในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน บริษัทจึงได้มีกลยุทธ์ในการแสวงหาพันธมิตรทางการค้ากับกลุ่มธุรกิจร้านอาหารหลากหลายประเภททั้งรายใหญ่และรายย่อย โดยพันธมิตรทางการค้าในปัจจุบัน อาทิ บริษัท วาว ีฟู้ดเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีแบรนด์ร้านอาหารชื่อดัง ได้แก่ Domino's Pizza และ Kagonoya รวมถึงรายย่อยที่มีชื่อเสียงด้านธุรกิจร้านอาหาร

## 5. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

### 5.1 ความเสี่ยงจากการไม่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามที่รักษาการณ

ปัจจุบันบริษัทได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย โดยใช้ชื่อว่าบริษัท Siamese Asset Management สำหรับเพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทย โดยรักษาการณคาดว่าจะได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2565 ซึ่งบริษัทมีการกำหนดนโยบายเบื้องต้นสำหรับการเข้าประมูลพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยพิจารณาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก ในช่วงระยะแรกของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL และ NPA ประเภทเพื่อธุรกิจ SME และเพื่อที่อยู่อาศัย รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ และสำหรับในช่วงปีที่ 3-4 ของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุน โดยให้วงเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของ NPL ที่มีศักยภาพที่จะสามารถฟื้นตัวและเติบโตได้ในอนาคต

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทไม่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ตามที่รักษาการณไว้ จะส่งผลให้แผนการดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์นั้นล่าช้า และไม่เป็นไปตามแผนที่กล่าวมาข้างต้น ทั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงในการไม่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์บริษัทจึงได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนเพื่อดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์และบริษัทร่วมทุนดังกล่าวได้คัดสรรคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหาร ซึ่งประกอบด้วยผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ การบริหาร port NPL/NPA การช่วยเหลือลูกหนี้ให้ปรับโครงสร้างหนี้ได้สำเร็จมานานกว่า 20 ปี เข้ามาร่วมบริหารบริษัทร่วมทุน และมีประสบการณ์ในการดำเนินการขอใบอนุญาตต่อธนาคารแห่งประเทศไทย ดังนั้นจึงมีความมั่นใจว่าจะได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย อย่างไรก็ตามในกรณีที่บริษัทไม่ได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัทพิจารณาแล้วว่าไม่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานหลักของบริษัท

### 5.2 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เป็นธุรกิจภายใต้การกำกับดูแลของธนาคารแห่งประเทศไทย มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การปรับโครงสร้างหนี้ การประเมินราคาและการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันและทรัพย์สินรอการขาย กฎระเบียบและวิธีการในการบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขาย การติดตามลูกหนี้ทวงถามหนี้ การตัดจำหน่ายหนี้สูญ กฎเกณฑ์ภาษีต่าง ๆ และมาตรฐานการบัญชี รวมทั้งกฎเกณฑ์อื่นเป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทยังต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับอื่น ๆ ในอุตสาหกรรมอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายผังเมือง เป็นต้น ดังนั้นหากมีการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อวิธีการปฏิบัติงาน และผลการดำเนินงานของบริษัททั้งนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว

บริษัทร่วมทุนจึงได้จัดเตรียมโครงสร้างการบริหารงานที่ประกอบไปด้วยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน(Compliance) ฝ่ายกฎหมายที่ประกอบไปด้วยผู้มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญด้านกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์



ซึ่งฝ่ายดังกล่าวมีหน้าที่ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับ ของธนาคารแห่งประเทศไทย และ ของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และนำมาปรับปรุงและติดตามการดำเนินการภายในของบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตาม กฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับ ได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

### 5.3 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนสูง (Capital Intensive) และจำเป็นต้องรักษาระดับสภาพคล่องไว้ให้เพียงพอ ตลอดเวลา การขาดสภาพคล่องอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท เช่น สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ และสถาบันการเงินที่เป็นผู้จำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายให้แก่บริษัทฯ เป็นต้น ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อระดับสภาพคล่องของบริษัท มีทั้งปัจจัยภายในที่ไม่สามารถควบคุมได้ ได้แก่ เศรษฐกิจมหภาค ตลาดเงิน และนโยบายของภาครัฐที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท รวมถึงความสามารถในการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีการระดมเงินที่ไม่สูงเกินไป

### 5.4 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ทำให้กลายเป็นหนี้เสีย (NPL)

บริษัทอาจไม่สามารถเก็บเงินจากลูกหนี้ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ หากบริษัทไม่สามารถปรับโครงสร้างหนี้ได้ บริษัทอาจต้องดำเนินการโอนและจำหน่ายสินทรัพย์ รวมทั้งกระบวนการทางศาล ซึ่งกระบวนการเหล่านี้ต้องใช้เวลานาน และมีค่าใช้จ่ายสูง รวมทั้ง เสียเวลา ผลลัพธ์ที่ได้อาจไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดหวัง ซึ่งส่งผลให้เกิดผลการดำเนินงานของบริษัทที่ติดลบอย่างไรก็ตามทางบริษัท

เพื่อให้ทางบริษัทสามารถบริหารสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทางบริษัทได้บริษัทร่วมทุนที่มีประสบการณ์ในการวิเคราะห์สินทรัพย์เพื่อแยกสินทรัพย์ที่ดีเข้าบริษัทและแยกสินทรัพย์ที่ด้อยค่าออกจากบริษัท

## 6. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจสปาแอนติเวลเนส

### 6.1 ความเสี่ยงด้านจากการแข่งขันในธุรกิจหลัก

บริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจในด้านสุขภาพภายใต้ บริษัท ซีเอส เวลเนส จำกัด เพื่อเป็นอีกหนึ่งการบริการที่จะสามารถทำให้โครงการแต่ละโครงการมีความน่าสนใจ โดยในระยะแรกทางบริษัทคาดว่าในไตรมาสที่ 2/2565 จะเปิดให้บริการธุรกิจสปาใน 3 โครงการ ได้แก่ Wyndham Residence, Wyndham Garden Residence และ Ramada Plaza Residence แต่สำหรับในธุรกิจนี้ก็มีความเสี่ยงจากสถานการณ์โควิด-19 ที่หากมีการแพร่ระบาดที่รุนแรงในประเทศนั้นธุรกิจสปาอาจจะเป็นธุรกิจแรกๆ ที่จะถูกสั่งให้หยุดดำเนินกิจการชั่วคราว รวมถึงเนื่องด้วย Market Positioning ของสปาที่ทางบริษัทฯ จะดำเนินการจะเน้นกลุ่มลูกค้าที่ระดับกลางขึ้นไป ซึ่งรวมถึงชาวต่างชาติด้วย หากสถานการณ์นั้นยังไม่ดีขึ้นก็จะทำให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องของการสร้างรายได้ตามเป้าหมายที่ทางบริษัทฯ ได้วางไว้ นอกจากนี้ การแข่งขันที่สูงในธุรกิจสปาซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อด้านรายได้และกำไรของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทมีแผนที่จะมุ่งเน้นให้บริการกลุ่มลูกค้าภายในโครงการ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการร้านอาหาร และโรงแรมแต่ละโครงการ และกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลักในช่วงที่สถานการณ์โควิดยังมีการระบาดอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังพร้อมที่จะดำเนินกิจการท่ามกลางการแข่งขันที่สูงด้วยคอนเซ็ปการบริการที่มีคุณภาพสูงในราคาที่จับต้องได้

## 6.2 ความเสี่ยงการหาที่เช่าดำเนินธุรกิจสปาที่มีศักยภาพ

ธุรกิจสปาส่วนใหญ่จะต้องอยู่ในทำเลศักยภาพที่มีนักท่องเที่ยว ย่านธุรกิจ หรือย่านในเมือง ซึ่งพื้นที่เช่าในทำเลที่ดีและเหมาะสมส่วนใหญ่จะหายากและมีราคาเช่าค่อนข้างสูง รวมทั้งมีสัญญาเช่าที่ยาวนาน ส่วนใหญ่ผู้ที่เช่าที่ได้แล้วมักจะต่อสัญญาไปเรื่อย ๆ ทำให้ผู้ที่ทำธุรกิจสปามีความเสี่ยงในการหาพื้นที่เช่า รวมถึงการขยายสาขา อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้พัฒนาโครงการในอนาคต ในแบบ Mixed Use ซึ่งมีคอนโดมิเนียม และโรงแรม ร้านอาหาร ที่มีพื้นที่เอื้อในการดำเนินธุรกิจสปาในโครงการของบริษัทส่วนใหญ่ ทำให้ต้นทุนค่าเช่าพื้นที่บนทำเลที่มีศักยภาพต่ำลง ซึ่งจะทำให้ความเสี่ยงในการหาพื้นที่เช่าที่มีศักยภาพและความเสี่ยงจากการจัดหาพื้นที่เพื่อขยายธุรกิจลดลง

## 7. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

บริษัท ได้จัดตั้งบริษัท Siamese Technology จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน โดยปัจจุบันบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาสินค้าและบริการใน 3 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจให้บริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charging Station) ธุรกิจจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar PV System) และธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ (Air of Life) โดยมีรายละเอียดดังนี้

### 7.1 ธุรกิจให้บริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

เพื่อรองรับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทย รวมทั้งกระแสการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทย บริษัทจึงมีแผนลงทุนในธุรกิจบริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทมีแผนลงทุนภายในโครงการที่พัฒนาเพื่อให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการรวมถึงลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า

ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของโครงสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าต่อไป

### 7.2 ธุรกิจจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทได้เริ่มลงทุนผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกบ้านของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง ดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้ามาจำหน่ายให้แก่ส่วนกลางของโครงการ นอกเหนือจากการทำสัญญาติดตั้งในโครงการที่แล้วเสร็จแล้ว บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงก่อสร้างโครงการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในอาคารชั่วคราว มีราคาต่อหน่วยที่สูง จึงเสนอบริการติดตั้งที่พักอาศัยคนงานก่อสร้างและสำนักงานขาย ทั้งนี้ธุรกิจอาจได้รับความเสี่ยงจากการพัฒนาของเทคโนโลยีที่อาจมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว แต่การเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

### 7.3 ธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ

เนื่องด้วยปัจจุบันพื้นที่หลายพื้นที่ประสบปัญหาหมอกภาวะทางอากาศ โดยเฉพาะพื้นที่เมืองที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น ทำให้คนมีความตื่นตัวในการดูแลสุขภาพมากยิ่งขึ้น ประกอบกับธุรกิจหลักของบริษัทเป็นธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงได้ทำการต่อยอดโดยลงทุนในธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ แต่เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงทำให้ราคาของสินค้ามีความอ่อนไหว (Price Sensitive) สำหรับแนวทางการลดความเสี่ยงคือ บริษัทมีลูกค้ารายใหญ่ที่ปัจจุบันมีส่วนการซื้ออยู่ที่ประมาณ 80% และเป็นรายย่อยอื่น ๆ อีกประมาณ 20%

## 8. ความเสี่ยงทางการเงิน

### 8.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

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

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบทานแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ ภายหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากรงการ โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะทำให้บริษัทมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้งในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

#### 1. การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษ้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนเงินต้นบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัท และบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน เป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ดังมีรายละเอียดดังนี้

|  | อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน |                   |
|--|------------------------|-------------------|
|  | เงื่อนไขของธนาคาร      | ณ 31 ธันวาคม 2564 |
| บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด <sup>1</sup> | ไม่เกิน 2.5:1 เท่า     | 1.70 เท่า         |
| บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด           | ไม่เกิน 3:1 เท่า       | 0.10 เท่า         |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด              | ไม่เกิน 3:1 เท่า       | 0.17 เท่า         |
| บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด               | ไม่เกิน 3:1 เท่า       | 0.93 เท่า         |
| บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด            | ไม่เกิน 3:1 เท่า       | 0.43 เท่า         |
| บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด          | ไม่เกิน 3:1 เท่า       | 1.26 เท่า         |

1/ จำนวนจากการงบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ: อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

## 2. ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนรวม 7,515.3 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวน 4,624.1 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 2,891.2 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 70 และร้อยละ 30 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะสั้น หนี้กู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาคอนกรีตและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตามในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอ

ขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้นำไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยน้อยลง

### 3. ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

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

## 9. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่วันที่ 25 มีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ “COVID-19” ซึ่งต่อมากระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2558 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานคร ที่ต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จแล้วตามแผน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรองเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยเฉพาะยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวจีน โดยสถานการณ์ในปีที่ผ่านมาลูกค้ากลุ่มนี้ยังมีอุปสรรคสูงในเดินทางมาตรวจและรับโอนห้องชุดด้วยตนเอง

สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือได้ดอหนี้กู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ดี ภายใต้สถานการณ์ความเสี่ยงดังกล่าว ได้มีการวางแผนทางการเงินและสภาพคล่องอย่างรัดกุม รวมถึงการออกรายการส่งเสริมการขาย (Promotion) เพื่อกระตุ้นการขาย เช่น การลดค่าธรรมเนียมการโอนและภาษี และการนำห้องชุดที่หลุดจองหรือหลุดดาวน์มาส่งเสริมการขายในราคาพิเศษ มุ่งเน้นการทำตลาดแบบ Online เป็นต้น

## การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

### นโยบายภาพรวม

ภายใต้วิสัยทัศน์ของบริษัท ซีเอ็มเอส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คือการก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในฐานะเป็นผู้รังสรรค์ "Assets of Life" ที่มีความคุ้มค่ากว่าเมื่อเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในมาตรฐานเดียวกัน พร้อมทั้งจะเป็นองค์กรที่ตอบแทนผู้ถือหุ้นด้วยการสร้างความเจริญเติบโตที่ยั่งยืนในมูลค่าการลงทุน และมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เล็งเห็นคุณค่าในความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคน โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งผู้บริโภคริษัท ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการดังนี้

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



## การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

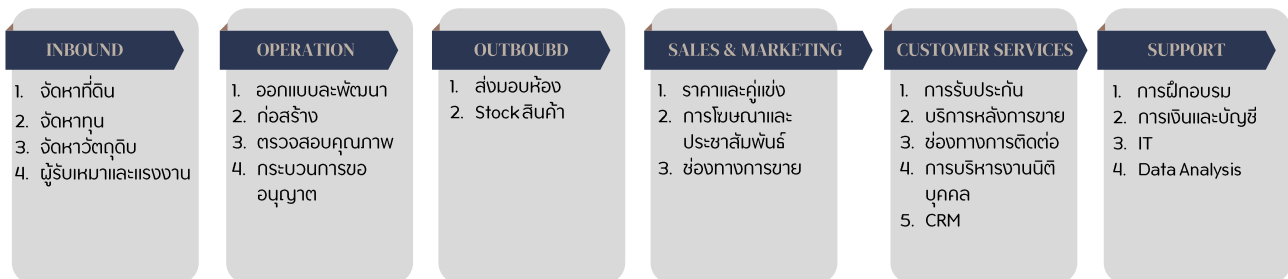
### ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัท ซิมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแบบราบและแนวสูง โดยมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด **"Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต"** บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขัน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทจึงมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับสินทรัพย์ได้ในระยะยาว ดังนั้นบริษัทจึงได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการพักอาศัย ร่วมกับการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมเพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ

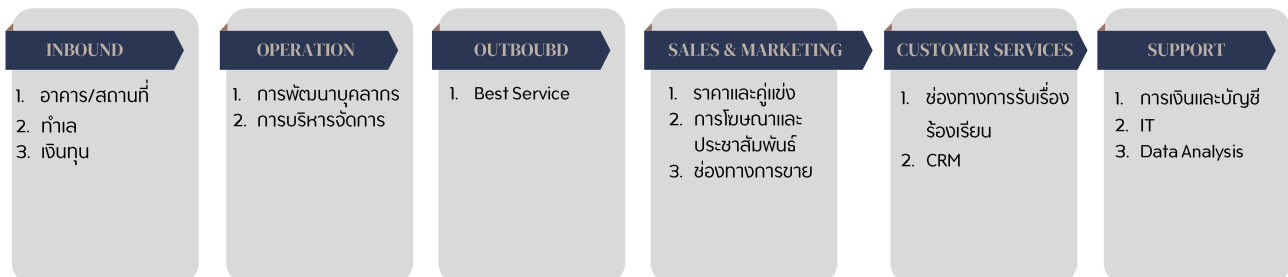
จากแผนธุรกิจที่กล่าวมาข้างต้น ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจจึงจำแนกได้เป็น 3 ธุรกิจดังนี้



### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

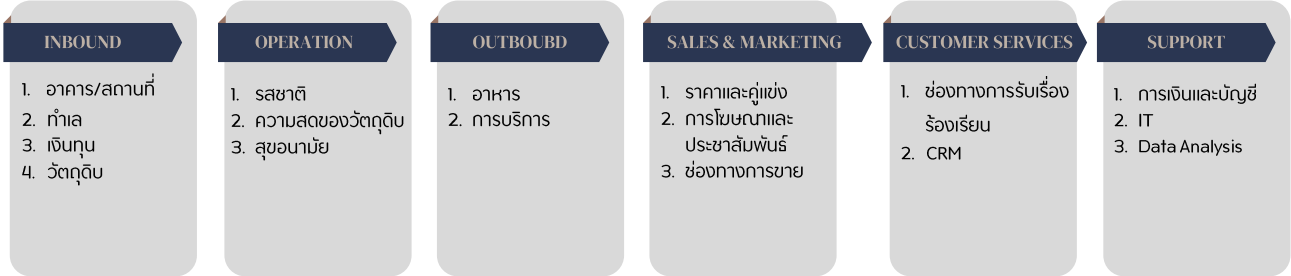


### ธุรกิจโรงแรม





## ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม



### การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ไซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญกับการบริหารผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจโดยครอบคลุมถึงผู้ได้รับผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของงานของบริษัทฯ ตั้งแต่อดีต ปัจจุบัน จนถึงอนาคต ควบคู่กับการบริหารจัดการห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับการดูแลอย่างสมดุล โดยทุกสถานงานในกระบวนการห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจได้ร่วมกันพิจารณาระบุผู้มีส่วนได้ส่วนเสียดังนี้

| กลุ่มผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย | กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ | กลุ่มธุรกิจโรงแรม | กลุ่มธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม | สายงานสนับสนุน |
|---------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------|----------------|
| หน่วยงานภาครัฐ            | ✓                          | ✓                 | ✓                              | ✓              |
| สังคม/ชุมชน               | ✓                          | ✓                 |                                | ✓              |
| ผู้ลงทุน                  | ✓                          | ✓                 |                                | ✓              |
| ลูกค้า                    | ✓                          | ✓                 | ✓                              | ✓              |
| คู่ค้าและผู้ร่วมร่วมมือ   | ✓                          | ✓                 | ✓                              | ✓              |
| พนักงาน                   | ✓                          | ✓                 | ✓                              | ✓              |



## การจัดการด้านความยั่งยืน

ไซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญกับการดูแลรับผิดชอบต่อส่วนรวม ทั้งในมิติด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่าง ๆ เช่น พลังงาน น้ำ ขยะ ของเสีย มลพิษ อากาศ เช่น การติดตั้งผ้าใบกันฝุ่น และตรวจวัดฝุ่นละอองทุกวัน ในช่วงลงฐานราก หลังจากนั้นจะตรวจวัดเดือนละครั้ง ติดตั้งรั้วชั่วคราวกันเสียงสูง 6 เมตร รอบโครงการ รวมทั้งมาตรการตรวจวัดความสั่นสะเทือนของโครงการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีการคัดแยกขยะ และกำจัดออกจากโครงการก่อสร้าง ส่วนวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ จะถูกนำกลับมา recycle ในโครงการต่อไป

สำหรับการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม บริษัทได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวกับการจัดการด้านสังคมในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ซึ่งรวมถึง การเคารพสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่มูลค่า เช่น การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม โดยกิจกรรมต่างๆ ได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท



นอกจากนี้จากเป้าหมายการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งลูกค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่าง ๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยอาศัยเป้าหมายของการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวคิดสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals - SDGs) ที่ประชาคมโลกตกลงร่วมกันที่จะใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานด้านการพัฒนา โดยมีเป้าหมาย 17 ข้อ ซึ่งบริษัทได้พิจารณาเป้าหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทใน 6 เป้าหมาย คือ



**เป้าหมายที่ 3** รับรองการมีสุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคนในทุกช่วงอายุ



**เป้าหมายที่ 4** รับรองการศึกษาที่เท่าเทียมและทั่วถึง ส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแก่ทุกคน



**เป้าหมายที่ 8** ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่องครอบคลุมและยั่งยืน การจ้างงานที่มีคุณค่า



**เป้าหมายที่ 9** พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการปรับตัวให้เป็นอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืนและทั่วถึง และสนับสนุนนวัตกรรม



**เป้าหมายที่ 11** ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความปลอดภัย ทั่วถึง และพัฒนาอย่างยั่งยืน



**เป้าหมายที่ 15** ปกป้อง พื้นฟู และส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากระบบนิเวศทางบกอย่างยั่งยืน

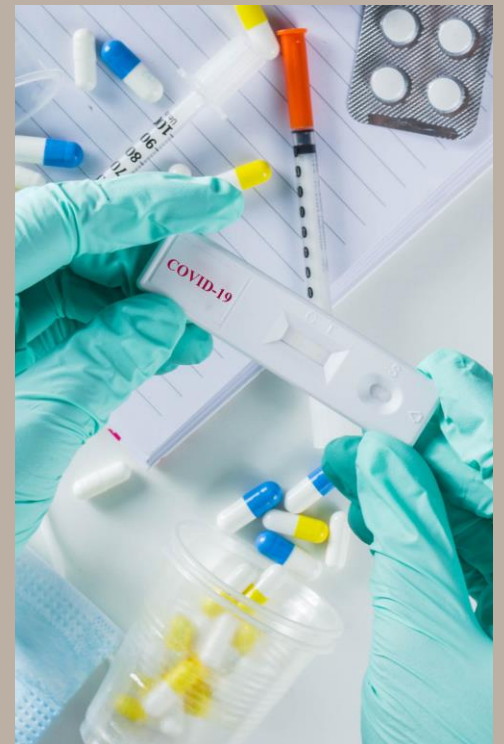


ภาพการดำเนินงานตามมาตรการเฝ้าระวัง COVID-19 และภาพการพำนักงานและครอบครัว ไปตรวจ RT-PCR เพื่อคัดกรอง COVID-19



### “สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี”

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการสร้างสุขภาพและสุขภาวะที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสุขภาพก่อนเริ่มงานกับพนักงานทุกคน หากมีกรณีที่พบว่า มีอาการป่วยและไม่ใช้โรคติดต่อร้ายแรง ทางบริษัทฯ ยังคงรับเข้าทำงานแต่มีเวลาให้พนักงานได้รับการรักษาจนแพทย์ยืนยันว่าสามารถทำงานได้ตามปกติ รวมถึงการจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีแก่พนักงานทุกคน เพื่อให้พนักงานได้เฝ้าระวังสุขภาพของตนเองผ่านผลการตรวจสุขภาพที่มีการเปรียบเทียบทุกปี บริษัทฯ ได้มีการจัดทำประกันสุขภาพให้กับพนักงานทุกคน รวมถึงครอบครัว เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล รวมถึงเป็นเฝ้าระวังปัญหาสุขภาพของพนักงานเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกระทบกับการทำงานและการดำเนินชีวิต มีการติดตั้งระบบ Fresh Air ภายในอาคารสำนักงานทุกชั้น เพื่อสร้างอากาศสะอาดให้กับพนักงานทุกคน รวมถึงการออกนโยบายจากผู้บริหารโดยตรงในการยกระดับคุณภาพชีวิตของคนงานภายในแคมป์ที่พัก ทั้งในเรื่องของสุขอนามัย สภาพความเป็นอยู่ และมาตรการป้องกันปัญหาอาเสพติดภายใต้ชื่อ “โครงการสีขาว” (White Project)



ในช่วงปีที่ผ่านมาการระบาดของโควิด-19 ได้ส่งผลกระทบต่อทุกภาคส่วน บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการระบาดที่เกิดขึ้น จึงได้ดำเนินการมาตรการทั้งป้องกันและตั้งรับกล่าวคือ

- ▶ จัดทำมาตรการเฝ้าระวัง ป้องกัน และติดตามพนักงานที่มีความเสี่ยงและพนักงานใกล้ชิดผู้ติดเชื้อ
- ▶ จัดหาวัคซีนให้กับพนักงานทุกระดับและครอบครัว เพื่อสร้างภูมิคุ้มกัน
- ▶ ดำเนินการมาตรการเกี่ยวกับแคมป์ที่พักคนงานและการเคลื่อนย้ายแรงงาน (Bubble and Seal) ตามนโยบายภาครัฐอย่างเข้มงวด จนได้รับคำชมเชยและนำไปเป็นตัวอย่างในการดำเนินงานแก่บริษัทฯ อื่น
- ▶ จัดหาชุดตรวจและประสานงานส่งต่อกรณีมีการติดเชื้อภายในบริษัทฯ อย่างเป็นระบบและทันเวลาที่

### “การศึกษาที่มีคุณภาพ”

บริษัทฯ ได้คำนึงถึงความสำคัญของการศึกษา ด้วยการฝึกอบรมพนักงานด้วยหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อตัวพนักงานเองและฝ่ายงาน เพื่อนำทักษะความรู้ที่ได้รับมาใช้พัฒนาและต่อยอดในการทำงานได้ รวมถึงยังมีการส่งเสริมให้พนักงานได้ศึกษาต่อเพิ่มเติมในระดับที่สูงขึ้นตามความสนใจและความถนัดในตำแหน่งงานเพื่อเพิ่มความรู้

โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อเพิ่มทักษะและประสิทธิภาพการทำงานแก่พนักงานจำนวน 38 หลักสูตร โดยมีจำนวนชั่วโมงอบรมหรือกิจกรรมพัฒนาความรู้เฉลี่ยของพนักงาน 2.1 ชั่วโมงต่อคนต่อปีจากเป้าหมาย 6 ชั่วโมงต่อคนต่อปี โดยสาเหตุที่ไม่สามารถจัดอบรมได้เป็นไปตามเป้าหมายเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19



นอกจากนี้บริษัท ยังได้นำความสำคัญของการศึกษาเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร กล่าวคือ การเรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยความมุ่งมั่นและขวนขวายที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง โดยได้จัดให้มีการหมุนเวียนงาน ซึ่งเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถขอโอนย้ายฝ่ายงาน เพื่อได้เรียนรู้ทักษะใหม่ๆ และสะสมประสบการณ์ในฝ่ายงานอื่นๆที่ตนเองสนใจ เพื่อเป็นการพัฒนาตนเองรวมถึงรับฟังความคิดเห็นที่แตกต่างและแลกเปลี่ยนข้อมูลความรู้ใหม่ ๆ ภายในทีมงานเพื่อให้เกิดการเรียนรู้สิ่งต่าง ๆ รอบตัวอยู่เสมอ

### “งานที่มีคุณค่าและการเติบโตทางเศรษฐกิจ”

คุณค่าของการทำงานไม่ใช่เพียงแค่การทำงานให้เกิดผลสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น แต่ยังหมายถึงความเท่าเทียมและโอกาสในการทำงานอีกด้วย ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีการจ้างงานผู้พิการตลอดจนเปิดรับนักศึกษาฝึกงาน ได้เข้ามาร่วมเป็นส่วนหนึ่งกับองค์กร โดยที่ผ่านมากางบริษัทฯ ได้จ้างงานผู้พิการมาโดยตลอด เพราะบริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานทุกคนมีศักยภาพ คุณค่าและความสามารถในตัวเองทุกคน โดยในปี 2564 บริษัทมีจำนวนพนักงานประจำสรุปได้ ดังนี้

| รายละเอียด  | จำนวนพนักงานชาย | จำนวนพนักงานหญิง | รวม        |
|---|-----------------|------------------|------------|
| ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์<br>สายงานด้านเทคนิค (วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ ฯ)<br>สายงานทั่วไป | 214             | 132              | 346        |
| ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง  | 115             | 112              | 227        |
| พนักงานผู้พิการ   |                 | 1                | 1          |
| <b>รวม</b>  | <b>329</b>      | <b>245</b>       | <b>574</b> |

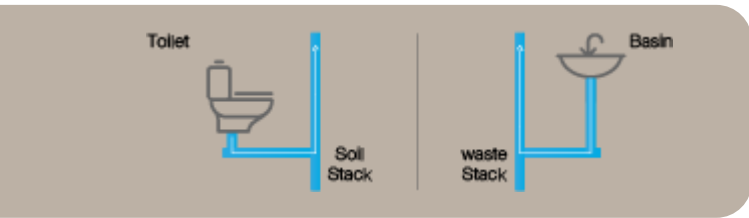
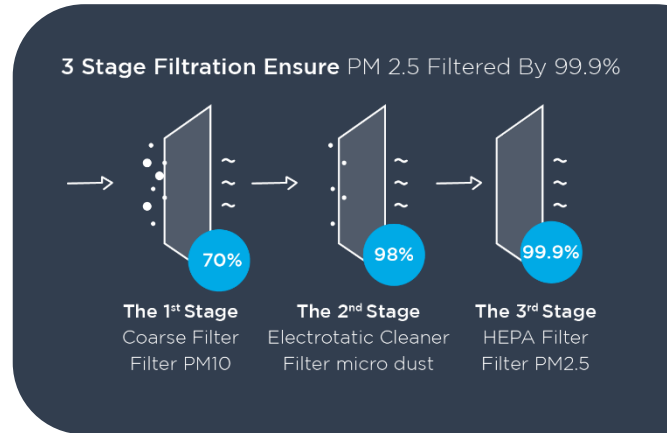
อีกสิ่งหนึ่งที่มีความสำคัญคือการสร้างความคุ้มค่าในการทำงาน โดยได้นำมาสร้างเป็นวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องของการทำงานที่มีประสิทธิภาพ มีการวางแผนการทำงานเชิงรุก บริหารต้นทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในแง่ของเวลาและทรัพยากร ให้ความสำคัญกับปัญหาที่เกิดขึ้น และการทำงานร่วมกันเป็นทีม โดยสะท้อนผ่านการประเมินผลการทำงานของพนักงานทุกคน การประเมินตนเองประจำปี รวมถึงการให้ทุกหน่วยงานได้ตั้งเป้าหมายการทำงานประจำปีที่สร้างความคุ้มค่าในทรัพยากรและการพัฒนาขั้นตอนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น

นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักแล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ ยังได้มีการพัฒนาธุรกิจอื่น ๆ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ครบรอบด้านแก่ลูกค้า ทั้งกลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มธุรกิจโรงแรม รวมถึงกลุ่มธุรกิจที่กำลังเตรียมการในอนาคต ทั้งธุรกิจสุขภาพและธุรกิจทางด้านเทคโนโลยี เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของกระแสธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเพื่อสร้างการเติบโตขององค์กรต่อไป

### “โครงสร้างพื้นฐาน นวัตกรรมและอุตสาหกรรม”

ปัจจุบันประเทศไทยมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่จึงต้องมีการพัฒนารูปแบบที่รองรับกลุ่มคนที่อยู่ร่วมกันอย่างหลากหลายช่วงวัยมากขึ้น ดังจะเห็นได้จากโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทฯ ในขณะนี้ ที่มีการออกแบบเพื่อผู้สูงอายุ ผู้ที่รักสัตว์เลี้ยงหรือการแบ่งพื้นที่พักอาศัยภายในห้องชุดเดียวกัน (Share Living) เพื่อรองรับความหลากหลายของกลุ่มคนต่าง ๆ มากขึ้น ซึ่งนอกจากการออกแบบที่รองรับความหลากหลายแล้ว บริษัทฯ ยังคำนึงถึงคุณภาพของชีวิตความเป็นอยู่ของลูกค้ายิ่งอีกด้วย จึงนำเทคโนโลยีต่าง ๆ มาใช้ในโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ดังนี้

- ▶ **S:UU Air Ventilation Technology** ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัย ในโครงการไซมิส แอสเสทที่มีระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัย อยู่ตลอด 24 ชม. สามารถกรองฝุ่น PM2.5 ได้ถึง 99% ด้วยระบบการกรองอากาศที่ผ่านการกรองถึง 3 ชั้น สามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กได้มากกว่า PM2.5 ช่วยลดปริมาณ CO2 ลดเชื้อแบคทีเรีย กลิ่นไม่พึงประสงค์ ลดกลิ่นอับในห้องพักอาศัย โดยมีระบบกลางที่ทำการนำอากาศจากภายนอกมากรอง น้ำบัด ฆ่าเชื้อ และส่งเข้าสู่ห้องพักทำให้เกิดการไหลเวียนของอากาศ นำอากาศเสียที่เกิดจากการใช้ชีวิตในห้องพักอาศัยออกไปทิ้ง ห้องพักจึงมีการถ่ายเทอากาศที่ดี สร้างบรรยากาศสดชื่นตลอดวัน



- ▶ **S:UU Smell Protection Technology** ทางโครงการไซมิส แอสเสท มีระบบที่แยกท่ออากาศของท่อน้ำทิ้งทั่วไปออกจากท่อน้ำทิ้งชักโครก ซึ่งการแยกท่ออากาศสามารถป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์จากชักโครกย้อนกลับขึ้นมาผ่านทางอ่างล้างหน้าหรือท่อระบายน้ำทั่วไปได้ ช่วยทำให้ห้องพักอาศัยหมดปัญหาเรื่องกลิ่น

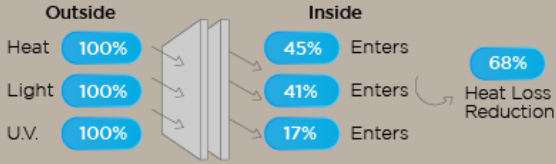
- ▶ **S:UU Soundproof Technology** โครงการไซมิส แอสเสทเลือกใช้ระบบกันเสียงที่ประกอบด้วย ประตูกันเสียงทำจากไม้โซลิดเนื้อแข็ง ทนทาน พร้อมทั้ง Door Seal และลิ้นประตูระบบอัตโนมัติ สามารถลดทอนและดูดซับเสียงอย่างมีประสิทธิภาพได้เป็นอย่างดี รวมถึงผนัง Insulated Wall ที่มีคุณสมบัติดูดซับเสียง ป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอกและเพื่อนบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ

Wall insulation systems help to keep homes more energy-efficient and comfortable.

| Feature           | Icon Description                          |
|-------------------|---|
| Sound Proof       | Icon of a speaker with a slash through it |
| High Strength     | Icon of a ladder                          |
| Air Sill          | Icon of a window sill                     |
| Lightweight       | Icon of a feather                         |
| Weather Resistant | Icon of a sun, cloud, and rain            |
| Fire Retardant    | Icon of a flame with a slash through it   |

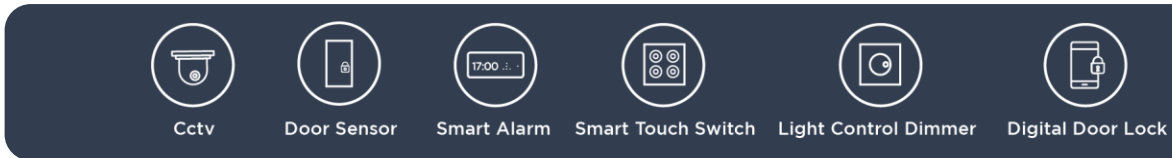
# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021



- ▶ **SEUU Heat Resistance Technology** โครงการไซมิส แอสเสท ได้ติดตั้งกระจกที่ช่วยสะท้อนความร้อนแบบ Low-E กระจกคุณภาพสูง ที่เคลือบสารฉนวนกันรังสีความร้อนทำหน้าที่ป้องกันไม่ให้อากาศร้อนผ่านจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ส่งผลให้ภายในเย็นสบาย ช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร ลดอุณหภูมิ ประหยัดเงินและมีความทนทานต่อรอยขีดข่วน

- ▶ **SEUU Home Automation Technology** ด้วยระบบ Home Automation ระบบอัจฉริยะเทคโนโลยีคุณภาพสูงของโครงการไซมิส แอสเสท ที่พร้อมอำนวยความสะดวกควบคุมทุกอย่างด้วยปลายนิ้วผ่าน Application ที่ทันสมัย ใช้ชีวิตอย่างง่ายดาย ปลอดภัย ควบคุมอุปกรณ์ต่างๆภายในห้องพักได้จากทุกที่



- ▶ **ระบบเดินท่อในคอนกรีต** โครงการไซมิส แอสเสทได้วางระบบเดินท่อในคอนกรีตที่ง่ายต่อการเปิดซ่อมบำรุงภายในห้องพัก เดินระบบท่อเดียวจบภายในชั้น หมดปัญหาการรบกวนห้องชั้นล่างและการบำรุงรักษาที่ยุ่งยาก บริษัทได้คำนึงถึงการใช้งานและการซ่อมบำรุงที่ง่ายต่อผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยจึงมั่นใจได้ถึงความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น

นอกเหนือจากการออกแบบและเทคโนโลยีต่างๆ ที่ช่วยให้คุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้นแล้วนั้น บริษัทฯ ยังได้นำเทคโนโลยีมาต่อยอดผลิตภัณฑ์เพื่อนำขายสู่ท้องตลาดทั้งในรูปแบบของเครื่อง Air of Life ที่ช่วยเติมอากาศบริสุทธิ์ และการติดตั้ง EV Charger ในทุกอาคารของโครงการที่บริษัทพัฒนา เพื่อตอบสนองความเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้พลังงานของรถยนต์ในปัจจุบัน และ Solar Power ที่ได้เริ่มนำมาติดตั้งภายในโครงการบ้านแนวราบ สำนักงานขายและแคมป์พนักงานเพื่อลดการใช้ไฟฟ้าและเป็นทางเลือกในการประหยัดพลังงานอีกด้วย

อีกสิ่งหนึ่งที่บริษัทฯ กำลังดำเนินการคือโครงการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีและนวัตกรรมห้องน้ำสำเร็จรูป ภายใต้การรับรองโดยสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เพื่อสร้างองค์ความรู้ในการก่อสร้างห้องน้ำสำเร็จรูปที่ใช้ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัทฯ โดยมีเป้าหมายในการลดต้นทุนและเวลาในการผลิต ปัญหาจำนวนแรงงาน ความผิดพลาดและข้อบกพร่องต่าง ๆ (Defects) เพื่อพัฒนาให้ห้องน้ำสำเร็จรูปให้มีประสิทธิภาพสูง ดูแลรักษาง่าย และไม่สิ้นเปลืองค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

## QR Code คลิปวิดีโอแนะนำระบบ Siamese Technology



AIR VENTILATION TECHNOLOGY



SMELL PROTECTION TECHNOLOGY



SOUNDPROOF TECHNOLOGY



HEAT RESISTANCE TECHNOLOGY



HOME AUTOMATION TECHNOLOGY



EASY MAINTENANCE TECHNOLOGY



## “เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน”

ในการออกแบบที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ นอกจากจะตอบสนองการใช้ชีวิตของลูกค้าหลายช่วงวัยแล้ว ยังคำนึงถึงการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การออกแบบที่ใช้หลักการของลมและแสงธรรมชาติมาใช้ในบ้าน การใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยลดพลังงาน นอกจากนี้ในขั้นตอนของการก่อสร้าง นอกเหนือจากมาตรการตามกฎหมายแล้ว บริษัทฯ ยังเพิ่มมาตรการในการสร้างผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างน้อยที่สุด เช่น การทำกำแพงกันดินเพื่อป้องกันดินเลื่อน ดินถล่ม งานเสาเข็มที่ใช้ระบบไฮโดรลิกในการกดตอกเสาเข็มแทนการสั่น เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับบ้านข้างเคียง โดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์ และความชำนาญที่สั่งสมมาของบริษัทฯ เป็นต้น

นอกจากนี้ ในมิติด้านความสัมพันธ์ความชุมชนรอบข้าง บริษัทฯ ได้ดำเนินการมาโดยตลอดตั้งแต่โครงการยังไม่ก่อสร้าง โดยมีการเข้าพื้นที่เพื่อเข้าพบชุมชนและบ้านข้างเคียงที่อยู่รอบข้าง ทำความรู้จักและบอกถึงโครงการที่กำลังจะเกิดขึ้น มีการรับฟังข้อร้องเรียนต่าง ๆ จากรอบข้างและดำเนินการแก้ไขปัญหาค้นหาในทันที รวมถึงมีการสนับสนุนกิจกรรมต่าง ๆ ของชุมชนรอบข้างในวันสำคัญต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ เช่น กิจกรรมวันเด็ก กิจกรรมวันปีใหม่ เป็นต้น โดยบริษัทฯ รู้สึกเสมอว่าเราคือผู้มาทีหลัง การได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนที่มีมาก่อนแล้วนั้น ถือเป็นโอกาสที่ดีที่จะได้เรียนรู้และอยู่ร่วมกัน

## SUSTAINABILITY



ภาพการร่วมเป็นส่วนหนึ่งในกิจกรรมวันเด็กชุมชนดอนกุศลร่วมใจ ซึ่งเป็นชุมชนที่อยู่ติดกับโครงการบลอสซัมคอนโด แอควา สภากร-เจริญราษฎร์



## “ระบบนิเวศบนบก”

บริษัทฯ ได้ส่งเสริมกิจกรรมในหลายรูปแบบ และหนึ่งกิจกรรมประจำปีที่สร้างความประทับใจและเกิดการแลกเปลี่ยนเรียนรู้คือ กิจกรรม “วัน-นึ่ง-ฉน-ดิน-เข้า-นา” กิจกรรมที่ทำให้พนักงานได้ร่วมประสบการณ์ในการปลูกข้าวเพื่อนำผลผลิตที่ได้มาเป็นของขวัญปีใหม่ให้กับลูกค้า และลูกค้าของบริษัทฯ ซึ่งในกิจกรรมนอกจากการได้เรียนรู้วิถีชีวิตชาวนาของพนักงานแล้ว สิ่งสำคัญคือ การได้อนุรักษ์พันธุ์ข้าวจากแหล่งปลูก และการเรียนรู้การปลูกข้าวแบบอินทรีย์ในทุก ๆ ขั้นตอน ซึ่งผลผลิตที่ได้ คือข้าวปลอดสารพิษอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการรักษาสภาพดินและสภาพแวดล้อมของแหล่งเพาะปลูกอีกด้วย

จากการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ข้างต้นตามเป้าหมายทั้ง 6 ข้อ ทางบริษัทฯ นำสู่เป้าหมายในการดำเนินงานตามแนวคิดการพิจารณาทั้ง 3 ด้าน คือ

### (1) ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

- ▶ บริษัทจะให้ความสำคัญต่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การจัดการพื้นที่ การลดการปล่อยมลพิษต่าง ๆ การกำจัดขยะขยะและของเสีย รวมถึงเข้าไปมีส่วนร่วมร่วมกับภาคส่วนอื่น ๆ ของสังคมในการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ▶ บริษัทจะให้ความสำคัญและส่งเสริมให้เกิดการใช้ทรัพยากรและพลังงานต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงกำหนดนโยบายและข้อปฏิบัติต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการลดใช้พลังงาน
- ▶ บริษัทจะให้ความสำคัญในการจัดการความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงานของพนักงาน และครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท

### (2) ด้านสังคม (Social)

- ▶ บริษัทจะส่งเสริมและปฏิบัติตาม รัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย หลักสิทธิมนุษยชน คำนึงถึงความเป็นมนุษย์ สิทธิ เสรีภาพ ความเสมอภาคของบุคคล และไม่เลือกปฏิบัติต่อความแตกต่างใด ๆ ทั้ง เพศ อายุ เชื้อชาติ สีผิว ศาสนาและความเชื่อ
- ▶ บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม ดูแลและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เอื้อในการทำงานอย่างมีความสุข ให้โอกาสพนักงานในการเติบโตอย่างเท่าเทียม รวมถึงพัฒนาศักยภาพผ่านการฝึกอบรมและการเรียนรู้ตลอดชีวิต เพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้ของพนักงานที่ส่งผลต่อการเติบโตที่ควบคู่ไปพร้อมกับบริษัท



- ▶ บริษัทจะให้ความสำคัญและสร้างการตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามความต้องการที่ต่างกันในแต่ละกลุ่มอย่างครอบคลุม รวมถึงสร้างช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะ ข้อร้องเรียนจากทุกกลุ่ม และดำเนินการในการแก้ไข ปรับปรุง ข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะอย่างสม่ำเสมอและทันเวลาที่

### (3) ด้านบรรษัทภิบาล (Governance)

- ▶ บริษัทจะให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในทุกกระบวนการตลอดห่วงโซ่ธุรกิจ และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมถึงสนับสนุนให้เกิดการดำเนินงานในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าและดอกผลให้แก่บริษัททั้งในระยะสั้น กลาง และยาว
- ▶ บริษัทจะจัดให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส รัดกุม และตรวจสอบได้ ผ่านนโยบาย กระบวนการข้อปฏิบัติ และการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท และให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการดำเนินงาน รวมถึงการดำเนินการ การติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสและการสูญเสียที่เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ
- ▶ บริษัทจะประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ยึดมั่นตามกฎหมาย ข้อกำหนดต่าง ๆ รวมถึงดำเนินกิจการภายใต้การแข่งขันที่เป็นธรรม โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่นใดที่ได้มาจากการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย
- ▶ บริษัทจะพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ภายใต้คุณภาพและบริการที่มีมาตรฐาน รวมถึงสร้างนวัตกรรมใหม่ ๆ ที่เกิดจากการสังสมองค์ความรู้นำมาพัฒนา ต่อยอด เพื่อให้ทันทันสังคม สร้างการเติบโตทางธุรกิจ และสร้างคุณค่าแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

### ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท ซีเมส แอสเสท จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมือง ที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่างๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก

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

ในปี 2562 ที่ผ่านมามีบริษัทจึงริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้เกิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 5 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Landmark @ MRTA Station และโครงการที่รอการพัฒนา ซึ่งเป็น โครงการที่รอการเปิดขายและเปิดขายแล้วแต่ยังไม่ได้รับการก่อสร้าง จำนวน 4 โครงการ ได้แก่

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

- (1) โครงการ The Collection
- (2) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada
- (3) โครงการ Landmark @ Grand Station
- (4) โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station (เดิมชื่อ Blossom Condo @ TSH Station)

กลุ่มโครงการคอนโดมิเนียมระหว่างการขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

| โครงการระหว่างการขาย                     | ประเภทโครงการ | มูลค่าขายของโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | วันเปิดขาย | ยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสม <sup>4/</sup> |
|--|---------------|-------------------------------|----------------------|------------|------------------------------------|
| <b>โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ</b>       |               |                               |                      |            |                                    |
| 1. Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat    | High Rise     | 2,750.50                      | 786                  | Q1 2558    | 72.1%                              |
| 2. Siamese Exclusive 31                  | High Rise     | 2,286.03                      | 161                  | Q2 2558    | 87.8%                              |
| 3. Blossom Condo @ Fashion Beyond        | High Rise     | 737.01                        | 296                  | Q1 2560    | 98.0%                              |
| 4. Wyndham Residence <sup>1/</sup>       | High Rise     | 3,719.23                      | 275                  | Q4 2560    | 36.0%                              |
| 5. Ramada Plaza Residence                | High Rise     | 2,433.70                      | 329                  | Q2 2559    | 47.7%                              |
| 6. Wyndham Garden Residence              | High Rise     | 2,772.74                      | 358                  | Q1 2560    | 76.3%                              |
| 7. Ramada Residence <sup>2/</sup>        | High Rise     | 2,223.84                      | 365                  | Q1 2561    | 40.5%                              |
| <b>โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</b>  |               |                               |                      |            |                                    |
| 8. Landmark @ MRTA Station <sup>3/</sup> | High Rise     | 8,864.38                      | 1,674                | Q2 2562    | -                                  |
| <b>โครงการที่รอการพัฒนา</b>              |               |                               |                      |            |                                    |
| 9. The Collection                        | High Rise     | 5,256.40                      | 443                  | Q4 2561    | -                                  |
| 10. Siamese Exclusive Ratchada           | High Rise     | 3,650.95                      | 560                  | Q1 2562    | -                                  |
| 11. Landmark @ Grand Station             | High Rise     | 2,971.42                      | 988                  | Q2 2564    | -                                  |
| 12. Blossom Condo @ TSH Station          | High Rise     | 1,035.40                      | 368                  | Q1 2564    | -                                  |

- 1/ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.0
- 2/ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.0
- 3/ Landmark @ MRTA Station (เดิมชื่อโครงการ Siamese Rama 9) เป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 86.9
- 4/ มูลค่าโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์สะสม / มูลค่าโครงการสำหรับขายทั้งหมด

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

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

กลุ่มโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบระหว่างการขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

| โครงการระหว่างการขาย        | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ<br>(ล้านบาท) | จำนวนยูนิต<br>ขายทั้งหมด | วันเปิดขาย | ยอดโอน<br>กรรมสิทธิ์สะสม |
|-----------------------------|---------------|----------------------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ |               |                            |                          |            |                          |
| 1. Siamese Kin              | บ้านจัดสรร    | 1,105.73                   | 107                      | Q4 2560    | 41.8%                    |

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

## ปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ข้อมูลทางการเงินที่ใช้ในการวิเคราะห์ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2562-2564 ตามที่แสดงในตารางต่อไปนี้ กลุ่มบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงซึ่งส่งผลกระทบต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดในอนาคตคือ การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทโดยการปรับปรุงย้อนหลังและทำการปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดก่อนที่นำเสนอตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากวิธีรายได้และวิธีประมาณต้นทุนทดแทน กลุ่มบริษัทจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 การเปลี่ยนแปลงวิธีวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 5.66 ล้านบาทและ 6.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ผลกระทบต่อการเงินจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี สรุปดังนี้

ผลกระทบต่อการกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

|                                       | งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม |  |              |
|---------------------------------------|---|--|--------------|
|                                       | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม                   | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |   |  |              |
| รายได้อื่น                            | 216,854                                   | 104,539  | 321,393      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                 | (261,352)                                 | 11,653   | (249,699)    |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 | (177,467)                                 | (23,765)                                       | (201,232)    |
| กำไรสำหรับปี                          | 641,393                                   | 92,427   | 733,820      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)   | 0.56                                      | 0.10   | 0.66         |

หน่วย : พันบาท

|                                       | งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ |  |              |
|---------------------------------------|---|--|--------------|
|                                       | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม                           | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |   |  |              |
| รายได้อื่น                            | 93,341  | 93,147   | 186,488      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                 | (197,978)   | 8,731  | (189,247)    |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 | (56,664)  | (20,281)                                       | (76,945)     |
| กำไรสำหรับปี                          | 255,964   | 81,597   | 337,561      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)   | 0.27  | 0.08   | 0.35         |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ผลกระทบต่อการแสดงฐานะการเงินหลังปรับปรุงใหม่ แสดงได้ดังนี้

|                                   |                         | งบแสดงฐานะการเงินรวม                           |                                |
|-----------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
|                                   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบาย<br>การบัญชี | หน่วย : พันบาท<br>ปรับปรุงใหม่ |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>   |                         |  |                                |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                         |  |                                |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 397,931                 | 110,532  | 508,463                        |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 34,843                  | (23,054)                                       | 11,789                         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                         |  |                                |
| <b>กำไรสะสม</b>                   |                         |  |                                |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 1,146,312               | 87,478   | 1,233,790                      |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>     |                         |  |                                |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                         |  |                                |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 186,749                 | (5,660)  | 181,089                        |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 47,090                  | 711  | 47,801                         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                         |  |                                |
| <b>กำไรสะสม</b>                   |                         |  |                                |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 621,445                 | (4,949)  | 616,496                        |

|                                   |                         | งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ                   |                                |
|-----------------------------------|-------------------------|--|--------------------------------|
|                                   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบาย<br>การบัญชี | หน่วย : พันบาท<br>ปรับปรุงใหม่ |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>   |                         |  |                                |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                         |  |                                |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 347,704                 | 95,448   | 443,152                        |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 6,282                   | (6,282)  | -                              |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>        |                         |  |                                |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | -                       | 13,036   | 13,036                         |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                         |  |                                |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

หน่วย : พันบาท

|                                   | งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ |  |              |
|-----------------------------------|------------------------------|--|--------------|
|                                   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม      | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบาย<br>การบัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
| กำไรสะสม                          |                              |  |              |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 867,718                      | 76,130   | 943,848      |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>     |                              |  |              |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                              |  |              |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 181,422                      | (6,431)  | 174,991      |
| สินทรัพย์ภาคีเงินได้รอการตัดบัญชี | 11,382                       | 964  | 12,346       |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                              |  |              |
| กำไรสะสม                          |                              |  |              |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 627,354                      | (5,467)  | 621,887      |

## ผลกระทบต่อกระแสเงินสด

หน่วย : พันบาท

|  | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | กระแสเงินสดรวม<br>ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบาย<br>การบัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
|--|-------------------------|--|--------------|
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b> |                         |  |              |
| กำไรสำหรับปี                                 | 641,393                 | 92,427   | 733,820      |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม          |                         |  |              |
| ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | -                       | (111,149)  | (111,149)    |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์                   | 29,710                  | (6,610)  | 23,100       |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                | 70,347                  | (11,653)   | 58,694       |
| ค่าใช้จ่ายภาคีเงินได้                        | 177,467                 | 23,765   | 201,232      |



หน่วย : พันบาท

|   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | กระแสเงินสดเฉพาะกิจการ<br>ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบาย<br>การบัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
|---|-------------------------|--|--------------|
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>                            |                         |  |              |
| กำไรสำหรับปี  | 255,964                 | 81,597   | 337,561      |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม<br>ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -                       | (93,147)   | (93,147)     |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย   | 49,102                  | (8,731)  | 40,371       |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 56,664                  | 20,281   | 76,945       |

## ผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

### รายได้จากการดำเนินงาน

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2562-2564 จำนวน 3,525.9 ล้านบาท 3,739.8 ล้านบาท และ 2,435.4 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,083.4 ล้านบาท ลดลง 1,286.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.2 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการหลัก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ ขณะที่ในปี 2564 ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการเดียวกับปีก่อน 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อตรวจรับห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2564 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมากำเป็นเซอร์วิสเรสซิเดนซ์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทมีรายได้ใหม่ที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากรายได้จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรวมจำนวน 160 ยูนิต โดยที่ผ่านมา บริษัทได้ชะลอเวลาและพยายามเจรจาให้ลูกค้าเข้ามารับโอน

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

กรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ก่อนที่บริษัทจะออกจดหมายแจ้งการนัดโอน และแจ้งยกเลิกสัญญากับลูกค้าเป็นการล่วงหน้าตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท ก่อนดำเนินการรับเงินและรับรู้รายได้จากการยกเลิกสัญญา

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้า ในปี 2562 – 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 3,430.1 ล้านบาท 3,369.5 ล้านบาท และ 2,083.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์           | ปี 2562        |              | ปี 2563        |              | ปี 2564        |               |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ        |
| คอนโดมิเนียม                             | 3,302.7        | 96.3         | 3,311.2        | 98.3         | 1,984.7        | 95.3%         |
| บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ            | 127.4          | 3.7          | 58.3           | 1.7          | 98.7           | 4.7%          |
| <b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b> | <b>3,430.1</b> | <b>100.0</b> | <b>3,369.5</b> | <b>100.0</b> | <b>2,083.4</b> | <b>100.0%</b> |

บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 90 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

| โครงการ                          | ปี 2562        |             | ปี 2563        |             | ปี 2564        |             |
|----------------------------------|----------------|-------------|----------------|-------------|----------------|-------------|
|                                  | ล้านบาท        | ร้อยละ      | ล้านบาท        | ร้อยละ      | ล้านบาท        | ร้อยละ      |
| Siamese Surawong                 | 39.2           | 1.2         | 7.5            | 0.2         | -              | -           |
| Siamese Nanglinchee              | 7.1            | 0.2         | -              | -           | -              | -           |
| Blossom Condo @ Fashion Altitude | -              | -           | -              | -           | -              | -           |
| Blossom @ Sathorn-Charoenrat     | 743.2          | 21.7        | 107.1          | 3.2         | 58.2           | 2.8         |
| Blossom Condo @ Fashion Beyond   | 326.0          | 9.5         | 86.2           | 2.6         | 89.9           | 4.3         |
| Siamese Exclusive 3I             | 1,493.0        | 43.5        | 240.1          | 7.1         | 173.0          | 8.3         |
| Wyndham Residence                | 686.0          | 20.0        | 504.8          | 15.0        | 69.2           | 3.3         |
| Ramada Plaza Residence           | -              | -           | 784.2          | 23.3        | 315.5          | 15.1        |
| Wyndham Garden Residence         | -              | -           | 1,316.8        | 39.1        | 685.4          | 32.9        |
| Ramada Residence                 | -              | -           | 264.5          | 7.8         | 593.5          | 28.5        |
| โครงการอื่น ๆ <sup>1</sup>       | 8.2            | 0.2         | -              | -           | -              | -           |
| <b>รวมโครงการคอนโดมิเนียม</b>    | <b>3,302.7</b> | <b>96.3</b> | <b>3,311.2</b> | <b>98.3</b> | <b>1,984.7</b> | <b>95.3</b> |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| โครงการ                                  | ปี 2562        |              | ปี 2563        |              | ปี 2564        |              |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| Siamese Blossom @ Fashion Plot A         | 67.4           | 2.0          | -              | -            | -              | -            |
| Siamese Blossom @ Fashion Plot C         | 9.9            | 0.3          | 30.2           | 0.9          | -              | -            |
| Siamese Kin                              | 50.1           | 1.4          | 28.1           | 0.8          | 98.7           | 4.7          |
| รวมโครงการในแนวราบ                       | 127.4          | 3.7          | 58.3           | 1.7          | 98.7           | 4.7          |
| <b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b> | <b>3,430.1</b> | <b>100.0</b> | <b>3,369.5</b> | <b>100.0</b> | <b>2,083.4</b> | <b>100.0</b> |

<sup>1</sup>โครงการคอนโดมิเนียมอื่น ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia โครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Siamese Thirty Nine

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,083.4 ล้านบาท ลดลง 1,286.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.2 จากปีก่อน โดยในปี 2564 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์หลายโครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2563 ขณะที่ในปี 2563 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปีทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ส่งผลให้ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมปี 2564 ได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าวมีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศไทยเพื่อตรวจรับห้องชุดและรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ได้ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภาพรวมในปี 2564 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯ คาดว่าสถานการณ์ดังกล่าวจะเริ่มคลี่คลายลงและกลับมาฟื้นตัวในปี 2565 จากนโยบายการเปิดประเทศของทางภาครัฐ และนโยบายการปลดล็อก LTV 100% เพื่อกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์           | ปี 2562        |              | ปี 2563        |              | ปี 2564        |              |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| ขายโดยทีมขายของบริษัท                    | 1,992.9        | 58.1         | 2,073.5        | 61.5         | 993.8          | 47.7         |
| ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก                 | 1,437.2        | 41.9         | 1,296.0        | 38.5         | 1,089.6        | 52.3         |
| <b>รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b> | <b>3,430.1</b> | <b>100.0</b> | <b>3,369.5</b> | <b>100.0</b> | <b>2,083.4</b> | <b>100.0</b> |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2564 ของบริษัท มาจากตัวแทนขายภายนอก กว่า 50% เนื่องจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์โดยส่วนใหญ่ ประกอบด้วย โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และ โครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายใหญ่ คือ บริษัท แองเจิล เรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด (ARE) เป็นนายหน้าหลักของโครงการ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายโดยเฉพาะในส่วนของกลุ่มลูกค้าชาวต่างชาติ (Foreign Quota)

## ต้นทุนการขายและอัตรากำไรขั้นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้เป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเฉพาะส่วนของอสังหาริมทรัพย์ที่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าบริหารโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ กำไรขั้นต้น และอัตรากำไรขั้นต้น สำหรับปี 2562-2564 สามารถแบ่งตามประเภทโครงการได้ดังนี้

| ต้นทุนขายและกำไรขั้นต้น          | ปี 2562        |              | ปี 2563        |              | ปี 2564        |              |
|----------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| <b>ต้นทุนขาย</b>                 |                |              |                |              |                |              |
| คอนโดมิเนียม                     | 1,868.8        | 93.5         | 1,871.1        | 97.0         | 1,186.8        | 93.0         |
| บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ    | 129.0          | 6.5          | 53.9           | 3.0          | 89.3           | 7.0          |
| <b>ต้นทุนขายรวม</b>              | <b>1,997.8</b> | <b>100.0</b> | <b>1,925.0</b> | <b>100.0</b> | <b>1,276.1</b> | <b>100.0</b> |
| <b>กำไรขั้นต้น</b>               |                |              |                |              |                |              |
| คอนโดมิเนียม                     | 1,433.9        | 100.1        | 1,440.1        | 99.7         | 797.9          | 98.8         |
| บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ    | (1.6)          | (0.1)        | 4.4            | 0.3          | 9.4            | 1.2          |
| <b>กำไรขั้นต้นรวม</b>            | <b>1,432.3</b> | <b>100.0</b> | <b>1,444.5</b> | <b>100.0</b> | <b>807.3</b>   | <b>100.0</b> |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b> |                |              |                |              |                |              |
| คอนโดมิเนียม                     | 43.4           |              | 43.5           |              | 40.2           |              |
| บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ    | (1.3)          |              | 7.5            |              | 9.5            |              |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้นรวม</b>       | <b>41.8</b>    |              | <b>42.9</b>    |              | <b>38.7</b>    |              |

หมายเหตุ: อัตรากำไรขั้นต้นตามที่แสดงข้างต้น จะแตกต่างจากข้อมูลที่แสดงในส่วนฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน เนื่องจากการคำนวณจากข้อมูลทางการเงินที่มีการจัดประเภทรายการใหม่โดยฝ่ายบริหารของบริษัท

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2562-2564 มีจำนวน 1,997.9 ล้านบาท 1,925.0 ล้านบาท และ 1,276.1 ล้านบาท ตามลำดับ การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนขายเป็นไปตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี

อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2562-2564 เท่ากับร้อยละ 41.8 ร้อยละ 42.9 และร้อยละ 38.7 ตามลำดับ อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทปรับตัวดีขึ้นอย่างต่อเนื่องในปี 2562 - 2563 ซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถปรับราคาขายห้องชุดในบางโครงการให้สูงขึ้นได้ และความสามารถในการบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างของโครงการใหม่ ๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นผลจากการที่บริษัทสามารถซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการได้ในราคาที่เหมาะสม การใช้เทคนิคการออกแบบและการก่อสร้างที่ประหยัดต้นทุน และการบริหารพื้นที่โครงการให้เกิดประโยชน์สูงสุด อีกทั้งบริษัทยังมีสัดส่วนรายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้น ซึ่งเป็นโครงการที่มีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบทั่วไป อย่างไรก็ตาม อัตรากำไรขั้นต้นในปี 2564 ปรับตัวลดลงจากปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีการปรับลดราคาขายห้องชุดโครงการต่าง ๆ ของบริษัท จึงส่งผลให้สัดส่วนต้นทุนขายห้องชุดต่อรายได้จากการขายห้องชุดเพิ่มขึ้น

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ทั้งนี้ หากพิจารณาอัตรากำไรขั้นต้นตามประเภทโครงการ จะพบว่าบริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมสูงกว่าอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ เนื่องจากโครงการคอนโดมิเนียมมีต้นทุนค่าที่ดินต่ออู่ที่ต่ำกว่า จากความได้เปรียบของการก่อสร้างอาคารในแนวสูงจึงทำให้สามารถสร้างยูนิทขายได้เป็นจำนวนมากบนพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัด

## อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการคอนโดมิเนียม

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการประเภทคอนโดมิเนียมสำหรับปี 2562-2564 เท่ากับร้อยละ 43.4 ร้อยละ 43.5 และร้อยละ 40.2 ของรายได้จากการขาย ตามลำดับ

ในปี 2564 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 40.2 ลดลงจากปี 2563 ซึ่งเป็นผลจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ Wyndham Residence (Siamese Queen) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) โดยบริษัทมีการปรับลดราคาขายห้องชุดโครงการต่างๆ ของบริษัทเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย จากสถานการณ์การระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่มีการระบาดอย่างต่อเนื่อง

## อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการแนวราบ

อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ซึ่งได้แก่ โครงการบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ สำหรับปี 2562-2564 เท่ากับร้อยละ (1.3) ร้อยละ 7.5 และร้อยละ 9.5 ตามลำดับ

ในปี 2562 บริษัทมีผลขาดทุนขั้นต้นจากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบจำนวน 1.6 ล้านบาท คิดเป็นผลขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 1.3 ของรายได้จากการขาย โดยมีสาเหตุหลักจากการปรับลดราคาขายทาวน์โฮมเพื่อกระตุ้นการขายในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot ทั้งนี้ในปี 2563 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากโครงการแนวราบ Siamese Blossom @ Fashion Plot C และโครงการ Siamese Kin และในปี 2564 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 9.5 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยเป็นไปตามอัตรากำไรขั้นต้นของโครงการที่รับรู้รายได้ในช่วงเวลานั้นๆ โดยในปัจจุบันมีการรับรู้รายได้จากโครงการ Siamese Kin ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นสูงกว่าโครงการแนวราบอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสัดส่วนรายได้ของบริษัทมาจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก ดังนั้น อัตรากำไรขั้นต้นโดยรวมของบริษัทจะอยู่ในระดับใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการประเภทคอนโดมิเนียม

## รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากบริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากให้เช่าและบริการ (ธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร) รายได้รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล และรายได้จากการบริหารงาน เป็นต้น

| รายได้จากการให้บริการ              | ปี 2562 |        | ปี 2563 |        | ปี 2564 |        |
|------------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                                    | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากกิจการโรงแรม <sup>1</sup> | -       | 0.0    | 9.0     | 18.4   | 45.9    | 43.8   |
| รายได้จากการให้เช่าและบริการ       | 1.8     | 4.5    | 7.6     | 15.5   | 13.7    | 13.1   |
| รายได้จากการบริหารนิติบุคคล        | 29.7    | 75.0   | 31.2    | 63.8   | 33.1    | 31.6   |
| รายได้จากการบริหารงาน              | 0.6     | 1.5    | -       | 0.0    | 12.1    | 11.5   |
| รายได้จากการให้บริการอื่น          | 7.5     | 18.9   | 1.1     | 2.2    | -       | 0.0    |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| รายได้จากการให้บริการ    | ปี 2562 |        | ปี 2563 |        | ปี 2564 |        |
|--------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                          | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รวมรายได้จากการให้บริการ | 39.6    | 100.0  | 48.9    | 100.0  | 104.8   | 100.0  |

1/ รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการห้องพัก และรายได้จากการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม เป็นต้น

ในปี 2562-2564 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 39.6 ล้านบาท 48.9 ล้านบาท และ 104.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากกิจการโรงแรม รายได้จากการให้เช่าและบริการ และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 104.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.2 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 157 ห้อง เริ่มเปิดให้บริการอย่างเต็มรูปแบบตั้งแต่วันที่ไตรมาส 2/2562 ที่ผ่านมา และการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสเรสซิเดนส์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ประกอบกับการเริ่มทำธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจรับจ้างบริหารงานของบริษัท

## รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น (รวมเรียก "รายได้อื่น") ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้ค่าเช่า กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ในปี 2562-2564 บริษัทมีรายได้รายได้อื่นจำนวน 48.7 ล้านบาท 321.4 ล้านบาท และ 247.2 ล้านบาท ตามลำดับ

| รายได้อื่น   | ปี 2562 |        | ปี 2563 |        | ปี 2564 |        |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|  | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการยกเลิกสัญญา                                    | 22.5    | 40.0   | 154.1   | 74.4   | 113.2   | 45.8   |
| กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน                                 | 0.3     | 0.5    | 23.1    | 14.3   | 3.6     | 1.5    |
| ดอกเบี้ยรับ  | 4.7     | 8.4    | -       | 0.0    | -       | 0.0    |
| รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน                             | 3.5     | 6.2    | 1.9     | 0.6    | 7.3     | 3.0    |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 0.7     | 1.2    | 111.1   | 34.6   | 85.5    | 34.6   |
| รายได้ค่าเช่า  | 24.6    | 43.7   | 15.6    | 4.9    | 21.6    | 8.7    |
| อื่น ๆ <sup>1</sup>  | -       | -      | 15.6    | 4.9    | 16.0    | 6.5    |
| รวมรายได้อื่น  | 56.3    | 100.0  | 321.4   | 100.0  | 247.2   | 100.0  |

1/ รายได้อื่น ๆ ประกอบด้วย รายได้ค่าดำเนินการ รายได้จากการขายเศษซาก และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

### รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า เป็นรายได้เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด รายได้จากการยกเลิกสัญญาจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนโครงการที่บริษัทอยู่ระหว่างการขายในปีนั้น ๆ กล่าวคือ หากในปีใดมีการเปิดขายโครงการจำนวนมาก ก็จะมีโอกาสที่มีลูกค้าซึ่งมากำทำการจอง และทำสัญญาจะซื้อจะขายและเริ่มต้นผ่อนเงินดาวน์ไปแล้ว จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ในภายหลัง หรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดในจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย

| รายได้อื่น                               | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 |
|--|---------|---------|---------|
| รายได้จากการยกเลิกสัญญา                  | 22.5    | 154.1   | 113.2   |
| สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 0.7     | 4.6     | 5.4     |

ในปี 2562-2564 รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้ามีจำนวน 22.5 ล้านบาท 154.1 ล้านบาท และ 113.2 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับรายได้จากการยกเลิกสัญญาในปี 2564 ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 เริ่มคลี่คลายส่งผลให้ลูกค้ายกเลิกสัญญาลดลงอย่างต่อเนื่อง ซึ่งส่วนใหญ่เป็นรายได้จากการยกเลิกสัญญาซื้อขายห้องชุดของโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) เนื่องจากลูกค้าไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว โดยลูกค้าได้ชำระเงินจองและเงินดาวน์ไว้แล้วประมาณร้อยละ 8.5 ของมูลค่าห้องชุด

### กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน

ในปี 2564 บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินจำนวน 3.6 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรจากการจำหน่ายห้องชุด (Condominium Units) ในโครงการ Siamese Surawong โครงการ Wyndham Residence (Siamese Queen) และโครงการอื่นๆ ในบริษัท ซึ่งเป็นห้องชุดที่บริษัทโอนจากสินค้าคงเหลือมาบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (Investment Property) เนื่องจากบริษัทได้นำห้องชุดดังกล่าวมาหารายได้จาก การปล่อยเช่าเป็นการชั่วคราวตามแผนธุรกิจของบริษัท และต่อมาบริษัทได้จำหน่ายห้องชุดดังกล่าวออกไปเมื่อมีความต้องการซื้อจากบุคคลภายนอก

### ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่านายหน้า และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย เป็นต้น ในปี 2562-2564 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 383.6 ล้านบาท 452.1 และ 302.6 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งค่าใช้จ่ายในการขายมีจำนวนลดลง ตามการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย          | ปี 2562 |        | ปี 2563 |        | ปี 2564 |        |
|--------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|                                | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายการตลาด <sup>1</sup> | 145.2   | 37.9   | 46.1    | 10.2   | 43.6    | 14.4   |
| ค่านายหน้า                     | 158.2   | 41.2   | 342.5   | 75.8   | 193.0   | 63.8   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย           | ปี 2562      |              | ปี 2563      |              | ปี 2564      |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | ล้านบาท      | ร้อยละ       | ล้านบาท      | ร้อยละ       | ล้านบาท      | ร้อยละ       |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากร      | 34.7         | 9.0          | 26.0         | 5.8          | 27.1         | 9.0          |
| ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย     | 33.6         | 8.8          | 30.1         | 6.7          | 30.3         | 10.0         |
| อื่น ๆ <sup>2</sup>             | 11.9         | 3.1          | 7.4          | 1.6          | 8.6          | 2.8          |
| <b>รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย</b> | <b>383.6</b> | <b>100.0</b> | <b>452.1</b> | <b>100.0</b> | <b>302.6</b> | <b>100.0</b> |

/1 ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น

/2 อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ

ในปี 2562-2564 ค่าใช้จ่ายในการขายคิดเป็นร้อยละ 11.2 ร้อยละ 13.4 และร้อยละ 14.5 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ตามลำดับ สัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคงที่ เช่น เงินเดือน และค่าเสื่อมราคา ประกอบกับค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจากการขายผ่านตัวแทนขายจากภายนอกซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้มากกว่าปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถบริหารงบประมาณในการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาดังกล่าวผ่านทางโซเชียลมีเดียมากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยในปี 2564 บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) ซึ่งบริษัทได้แต่งตั้ง ARE เป็นนายหน้าหลักของโครงการดังกล่าวเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายในส่วนของลูกค้าชาวต่างชาติ (Foreign Quota)

## ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา ค่าสอบบัญชี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย เป็นต้น ทั้งนี้ ในปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าชดเชยความเสียหายให้ลูกค้า ที่เกิดจากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ The Collection ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2562-2564 มีจำนวน 256.8 ล้านบาท 250.0 ล้านบาท และ 332.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร           | ปี 2562      |              | ปี 2563      |              | ปี 2564      |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                 | ล้านบาท      | ร้อยละ       | ล้านบาท      | ร้อยละ       | ล้านบาท      | ร้อยละ       |
| เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน   | 137.2        | 53.4         | 121.3        | 48.6         | 151.2        | 46.6         |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย   | 21.1         | 8.2          | 29.1         | 11.7         | 20.7         | 11.7         |
| ค่าที่ปรึกษา                    | 29.4         | 11.4         | 34.0         | 13.6         | 35.7         | 12.5         |
| ค่าชดเชยความเสียหาย             | -            | -            | -            | -            | 45.5         | -            |
| ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม          | -            | -            | -            | -            | 0.9          | 0.3          |
| อื่น ๆ <sup>1</sup>             | 69.2         | 26.9         | 65.3         | 26.1         | 78.7         | 23.7         |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b> | <b>256.9</b> | <b>100.0</b> | <b>249.7</b> | <b>100.0</b> | <b>332.7</b> | <b>100.0</b> |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

1/ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 มีจำนวน 332.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 83.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากบริษัทได้มีการจ้างงานพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขยายไปสู่ธุรกิจใหม่ๆ ของบริษัทตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าชดเชยความเสียหายให้ลูกค้า ที่เกิดจากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ The Collection จำนวน 45.5 ล้านบาท

## ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น

| ต้นทุนทางการเงิน                         | ปี 2562 |        | ปี 2563 |        | ปี 2564 |        |
|--|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
|  | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ต้นทุนทางการเงิน                         |         |        |         |        |         |        |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกในงบกำไรขาดทุน      | 74.3    | 21.3   | 126.5   | 35.4   | 216.2   | 59.3   |
| ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนสินทรัพย์ | 273.9   | 78.7   | 231.2   | 64.6   | 148.4   | 40.7   |
| รวมต้นทุนทางการเงิน                      | 348.2   | 100.0  | 357.7   | 100.0  | 364.6   | 100.0  |

ในปี 2562-2564 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดจำนวน 348.2 ล้านบาท 357.7 ล้านบาท และ 364.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2564 บริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายจำนวน 364.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

## ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในการร่วมค้าดังนี้

| บริษัท                            | ลักษณะธุรกิจ                           | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ |        | งบการเงินรวม    |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|-----------------------------------|--|------------------------|--------|-----------------|-------------|----------------------|--------|
|                                   |  | 2564                   | 2563   | วิธีส่วนได้เสีย | วิธีราคาทุน | 2564                 | 2563   |
|                                   |  | ร้อยละ                 | ร้อยละ |                 |             |                      |        |
| บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด     | จำหน่ายและให้เช่า<br>อสังหาริมทรัพย์   | 51.00                  | 51.00  | 63,652          | 66,793      | 28,458               | 28,458 |
| บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด | ให้บริการด้านการบริหาร<br>จัดการโรงแรม | 49.00                  | 49.00  | 1,925           | 1,943       | -                    | -      |
|                                   |  |                        |        | 65,577          | 68,736      | 28,458               | 28,458 |

### บริษัท ออคโท-เจ็ต (ไทย) จำกัด

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของ บริษัท ออคโท-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออคโท-เจ็ต”) ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งประกอบธุรกิจจำหน่ายห้องชุดบางส่วนที่ซื้อมาจากโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นของออคโท-เจ็ต ในสัดส่วนร้อยละ 51.0 เมื่อเดือนมีนาคม 2561 เพื่อปรับโครงสร้างทางธุรกิจเพื่อจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าของ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็นการร่วมค้า ในสัดส่วนร้อยละ 49.0 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมด ซึ่งประกอบกิจการบริหารจัดการโรงแรม โดยบริษัท ไซมิส เวลท์ ได้เข้าซื้อหุ้นของไซมิส แอนด์ คิว กรีน ในสัดส่วนร้อยละ 49.0 เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563

ในปี 2562-2564 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 15.4 ล้านบาท 0.1 ล้านบาท และ -3.2 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นเป็นไปตามความสามารถในการจำหน่ายห้องชุดของออคโท-เจ็ต และรายได้จากการประกอบกิจการบริหารจัดการโรงแรมของไซมิส แอนด์ คิว กรีน ในช่วงเวลาดังกล่าว

### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2562-2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้จำนวน 165.4 ล้านบาท 201.2 ล้านบาท และ 63.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.7 ร้อยละ 5.4 และร้อยละ 2.6 ของรายได้รวม ตามลำดับ ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ของบริษัทมีจำนวนเพิ่มขึ้น/ลดลงในแต่ละปี สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นและลดลงของกำไรจากการดำเนินงาน

### กำไรสุทธิ

ในปี 2562-2564 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 618.3 ล้านบาท 733.8 ล้านบาท และ 143.9 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 17.5 ร้อยละ 19.6 และร้อยละ 5.9 ตามลำดับ กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น สอดคล้องกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ตามจำนวนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า

ในปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 143.9 ล้านบาท ลดลง 589.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 80.4 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

## การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

## สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,041.9 ล้านบาท และ 13,009.3 ล้านบาท และ 14,154.1 ล้านบาท ตามลำดับ สินทรัพย์หลักของบริษัท ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สินค้าคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า ซึ่งมีสัดส่วนรวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด

| สินทรัพย์                                       | 31 ธ.ค. 2562    |              | 31 ธ.ค. 2563    |              | 31 ธ.ค. 2564    |              |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|   | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                  | 371.9           | 2.9          | 331.6           | 2.5          | 425.9           | 3.0          |
| ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า                          | 830.2           | 6.4          | 581.2           | 4.5          | 311.5           | 2.2          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ <sup>1</sup> | 250.3           | 1.9          | 312.6           | 2.4          | 371.6           | 2.6          |
| สินค้าคงเหลือ                                   | 9,033.2         | 69.3         | 7,988.7         | 61.4         | 8,265.2         | 58.4         |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา                | 253.0           | 1.9          | 252.6           | 1.9          | 282.2           | 2.0          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                    | 181.1           | 1.4          | 508.5           | 3.9          | 646.3           | 4.6          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                          | 1,889.5         | 14.5         | 2,662.1         | 20.5         | 3,183.0         | 22.5         |
| สินทรัพย์อื่น ๆ                                 | 232.8           | 1.8          | 372.1           | 2.9          | 668.3           | 4.7          |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                             | <b>13,041.9</b> | <b>100.0</b> | <b>13,009.3</b> | <b>100.0</b> | <b>14,154.1</b> | <b>100.0</b> |

1/ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

## ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า

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

ณ สิ้นปี 2562-2564 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 830.2 ล้านบาท และ 581.2 ล้านบาท และ 311.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 311.5 ล้านบาท ลดลง 269.7 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 46.4 จาก ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเป็นผลจากการโอนค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าไปรับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุน สำหรับโครงการหลักที่โอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Queen) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ที่มีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดต่อเนื่องจากปีก่อน

เงินย่วยล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินย่วยล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทย่วยล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีเงินย่วยล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 252.8 ล้านบาท 312.6 ล้านบาท และ 371.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีเงินย่วยล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 371.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 59.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 จากสิ้นปี 2563 มาจากการว่าจ้างผู้รับเหมาในการเตรียมความพร้อมงานฐานรากของโครงการ Landmark @ MRTA Station และการก่อสร้างโครงการ

สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย ที่ดินและต้นทุนของโครงการระหว่างพัฒนา และต้นทุนโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายหรือรอโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า รวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเข้าเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ดังกล่าว

| ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์           | 31 ธ.ค. 2562    |              | 31 ธ.ค. 2563    |              | 31 ธ.ค. 2564    |              |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
|  | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       | ล้านบาท         | ร้อยละ       |
| <b>ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา</b>       |                 |              |                 |              |                 |              |
| ที่ดิน                                 | 4,409.10        | 48.7         | 3,753.90        | 47.0         | 3,261.40        | 39.5         |
| ต้นทุนก่อสร้าง                         | 2,186.20        | 24.2         | 1,766.10        | 22.1         | 861.9           | 10.4         |
| ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน        | 460.40          | 5.2          | 518.60          | 6.5          | 485.80          | 5.9          |
| โซมิสวีจยและพัฒนา                      | -               | 0.0          | -               | 0.0          | -               | 0.0          |
| รวมต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา           | 7,055.70        | 78.1         | 6,038.60        | 75.6         | 4,609.10        | 55.8         |
| สินค้าสำเร็จรูป                        | 1,977.50        | 21.9         | 1,950.10        | 24.4         | 3,256.10        | 39.4         |
| ที่ดินรอการพัฒนา                       | -               | 0.0          | -               | 0.0          | 400             | 4.8          |
| <b>รวมต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์</b> | <b>9,033.20</b> | <b>100.0</b> | <b>7,988.70</b> | <b>100.0</b> | <b>8,265.20</b> | <b>100.0</b> |

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 9,033.2 ล้านบาท 7,988.7 ล้านบาท และ 8,265.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 69.3 ร้อยละ 61.4 และร้อยละ 58.4 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 8,265.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 276.5 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จาก ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของที่ดินรอการพัฒนา 1 แปลง มูลค่า 400.0 ล้านบาท ประกอบกับการลดลงของต้นทุนของแต่ละโครงการที่รับรู้รายได้ ณ จุดจบการเงินนั้นๆ โดยปี 2564 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2563 ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) รวมถึงโครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87)

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 253.0 ล้านบาท 252.6 ล้านบาท และ 282.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 ร้อยละ 1.9 และร้อยละ 2.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท เป็นที่ดินจำนวนประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับใช้อบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อย่างไรก็ตาม ในวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนามีจำนวน 252.6 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยจำนวน 0.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากการรัฐบาลได้ขออนคืนที่ดินบางส่วนเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพู และเพิ่มเติม 12.0 ล้านบาทในส่วนของการใช้จ่ายในการปรับปรุงภูมิทัศน์ของที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต และในปี 2564 บริษัทมีการวางเงินมัดจำที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มเติม 1 แปลงจำนวน 29.6 ล้านบาท โดยต่อมาได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้วในเดือนมกราคม ปี 2565 ที่ผ่านมา

#### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 181.1 ล้านบาท 508.5 ล้านบาท และ 646.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.4 ร้อยละ 3.9 และร้อยละ 4.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัย รวมถึงห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 646.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 137.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.1 จากสิ้นปีก่อน จากการที่บริษัทได้โอนห้องชุดในโครงการต่าง ๆ อีก 24 ยูนิต ประกอบด้วย ห้องชุดจากโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 10 ยูนิต ห้องชุดจากโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) จำนวน 5 ยูนิต เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เพื่อปล่อยเช่าห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกตามแผนการลดความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท และมีการจำหน่ายห้องชุดจากโครงการ Siamese Surawong จำนวน 4 ยูนิต เพื่อขายให้แก่ลูกค้าที่สนใจโครงการดังกล่าว

#### ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว และห้องตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ และงานระหว่างก่อสร้าง ซึ่งคิดเป็นประมาณร้อยละ 98 ของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ทั้งหมด

| มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท)           | 31 ธ.ค. 2562   |              | 31 ธ.ค. 2563   |              | 31 ธ.ค. 2564   |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน             | 214.7          | 11.3         | 120.9          | 4.5          | 120.9          | 3.8          |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร               | 467.0          | 24.7         | 476.2          | 17.9         | 1,372.2        | 43.1         |
| งานระหว่างก่อสร้าง                      | 1,177.0        | 62.2         | 2,009.7        | 75.5         | 1,578.5        | 49.6         |
| อื่น ๆ <sup>1</sup>                     | 33.3           | 1.8          | 55.2           | 2.1          | 111.3          | 3.5          |
| <b>รวมที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์-สุทธิ</b> | <b>1,891.9</b> | <b>100.0</b> | <b>2,662.1</b> | <b>100.0</b> | <b>3,183.0</b> | <b>100.0</b> |

<sup>1</sup> ประกอบด้วย เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน ยานพาหนะ วัสดุอุปกรณ์ เป็นต้น

ณ สิ้นปี 2562-2564 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 1,891.9 ล้านบาท 2,662.1 ล้านบาท และ 3,183.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 14.5 ร้อยละ 20.5 และร้อยละ 22.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทมีจำนวน 3,183.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 520.9 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.6 จาก ณ สิ้นปี 2563 โดยในปี 2564 มีการเพิ่มขึ้นของอาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร ที่ใช้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทโรงแรมของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

### การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ตั้งแต่ปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจหากภาวะตลาดและอุตสาหกรรมเปลี่ยนแปลงไป

ในปี 2562 ที่ผ่านมา บริษัทจึงเริ่มมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีแผนโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกการทางบัญชีไว้ ดังนี้

| การเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์                        |                              | ตัวอย่างรายการ                                   | วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน  |
|---|------------------------------|--|--|
| เดิม  | ใหม่                         |  |  |
| สินค้ำคงเหลือ                                       | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์       | นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือ เซอร์วิสเรสซิเดนซ์    | ▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>และ</b> บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม                                      |
| สินค้ำคงเหลือ                                       | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับบุคคลภายนอก              | ▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | สินค้ำคงเหลือ                | นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขาย          | ▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว                             |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                              | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนให้กับบุคคลภายนอก | ▶ ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ <b>หรือ</b> บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ |

หมายเหตุ: นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

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

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

## หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2562-2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 10,531.4 ล้านบาท 8,977.7 ล้านบาท และ 9,783.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย (เป็นส่วนหนึ่งของรายการเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่าง ๆ ณ สิ้นปี 2562-2564 และ บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 2,795.1 ล้านบาท 2,057.1 ล้านบาท และ 1,362.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแบ่งออกเป็นรายการโครงการดังนี้

| เงินรับล่วงหน้า                                | 31 ธ.ค. 2562   |              | 31 ธ.ค. 2563   |              | 31 ธ.ค. 2564   |              |
|--|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|  | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| <b>โครงการที่เปิดตัวก่อนปี 2559</b>            |                |              |                |              |                |              |
| Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat             | 188.0          | 6.7          | 257.3          | 12.5         | 220.4          | 16.2         |
| Siamese Exclusive 31                           | 38.7           | 1.4          | 21.7           | 1.1          | 11.3           | 0.8          |
| โครงการอื่น ๆ <sup>1/</sup>                    | 10.5           | 0.4          | 9.7            | 0.5          | 6.8            | 0.5          |
| <b>โครงการที่เปิดตัวในปี 2559</b>              |                |              |                |              |                |              |
| Siamese Sukhumvit 48                           | 424.0          | 15.2         | 106.4          | 5.2          | 40.8           | 3.0          |
| <b>โครงการที่เปิดตัวในปี 2560</b>              |                |              |                |              |                |              |
| Wyndham Garden Residence                       | 596.1          | 21.3         | 188.4          | 9.2          | 52.7           | 3.9          |
| Blossom Condo @ Fashion Beyond                 | 6.4            | 0.2          | 5.2            | 0.3          | 2.8            | 0.2          |
| <b>โครงการที่เปิดตัวในปี 2561</b>              |                |              |                |              |                |              |
| Wyndham Residence                              | 260.0          | 9.3          | 20.0           | 1.0          | 6.9            | 0.5          |
| Ramada Residence                               | 380.0          | 13.6         | 327.6          | 15.9         | 4.2            | 0.3          |
| The Collection                                 | 84.6           | 3.0          | 70.0           | 3.4          | 33.7           | 2.5          |
| <b>โครงการที่เปิดตัวในช่วง ม.ค.-ก.ย. 2562</b>  |                |              |                |              |                |              |
| Siamese Exclusive Ratchada                     | 172.5          | 6.2          | 177.0          | 8.6          | 13.6           | 1.0          |
| Landmark @ MRTA Station                        | 634.3          | 22.7         | 873.8          | 42.5         | 947.0          | 69.5         |
| <b>โครงการที่เปิดตัวในช่วง ม.ค - ก.ย. 2564</b> |                |              |                |              |                |              |
| Landmark @ Grand Station                       |                |              |                |              | 21.8           | 1.6          |
| <b>รวมเงินรับล่วงหน้า</b>                      | <b>2,795.1</b> | <b>100.0</b> | <b>2,057.1</b> | <b>100.0</b> | <b>1,362.0</b> | <b>100.0</b> |

<sup>1/</sup> โครงการอื่นๆ ได้แก่ โครงการ Blossom Condo at Fashion Altitude โครงการ Siamese Blossom @ Fashion Townhouse Plot C และโครงการ Siamese Surawong

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,362.0 ล้านบาท ลดลง 695.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 33.8 จากสิ้นปีก่อน โดยหลักเป็นการลดลงจากการที่บริษัทมีการโอนเงินรับล่วงหน้าไปรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87)

## เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,318.1 ล้านบาท 4,062.4 ล้านบาท และ 4,058.9 ล้านบาท ตามลำดับ

| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน              | 31 ธ.ค. 2562   |              | 31 ธ.ค. 2563   |              | 31 ธ.ค. 2564   |              |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|   | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น                      | 131.8          | 2.4          | 3.6            | 0.1          | -              | -            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดใน 1 ปี | 1,189.5        | 21.8         | 971.8          | 23.9         | 1,461.7        | 31.6         |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                       | 4,128.6        | 75.8         | 3,087.1        | 76.0         | 3,162.5        | 68.4         |
| <b>รวม</b>                              | <b>5,449.9</b> | <b>100.0</b> | <b>4,062.5</b> | <b>100.0</b> | <b>4,624.2</b> | <b>100.0</b> |

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี

ณ สิ้นปี 2564 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีจำนวน 4,624.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 561.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.8 จากสิ้นปีก่อน โดยบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในปี 2564 ที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ทั้งนี้ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนา การจัดซื้อที่ดินและการก่อสร้างโครงการ Landmark @ MRTA Station และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ Wyndham Garden Residence และ Ramada Residence เป็นหลัก และเงินกู้ยืมสำหรับจัดซื้อที่ดินจากโครงการที่เริ่มพัฒนาในปี 2564 จำนวน 1 โครงการ ได้แก่ โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station

## หุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาว

| หุ้นกู้ระยะยาว                       | 31 ธ.ค. 2562   |              | 31 ธ.ค. 2563   |              | 30 ธ.ค. 2564   |              |
|--------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                                      | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       | ล้านบาท        | ร้อยละ       |
| หุ้นกู้ระยะสั้น                      | -              | -            | -              | -            | -              | -            |
| หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดใน 1 ปี | 89.2           | 8.6          | 935.3          | 54.2         | 1,036.9        | 38.0         |
| หุ้นกู้ระยะยาว                       | 944.7          | 91.4         | 791.8          | 45.8         | 1,694.3        | 62.0         |
| <b>รวม</b>                           | <b>1,033.8</b> | <b>100.0</b> | <b>1,727.2</b> | <b>100.0</b> | <b>2,731.2</b> | <b>100.0</b> |

หมายเหตุ: มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธจากค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้



ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,033.8 ล้านบาท 1,727.2 ล้านบาท และ 2,731.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะสั้นและระยะยาวจำนวน 2,731.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,004.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.1 จากสิ้นปีก่อน โดยในปี 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2,199.1 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นกู้อายุ 1 ปี 6 เดือน จำนวน 495.5 ล้านบาท หุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 679.5 ล้านบาท หุ้นกู้อายุ 2 ปี 6 เดือน จำนวน 624.1 ล้านบาท และหุ้นกู้อายุ 2 ปี จำนวน 400.0 ล้านบาท เพื่อนำมาชำระหนี้หุ้นกู้ที่ครบกำหนด นำมาพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่วนหนึ่งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการซึ่งเป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการออกหุ้นกู้ในแต่ละครั้ง โดยหุ้นกู้ดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีเงินฝากประจำและสินทรัพย์ของบริษัทบางส่วนค้ำประกัน ทั้งนี้ในปี 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน จำนวน 1,079.5 ล้านบาท

### เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 226.0 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับสิ้นปี 2563 โดยกลุ่มบริษัทมีกู้ยืมเงินระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.5 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : อัตราดอกเบี้ยตามสัญญาร้อยละ 1.10 ต่อปี)

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2562-2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 2,327.3 ล้านบาท 3,744.7 ล้านบาท และ 3,677.8 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 3,677.8 ล้านบาท ประกอบด้วย กุณชำระแล้วจำนวน 1,185.6 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 1,369.9 ล้านบาท สำรองตามกฎหมายจำนวน 36.2 ล้านบาท กำไรสะสมที่ยังไม่จัดสรรจำนวน 1,091.6 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จำนวน 67.0 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.8 สาเหตุหลักเกิดจากการจ่ายปันผลในระหว่างงวด จำนวน 216.7 ล้านบาท ทั้งนี้หากพิจารณาส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ 405.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.4 สาเหตุหลักเกิดจากการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เคอเอสเอส แลนด์ จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส ริงสิต จำกัด) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2564 โดยบริษัทร่วมทุนฯ ดังกล่าว มีหุ้นบุริมสิทธิ 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 400 ล้านบาท

### การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

#### อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.1 เท่า 2.0 เท่า และ 2.1 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.31 เท่า 0.28 เท่า และ 0.35 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.0 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จากการลดลงของสินทรัพย์หมุนเวียน โดยเฉพาะในส่วน of เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จากการที่บริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และสินค้าคงเหลือที่ลดลงจากการถูกรับรู้เป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อบริษัทสามารถขายอสังหาริมทรัพย์ได้ ด้วยสาเหตุข้างต้นจึงส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทลดลงตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2563 เป็น 2.1 เท่า จากการที่สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้น โดยเป็นสาเหตุมาจากการเพิ่มขึ้นของ รายการเงินสดและเทียบเท่าเงินสด การเพิ่มขึ้นของลูกหนี้การค้าและรายการสินค้าคงเหลือ ขณะที่รายการหนี้สินหมุนเวียนในปี 2564 ลดลงเล็กน้อยจากปี 2563 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการลดลงของรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ขณะที่ส่วนของการกู้ยืมเงินที่บันทึกรายการเป็นส่วนหนี้สินที่ถึงกำหนดชำระภายในปี มีการเพิ่มขึ้นแต่เพิ่มขึ้นในปริมาณที่ไม่มากนัก

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ สิ้นปี 2562 – 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 7.1 เท่า 5.3 เท่า และ 14.8 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 จากการที่บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยลดลง เนื่องจากในปีดังกล่าว บริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ประกอบกับบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายต้นทุนการขาย และรายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ด้วยเหตุผลข้างต้น ส่งผลให้หนี้สินสุทธิของบริษัท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากจาก สิ้นปี 2563 จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้น ขณะเดียวกันกำไรสุทธิบวกกลับด้วยค่าเสื่อมและค่าใช้จ่ายตัดจ่ายกลับลดลง อันเนื่องมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ในปี 2562 – 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน หาดด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด เท่ากับ 2.6 เท่า 3.1 เท่า และ 1.3 เท่า ตามลำดับ

สำหรับปี 2563 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทเท่ากับ 3.1 เท่า ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปี 2562 ถึงแม้ว่าในปี 2563 บริษัทจะมีต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นประมาณ 9.6 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เพิ่มขึ้นจากปี 2562 จากการควบคุมค่าใช้จ่ายต้นทุนการขาย และรายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้าที่เพิ่มขึ้นจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทปรับลดลงค่อนข้างมากเป็น 1.3 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ที่ลดลง ขณะที่ต้นทุนทางการเงินรวมทั้งเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ทั้งนี้สาเหตุเป็นไปตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้นทั้งหมด

### อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2562 – 2564 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 21.60 ร้อยละ 20.92 และร้อยละ 3.95 ซึ่งอัตราส่วนดังกล่าวจะปรับตัวตามความสามารถในการทำกำไรของบริษัท โดยอัตราส่วนดังกล่าวลดลงค่อนข้างมากในปี 2564 เนื่องมาจากความสามารถในการทำกำไรของบริษัทลดลงค่อนข้างมากในปีดังกล่าว โดยมีสาเหตุตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้น

### อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 – 2564 เท่ากับ 4.19 เท่า 2.23 เท่า และ 2.24 เท่า ตามลำดับ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ สิ้นปี 2561 อยู่ในระดับสูงสุดที่สุดเนื่องจากในระหว่างปี 2561 บริษัทได้เข้าซื้อที่ดินแปลงใหญ่บริเวณถนนพระธรม 9 เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.23 เท่า ซึ่งลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นทั้งจากผลประกอบการที่มีกำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 ส่งผลให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้นและจากทุนชำระที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน (IPO) ประกอบกับบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ส่งผลให้หนี้สินรวมของบริษัทลดลงจากปี 2562

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2563 โดยปริมาณหนี้สินรวมและปริมาณของส่วนผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

### อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท (คำนวณโดยนับรวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเป็นส่วนหนึ่งของส่วนของผู้ถือหุ้น) ณ สิ้นปี 2562 – 2564 เท่ากับ 2.4 เท่า 1.4 เท่า และ 1.6 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2563 อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 1.4 เท่า ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ซึ่งส่งผลให้หนี้สินที่มีการระดมเงินลดลง นอกจากนี้ บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น ทั้งจากผลประกอบการที่มีกำไรสุทธิของบริษัทในปี 2563 ส่งผลให้กำไรสะสมเพิ่มขึ้นและจากทุนชำระที่เพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ประชาชน (IPO)

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีการระดมเงินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 1.6 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 เล็กน้อย โดยส่วนใหญ่เกิดจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ที่มากขึ้น

### การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

#### กระแสเงินสด

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในระหว่างปี 2562 – 2564 สามารถสรุปได้ดังนี้

| กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)                   | 2562    | 2563    | 2564    |
|--|---------|---------|---------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 750.6   | 556.0   | (480.6) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน     | (140.6) | (336.3) | (369.9) |

| กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)                         | 2562    | 2563    | 2564  |
|--|---------|---------|-------|
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน       | (504.6) | (259.9) | 944.8 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 105.4   | (40.2)  | 94.3  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด                | 266.4   | 371.9   | 331.6 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายงวด               | 371.8   | 331.7   | 425.9 |

ในปี 2563 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 556.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายและการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการของบริษัท ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) และโครงการ Ramada Residence อย่างไรก็ตาม บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 336.3 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการนำเงินฝากประจำไปวางเป็นหลักประกันค้ำประกันการออกหุ้นกู้และวงเงินสินเชื่อต่างประเทศเพิ่มประมาณ 151.4 ล้านบาท และการจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ประมาณ 267.7 ล้านบาท ขณะที่เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 111.8 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 259.9 ล้านบาท จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการต่าง ๆ ภายหลังจากโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 40.2 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 331.7 ล้านบาท

ในปี 2564 บริษัทมีเงินสดสุทธิใช้ไปจากกิจกรรมดำเนินงาน 480.6 ล้านบาท มาจากบริษัทมีการจ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และมีการชำระคืนเจ้าหนี้การค้าค่าสินค้าและวัตถุดิบในการก่อสร้างแก่บริษัทอื่น ซึ่งเป็นบริษัทที่จำหน่ายสินค้าและวัตถุดิบในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทมีกระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 369.9 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เกิดจากการนำเงินไปซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมกันประมาณ 369.6 ล้านบาท บริษัทมีกระแสเงินสดที่ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 944.8 ล้านบาท มาจากการออกหุ้นกู้และการชำระคืนเพิ่มเติมในระหว่างงวดจำนวนรวมสุทธิประมาณ 1,014.1 ล้านบาท และมีการกู้ยืมเพิ่มและชำระคืนหนี้เงินกู้ระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิประมาณ 511.1 ล้านบาท ส่งผลให้ ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 94.3 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 425.9 ล้านบาท

## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

### (1) การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก และนโยบายเกี่ยวกับภาษีรถยนต์ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักจะเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น เป็นต้น

### (2) ภาวะเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของไวรัสในระลอกที่ 5

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในระลอกที่ 5 อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงความเชื่อมั่น กำลังซื้อ และการตัดสินใจซื้อของ

ผู้บริโภค ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่นานขึ้น อย่างไรก็ตามจากความรุนแรงของไวรัสโควิดสายพันธุ์ใหม่ล่าสุดที่ระบาดในประเทศไทยตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 เป็นต้นมาพบว่าผู้ที่ได้รับเชื่อมีความรุนแรงไม่มากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้สูงว่าผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิดจะมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

### (3) ความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต

ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการต่างๆ ในอนาคต โดยความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของงานก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ภาวะอุตสาหกรรมและอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น รวมถึง การขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ความสามารถของบริษัทในการขอใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสิทธิภาพและความสามารถของผู้บริหารในการบริหารจัดการโครงการประเภท Mixed Use บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่รอการพัฒนา และโครงการในอนาคตไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

### (4) การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัว อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท

## ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

### หลักทรัพย์

#### จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200,650,454 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,185,645,690 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

### ผู้ถือหุ้น

#### รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 15 มีนาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

| รายชื่อผู้ถือหุ้น                           | จำนวนหุ้น            | ร้อยละ        |
|---|----------------------|---------------|
| 1) นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ                   | 520,084,466          | 43.87         |
| 2) นายอุทร ภูษิตกาญจนนา                     | 167,777,493          | 14.15         |
| 3) นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ                    | 142,598,933          | 12.03         |
| 4) นายกมล โอภาสทิติ                         | 132,800,000          | 11.20         |
| 5) บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด             | 46,900,017           | 3.96          |
| 6) นางอลิสา ศศิพงษ์ปรีชา                    | 21,333,333           | 1.80          |
| 7) นายอารักษ์ ศศิพงษ์ปรีชา                  | 16,204,826           | 1.37          |
| 8) นายสมศักดิ์ ติรภานันท์                   | 14,370,720           | 1.21          |
| 9) นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง                     | 11,807,663           | 1.00          |
| 10) บริษัท วันทิววัน คอนแทคส์ จำกัด (มหาชน) | 11,054,900           | 0.93          |
| รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก         | 1,084,932,351        |               |
| ผู้ถือหุ้นอื่น                              | 100,713,339          |               |
| <b>รวมทั้งหมด</b>                           | <b>1,185,645,690</b> | <b>100.00</b> |

## ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีผลกระทบต่อ การออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงาน ของบริษัทและบริษัทย่อย และสาระสำคัญต่อการดำเนินงาน (Shareholders' Agreement)

### (I) สัญญาร่วมทุนประกอบกิจการโครงการ ไซมิส ควีนส์

|                 |  |
|-----------------|--|
| วันที่ทำสัญญา   | 30 กันยายน 2559  |
| ผู้ร่วมทุนที่ 1 | นางรัชณี บุญเยี่ยม   |
| ผู้ร่วมทุนที่ 2 | บริษัท   |
| วัตถุประสงค์    | ประกอบกิจการในนามของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนที่ดินรวม 4 แปลง เนื้อที่รวม 2-54-0 (854 ตารางวา)   |
| ทุนชำระแล้ว     | 217,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,170,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท  |
| ผู้ถือหุ้น      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทถือหุ้นจำนวน 1,302,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นางรัชณี บุญเยี่ยม ถือหุ้น 858,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.54 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด</li> </ul>  |
| จำนวนกรรมการ    | กรรมการ 5 ท่าน ประกอบด้วย <p>กลุ่มที่ 1 นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ นางรัชณี บุญเยี่ยม และนายพันธ์เทพ อาสนิกทอง</p> <p>กลุ่มที่ 2 นายชจรศิษฐ์ สังสรรเสริญ และนางสุนันทา สังสรรเสริญ</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท</p>  |
| การบริหารจัดการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้าง จัดทำประมาณการผลกำไร เพื่อขอความเห็นชอบร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย</li> <li>▶ บริษัทต้องบริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำกว่าหรือไม่เกินกว่าประมาณการ ถ้าค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ตกลงร่วมกัน บริษัทต้องนำมาพิจารณาเห็นชอบร่วมกัน ก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้</li> <li>▶ การเพิ่มทุน-ลดทุน ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นเอกฉันท์</li> <li>▶ แบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการ Siamese Exclusive Queens ตามสัดส่วนการร่วมทุน เมื่อโครงการเสร็จสิ้นลง</li> <li>▶ บริษัทเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนและสินเชื่อในการก่อสร้าง หากมีการค้าประกัน บริษัทเป็นผู้รับภาระ และผู้ค้าประกันแต่เพียงผู้เดียว</li> </ul> |
| วงไขสำคัญอื่นๆ  | บริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของบริษัทร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย   |

**(2) สัญญาร่วมทุนบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด**

บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จัดตั้งขึ้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2558 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างนายโจเซฟ ลี บุน เล็งและนางสาวซิน จูเทียน่า เอสพี (รวมเรียกว่า “นายโจเซฟ”) ถือหุ้นร้อยละ 49 และนายชวรงค์สิทธิ์ สิ่งสรสิริ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อปล่อยเช่าหรือดำเนินธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat โดยออคโต-เจ็ด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 408 ยูนิต ใน 2 อาคาร (อาคาร C และ D) จากห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งของออคโต-เจ็ดดังกล่าวไม่ได้ถือว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตามในปี 2559 ออคโต-เจ็ด ได้เปลี่ยนนโยบายการดำเนินธุรกิจเป็นการจำหน่ายห้องชุดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นธุรกิจที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ดังนั้นในปี 2561 จึงได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากบริษัท สิ่งสรสิริ จำกัด (นายชวรงค์สิทธิ์ สิ่งสรสิริ ถือหุ้นร้อยละ 100) ตามราคาซื้อขายซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินของออคโต-เจ็ด ได้แก่ เงินมัดจำห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat 408 ยูนิต ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 และนายโจเซฟ ถือหุ้นร้อยละ 49 ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงเงื่อนไขการร่วมลงทุนตามสัญญาร่วมทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

|                 |  |
|-----------------|--|
| วันที่ทำสัญญา   | 16 พฤศจิกายน 2562  |
| ผู้ร่วมทุน      | นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง (ชาวสิงคโปร์) และ<br>นางสาวซิน จูเทียน่า เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)   |
| คู่สัญญา        | บริษัท   |
| วัตถุประสงค์    | ร่วมลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด   |
| ทุนชำระแล้ว     | 10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท   |
| ผู้ถือหุ้น      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทถือหุ้น 51,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นางสาวซิน จูเทียน่า เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul>  |
| จำนวนกรรมการ    | ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน<br>กลุ่มที่ 1 - นายชวรงค์สิทธิ์ สิ่งสรสิริ และนางสุนันทา สิ่งสรสิริ<br>กลุ่มที่ 2 - นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาวซิน จูเทียน่า เอสพี<br>โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกัน<br>พร้อมประทับตราบริษัท<br>ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่าที่หนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม |
| การบริหารจัดการ | คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงิน ของบริษัทร่วมทุน   |



## เงื่อนไขสำคัญ

- ▶ ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำหน่ายได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
- ▶ การจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
- ▶ หากผู้ร่วมทุนประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ร่วมทุนจะต้องให้ข้อเสนอแก่บริษัทในการซื้อหุ้นเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ หากภายใน 30 วัน บริษัทไม่รับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ร่วมทุนจึงสามารถนำหุ้นไปจำหน่ายให้กับบุคคลภายนอกได้
- ▶ บริษัท และผู้ร่วมทุนคนใดคนหนึ่ง ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และต้องมีจำนวนหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน ซึ่งจะครบองค์ประชุม
- ▶ มติที่ประชุมจะต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม หรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เว้นแต่วาระสำคัญ ได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การควบรวมบริษัท การแปรสภาพบริษัท การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 75 ของผู้ที่มาประชุม
- ▶ ในกรณีที่บริษัทร่วมทุนจะดำเนินการดังต่อไปนี้ บริษัทและผู้ร่วมทุนต้องได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนดำเนินการดังกล่าว
  - ✓ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ
  - ✓ การเพิ่มทุน ลดทุน
  - ✓ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มากกว่า 10 ล้านบาท
  - ✓ การกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
  - ✓ ออกโท-เบิ้ล มีแผนจะเลิกกิจการภายหลังจากการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือจำนวน 94 ห้องของโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีห้องชุดรอการขายจำนวน 85 ห้อง และจำนวน 69 ห้อง ตามลำดับ ซึ่งบริษัทไม่มีนโยบายเลือกปฏิบัติในการขายห้องใดก่อนหรือหลัง เนื่องจากลูกค้าจะเป็นผู้ตัดสินใจเลือกซื้อห้องตามความพึงพอใจ โดยอาจพิจารณาจากพื้นที่ ชั้น หรือตำแหน่งที่ตั้ง เป็นต้น

## (3) สรุปสัญญาร่วมทุนในการจัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

|                   |   |
|-------------------|---|
| วันที่ทำสัญญา     | 15 กุมภาพันธ์ 2563  |
| ผู้ร่วมทุน        | Kew Green Group Limited   |
| คู่สัญญา          | ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) และ Kew Green Group Limited  |
| วัตถุประสงค์      | ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (Siamese and Kew Green Company Limited) เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม และให้สิทธิผู้อื่นในการใช้ตราสินค้า ระบบการบริหารงาน เพื่อให้บริหารจัดการด้านโรงแรม  |
| ทุนชำระแล้ว       | 4 ล้านบาท ประกอบด้วย 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท   |
| ผู้ร่วมทุน        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ไชมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49</li> <li>▶ Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51</li> </ul>  |
| จำนวนกรรมการ      | ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน<br>กลุ่มที่ 1 – ตัวแทนจากไชมิส เวลท์ ประกอบด้วย<br>นางสาวนันทา สິงสรเสริญ และนางสาวเพียงฟ้า โสภอัครวงษ์<br>กลุ่มที่ 2 – ตัวแทนจาก Kew Green Group Limited ประกอบด้วย<br>นาย ยอง จู คิม และนาย หวัง ดงเหลียง<br>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นางสาวนันทา สິงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นาย ยอง จู คิม  |
| การบริหารจัดการ   | ไชมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงข้างมาก และ Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ เสรจฯ ตกผลและดำเนินการสัญญาบริหารจัดการโรงแรม</li> <li>▶ แต่งตั้ง โยกย้าย พนักงาน นายหน้า ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน แต่ไม่รวมถึงการแต่งตั้ง โยกย้าย ประธานคณะกรรมการ หรือกรรมการ</li> <li>▶ ควบคุมการปฏิบัติงานบริหารงานประจำวันทั่วไป</li> <li>▶ ดำเนินงานตามแผนธุรกิจ</li> <li>▶ ลงนามในสัญญา หรือเอกสาร รวมถึงการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายใต้แผนธุรกิจในช่วงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน</li> <li>▶ สั่งซื้อสินค้า ลงทุน ภายใต้แผนธุรกิจ ภายในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน</li> </ul> |
| การจัดทำแผนธุรกิจ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ คณะกรรมการมีหน้าที่จัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ประมาณการกระแสเงินสด ประมาณการกำไรสุทธิรายเดือน งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งรวมถึงเงินลงทุน และการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากับแผนธุรกิจในปีต่อไป</li> <li>▶ แผนธุรกิจจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย หรืออนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น</li> </ul>  |

|                         |  |
|-------------------------|--|
| การประชุม<br>คณะกรรมการ | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี โดยต้องมีการส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม</li> <li>▶ การประชุมคณะกรรมการต้องประกอบด้วยตัวแทนจากไซมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่านในวาระการประชุมที่ต้องการมติที่ประชุม</li> <li>▶ มติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งหมด</li> </ul> |
| การประชุมผู้ถือหุ้น     | ตัวแทนจากไซมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และการอนุมัติวาระต่างๆ ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมาก สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย   |
| เงื่อนไขอื่น ๆ          | ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความเห็นไม่ตรงกันและไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ (Deadlock Event) ไซมิส เวลท์ หรือ Kew Green Group มีสิทธิเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของอีกฝ่ายได้   |

#### (4) สรุปบันทึกความเข้าใจในการจัดตั้ง บริษัท ไซมิส เกลสท์ จำกัด

|                            |  |
|----------------------------|--|
| วันที่ทำสัญญา              | 20 ตุลาคม 2563   |
| ผู้ร่วมทุน                 | บริษัท เกลสท์ ออฟ ซักเชสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกู ร้อยละ 50 นายจอห์น เวน ซาน ร้อยละ 25 และ นายพิรุณห์ วัชรามนตรี ร้อยละ 25   |
| คู่สัญญา                   | บริษัท   |
| วัตถุประสงค์               | ร่วมลงทุนจัดตั้งในบริษัท ไซมิส เกลสท์ จำกัด (ไซมิส เกลสท์)   |
| ทุนชำระแล้ว                | 1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท   |
| ผู้ถือหุ้น                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทถือหุ้น 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ บริษัท เกลสท์ ออฟ ซักเชสส์ จำกัด ถือหุ้น 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul>  |
| จำนวนกรรมการ               | กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายชวรงค์ สึงสรรเสริญ นางสุนันทา สึงสรรเสริญ และนายอายุษกร อารยางกูร โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายชวรงค์ สึงสรรเสริญ หรือ นางสุนันทา สึงสรรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายอายุษกร อารยางกูร พร้อมประทับตราบริษัท  |
| หน้าที่หลักของ<br>คู่สัญญา | <p><u>หน้าที่ของบริษัท</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ กำหนดนโยบายและอนุมัติแผนการลงทุน ตรวจสอบการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการลงทุน</li> <li>▶ จัดหาและจัดเตรียมสถานที่ในการประกอบธุรกิจ การตกแต่งโครงสร้างภายใน ด้านสถาปัตยกรรม ด้านงานระบบภายในพื้นที่ประกอบการ</li> <li>▶ จัดหาเครื่องมือหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งระบุเป็นทรัพย์สินของบริษัท</li> <li>▶ สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อการดำเนินการในช่วงแรกของการเริ่มกิจการ โดยให้เงินกู้ยืมแก่ ไซมิส เกลสท์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี</li> </ul> |

หน้าที่ของผู้ร่วมทุน

- ▶ ดำเนินการตามแผนธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนด
- ▶ บริหารงานด้านปฏิบัติการ เช่น การกำหนดราคาขาย กำหนดแผนกลยุทธ์ทางการตลาด การจัดซื้อวัตถุดิบในการดำเนินการ และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน
- ▶ ควบคุมดูแล จัดทำระบบการดำเนินงานภาพรวมให้มีประสิทธิภาพ

**(5) สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท ไซมิส ริงสิต จำกัด**

|               |   |
|---------------|---|
| วันที่ทำสัญญา | 17 ธันวาคม 2564   |
| ผู้ร่วมทุน    | นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ  |
| คู่สัญญา      | บริษัท  |
| วัตถุประสงค์  | ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลย่านรังสิต-ปทุมธานี   |
| ทุนชำระแล้ว   | 405,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท  |
| ผู้ถือหุ้น    | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ บริษัทถือหุ้นสามัญ 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด</li> <li>▶ นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ถือหุ้นสามัญ 4,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 4,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.77 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด</li> </ul> <p>อย่างไรก็ตาม นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้น จะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง)</p>  |
| จำนวนกรรมการ  | กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายพันธ์เทพ อาสนิทธอง นายมณฑิร ยี่งดำนุ่น นางสุวิชาติา สร้อยทอง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน   |
| เงื่อนไขสำคัญ | <p>การบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ และนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท</p> <p>อย่างไรก็ตาม นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี และมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้รับผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชจรศิษฐ์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี</li> <li>(2) จำนวนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนฯ โอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการฯ ส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทฯ ได้</li> </ol> |

(Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

- (3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว
- (4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะที่ผลทำให้คุณชจรศิริชัย ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทจะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลในแต่ละปีในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการ และหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทกำหนดไว้ โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวนั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะขึ้นอยู่กับ ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัท แผนการลงทุน และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีภายใต้นโยบายดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และจะต้องนำเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามลำดับวันแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลภายใต้นโยบายดังกล่าว จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป

### นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

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

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

|  | หมายเหตุ | งบการเงินรวม     |                  |                   |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|--|----------|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  |          | ณ วันที่ 31      | ณ วันที่ 31      | ณ วันที่ 1        | ณ วันที่ 31      | ณ วันที่ 31          | ณ วันที่ 1       |
|  |          | ธันวาคม 2564     | ธันวาคม 2563     | มกราคม 2563       | ธันวาคม 2564     | ธันวาคม 2563         | มกราคม 2563      |
|  |          | “ปรับปรุงใหม่”   | “ปรับปรุงใหม่”   | “ปรับปรุงใหม่”    | “ปรับปรุงใหม่”   | “ปรับปรุงใหม่”       |                  |
| <b>สินทรัพย์</b>                                   |          |                  |                  |                   |                  |                      |                  |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                          |          |                  |                  |                   |                  |                      |                  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                     | 5        | 425,931          | 331,629          | 371,866           | 251,685          | 62,717               | 49,008           |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น               | 4 และ 6  | 430,596          | 340,128          | 289,712           | 103,101          | 218,740              | 219,732          |
| ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า | 4        | 311,473          | 581,167          | 830,194           | 21,917           | 112,645              | 278,512          |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน     | 4        | 79,889           | 79,889           | 45,980            | 1,444,889        | 880,031              | 672,180          |
| สินค้าคงเหลือ                                      | 7        | 8,265,184        | 7,988,684        | 9,033,234         | 3,977,341        | 4,286,247            | 5,161,717        |
| เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน                   |          | 178,452          | 2,000            | -                 | 178,452          | 2,000                | -                |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                   | 8        | 187,692          | 3,399            | 3,207             | 187,692          | 3,399                | 3,207            |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>                       |          | <b>9,879,217</b> | <b>9,326,896</b> | <b>10,574,193</b> | <b>6,165,077</b> | <b>5,565,779</b>     | <b>6,384,356</b> |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                       |          |                  |                  |                   |                  |                      |                  |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีระยะผูกพัน                | 9        | 42,273           | 163,362          | 12,008            | 42,273           | 163,362              | 12,008           |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                              | 10       | -                | -                | -                 | 619,958          | 567,896              | 560,779          |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                              | 11       | 65,577           | 68,736           | 66,718            | 28,458           | 28,458               | 28,458           |

|   |    |                   |                   |                   |                  |                  |                  |
|---|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4  | -                 | -                 | -                 | 703,134          | 125,000          | 125,000          |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา              | 12 | 282,244           | 252,572           | 252,955           | 282,244          | 252,572          | 252,955          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                  | 13 | 646,345           | 508,463           | 181,089           | 607,594          | 443,152          | 174,991          |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                        | 14 | 3,182,976         | 2,662,058         | 1,889,478         | 1,161,390        | 917,375          | 659,629          |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                          |    | 6,309             | 1,062             | 2,459             | 6,309            | 1,037            | 2,396            |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                       | 15 | 4,816             | 4,801             | 5,555             | 3,437            | 4,171            | 4,898            |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี             | 16 | 15,170            | 11,789            | 47,801            | -                | -                | 12,346           |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน            |    | 20,075            | 4,896             | 1,529             | 16,158           | -                | -                |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                     | 17 | 9,099             | 4,656             | 8,114             | 1,923            | 1,691            | 5,038            |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>               |    | <b>4,274,884</b>  | <b>3,682,395</b>  | <b>2,467,706</b>  | <b>3,472,878</b> | <b>2,504,714</b> | <b>1,838,498</b> |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                           |    | <b>14,154,101</b> | <b>13,009,291</b> | <b>13,041,899</b> | <b>9,637,955</b> | <b>8,070,493</b> | <b>8,222,854</b> |



หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม                |   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                        |                             |   |   |                  |
|--|-----------------------------|---|---|-----------------------------|---|---|------------------|
|  | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2564 | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2563<br>“ปรับปรุงใหม่” | ณ วันที่ 1<br>มกราคม 2563<br>“ปรับปรุงใหม่” | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2564 | ณ วันที่ 31<br>ธันวาคม 2563<br>“ปรับปรุงใหม่” | ณ วันที่ 1<br>มกราคม 2563<br>“ปรับปรุงใหม่” |                  |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                   |                             |   |   |                             |   |   |                  |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                              |                             |   |   |                             |   |   |                  |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                    | 18                          | -   | 3,552                                       | 131,795                     | -   | 3,552                                       | 131,795          |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น               | 4 และ 19                    | 2,000,877                                     | 2,639,454                                   | 3,479,092                   | 674,841                                       | 980,721                                     | 1,521,674        |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี     |                             |   |   |                             |   |   |                  |
| - หนี้กู้ยืมระยะยาว                                  | 21                          | 1,036,932                                     | 935,316                                     | 89,156                      | 1,036,932                                     | 935,316                                     | 89,156           |
| - เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                  | 22                          | 1,461,666                                     | 971,813                                     | 1,189,493                   | 1,142,999                                     | 378,284                                     | 713,601          |
| - หนี้สินตามสัญญาเช่า                                |                             | 1,470   | 635   | 1,263                       | 1,470   | 635   | 1,226            |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                      | 20                          | -   | 50,000                                      | 50,000                      | -   | -   | -                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 4                           | 107,468                                       | 107,468                                     | -                           | 107,468                                       | 155,468                                     | 255,300          |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                  |                             | 33,509  | 74,253                                      | 54,961                      | -   | 20,350                                      | 25,807           |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>                           |                             | <b>4,641,922</b>                              | <b>4,782,491</b>                            | <b>4,995,760</b>            | <b>2,963,710</b>                              | <b>2,474,326</b>                            | <b>2,738,559</b> |

**หนี้สินไม่หมุนเวียน**

|   |    |                  |                  |                   |                  |                  |                  |
|---|----|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                   |    | 64,992           | 99,040           | 138,658           | 8,642            | 15,293           | 45,770           |
| หุ้นกู้ระยะยาว                            | 21 | 1,694,311        | 791,847          | 944,691           | 1,694,311        | 791,847          | 944,691          |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน         | 22 | 3,162,525        | 3,087,052        | 4,128,591         | 1,652,034        | 1,273,868        | 2,005,189        |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                       |    | 3,190            | 88               | 801               | 3,190            | 88               | 797              |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น            | 23 | 36,763           | 36,763           | 36,763            | -                | -                | -                |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน | 4  | 118,542          | 118,542          | 226,010           | -                | -                | 107,468          |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับ                    |    |                  |                  |                   |                  |                  |                  |
| ผลประโยชน์พนักงาน                         | 24 | 51,566           | 51,250           | 49,429            | 25,784           | 35,795           | 33,044           |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี           | 16 | -                | -                | -                 | 18,004           | 13,036           | -                |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น          | 25 | 9,958            | 10,633           | 10,703            | 6,324            | 5,909            | 9,097            |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>             |    | <b>5,141,847</b> | <b>4,195,215</b> | <b>5,535,646</b>  | <b>3,408,289</b> | <b>2,135,836</b> | <b>3,146,056</b> |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                         |    | <b>9,783,769</b> | <b>8,977,706</b> | <b>10,531,406</b> | <b>6,371,999</b> | <b>4,610,162</b> | <b>5,884,615</b> |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| หมายเหตุ  | งบการเงินรวม |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |                |                |
|---|--------------|----------------|----------------------|--------------|----------------|----------------|
|   | ณ วันที่ 31  | ณ วันที่ 31    | ณ วันที่ 1           | ณ วันที่ 31  | ณ วันที่ 31    | ณ วันที่ 1     |
|   | ธันวาคม 2564 | ธันวาคม 2563   | มกราคม 2563          | ธันวาคม 2564 | ธันวาคม 2563   | มกราคม 2563    |
|   |              | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่”       |              | “ปรับปรุงใหม่” | “ปรับปรุงใหม่” |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)                           |              |                |                      |              |                |                |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น   |              |                |                      |              |                |                |
| ทุนเรือนหุ้น  | 26           |                |                      |              |                |                |
| ทุนจดทะเบียน  |              |                |                      |              |                |                |
| หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท             | 1,200,650    |                |                      | 1,200,650    |                |                |
| หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท             |              | 1,281,547      | 1,281,547            |              | 1,281,547      | 1,281,547      |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว  |              |                |                      |              |                |                |
| หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว | 1,185,645    |                |                      | 1,185,645    |                |                |
| หุ้นสามัญ 1,111,547,300 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                                     | 1,369,876    | 1,369,876      | 732,543              | 1,369,876    | 1,369,876      | 732,543        |
| ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน        | (5,730)      | (5,730)        | (5,730)              | -            | -              | -              |
| ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย   | 188          | 188            | 188                  | -            | -              | -              |
| กำไรสะสม  |              |                |                      |              |                |                |

|  |    |                          |                          |                          |                         |                         |                         |
|--|----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| จัดสรรแล้ว                               |    |                          |                          |                          |                         |                         |                         |
| กุนสำรองตามกฎหมาย                        | 36 | 36,152                   | 35,060                   | 22,262                   | 36,152                  | 35,060                  | 22,262                  |
| ยังไม่ได้จัดสรร                          |    | 1,091,634                | 1,233,790                | 616,496                  | 674,283                 | 943,848                 | 621,887                 |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่</b> |    | <u>3,677,765</u>         | <u>3,744,731</u>         | <u>2,327,306</u>         | <u>3,265,956</u>        | <u>3,460,331</u>        | <u>2,338,239</u>        |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           |    | 692,567                  | 286,854                  | 183,187                  | -                       | -                       | -                       |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>              |    | <u>4,370,332</u>         | <u>4,031,585</u>         | <u>2,510,493</u>         | <u>3,265,956</u>        | <u>3,460,331</u>        | <u>2,338,239</u>        |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>    |    | <u><u>14,154,101</u></u> | <u><u>13,009,291</u></u> | <u><u>13,041,899</u></u> | <u><u>9,637,955</u></u> | <u><u>8,070,493</u></u> | <u><u>8,222,854</u></u> |

SA

ONE REPORT  
2021

ส่วนที่ 2

การกำกับดูแลกิจการ

## การกำกับดูแลกิจการ

### ภาพรวมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อกำกับและดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้ โดยมีการติดตาม ประเมิน และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ภายใต้การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย คำนึงถึงประโยชน์ต่อสังคมและดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันได้และมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว

ในปี 2560 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ได้ออกหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ซึ่งประกอบด้วยหลักปฏิบัติ 8 ข้อหลัก โดยในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทยังคงยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าว นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญในการควบคุมการบริหารกิจการของบริษัทตามหลักการกำกับกิจการที่ดีมาโดยตลอด โดยคณะกรรมการได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance Policy) เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ของบุคลากรในบริษัท โดยมีหลักปฏิบัติ 8 ข้อ ดังนี้

**หลักปฏิบัติที่ 1:      ตระหนักถึงบทบาทความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัท ในฐานะผู้นำองค์กรที่สร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน**

#### หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการมีความเข้าใจถึงบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนเองในฐานะผู้นำองค์กรที่ต้องกำกับดูแลให้บริษัทมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

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

#### หลักปฏิบัติ 1.2

ในการสร้างคุณค่าให้แก่กิจการอย่างยั่งยืน คณะกรรมการควรกำกับดูแลกิจการให้นำไปสู่ผล (Governance Outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

- (1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบต่อในระยะยาว
- (2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
- (3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบต่อด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
- (4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร ยึดมั่นในจริยธรรม และประพฤติตนเป็นแบบอย่างที่ดีในฐานะผู้นำองค์กร

- (2) คณะกรรมการคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน
- (3) คณะกรรมการจัดให้มีการกำหนดแนวปฏิบัติ นโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดให้มีการทบทวนนโยบายดังกล่าวเป็นประจำ

#### หลักปฏิบัติที่ 1.3

คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวัง และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

#### แนวปฏิบัติ

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

#### หลักปฏิบัติที่ 1.4

คณะกรรมการควรเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการมีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการ หรือนโยบายกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ เพื่อใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และกำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง และควรทบทวนบทบาทหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สอดคล้องต่อทิศทางองค์กร
- (2) คณะกรรมการเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตน และมอบอำนาจให้ฝ่ายบริหารมีอำนาจในการจัดการ ซึ่งทำเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม การมอบอำนาจดังกล่าวไม่ทำให้หน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการหลุดพ้นไป และคณะกรรมการควรติดตามดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายบริหารให้เป็นไปตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายไว้

### **หลักปฏิบัติที่ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน**

#### หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการควรกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการเป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งกิจการ ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

#### แนวปฏิบัติ

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

- (2) คณะกรรมการควรถูกกำหนดรูปแบบธุรกิจที่สามารถสร้างคุณค่าให้แก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมควบคู่กันไป รวมถึงพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ ดังต่อไปนี้
- (2.1) ปัจจัยสภาพแวดล้อม การเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีที่ทันสมัยและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการของบริษัท มาใช้อย่างเหมาะสม
  - (2.2) ความต้องการของลูกค้า และผู้มีส่วนได้เสีย
  - (2.3) ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท
- (3) ค่านิยมของบริษัท ควรสะท้อนคุณลักษณะของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบต่อสังคมในผลของการกระทำ ความเที่ยงธรรม ความโปร่งใส และความเอาใจใส่ เป็นต้น
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมการสื่อสารและเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท สะท้อนอยู่ในการตัดสินใจ และการดำเนินงานของบุคลากรทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

### หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการควรถูกกำกับดูแลให้มั่นใจว่าวัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อม ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่สามารถยอมรับได้ และควรมีการทบทวนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์ และเป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลางด้วย เพื่อให้มั่นใจว่าได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว และสามารถคาดการณ์ได้พอสมควร
- (2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการควรดูแลให้มีการพิจารณาปัจจัยแวดล้อมและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย Value Chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยควรมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
- (3) คณะกรรมการควรถูกกำกับการส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ในการสร้างความสามารถในการแข่งขัน ตลอดจนสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย โดยยังคงอยู่ในพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- (4) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและจัดให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแล และติดตามผลดำเนินการ
- (5) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วถึงทั้งบริษัท
- (6) เป้าหมายที่กำหนดควรเหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของกิจการ ทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน รวมทั้งตระหนักถึงความเสี่ยงต่างๆ ของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)



## หลักปฏิบัติที่ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

## หลักปฏิบัติที่ 3.1

คณะกรรมการได้กำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ ที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาบริษัทสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

## แนวปฏิบัติ

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

## หลักปฏิบัติที่ 3.2

คณะกรรมการเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่าองค์ประกอบ และการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างมีอิสระ

## แนวปฏิบัติ

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

- (6) คณะกรรมการควรรู้อะไรเกี่ยวกับการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

### หลักปฏิบัติที่ 3.3

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้การสรรหาและคัดเลือกกรรมการมีกระบวนการที่โปร่งใสและชัดเจนเพื่อให้ได้คณะกรรมการที่มีคุณสมบัติสอดคล้องกับองค์ประกอบที่กำหนดไว้

#### แนวปฏิบัติ

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

### หลักปฏิบัติที่ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการจัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว และเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นควรได้รับข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ โดยมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบกำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่พิจารณานโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทน โดยกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสิทธิภาพการหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (accountability and responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น เช่น เป็นสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อยควรได้รับค่าตอบแทนที่เหมาะสมด้วย ทั้งนี้ อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
- (3) กรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- (4) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน โดยคณะกรรมการควรพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยควรเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น

### หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการกำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

#### แนวปฏิบัติ

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

### หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่งรวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

#### แนวปฏิบัติ

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

หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ 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) วิธีประเมินผลเป็นวิธีประเมินด้วยตนเอง (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 เพื่อรับฟังการบรรยายสรุปโดยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารที่เกี่ยวข้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วัตถุประสงค์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของกิจการ รวมถึงกฎหมาย กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ และข้อมูลจำเป็นอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่นั้น
- (2) มีการจัดอบรมและพัฒนาความรู้ให้คณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ
- (3) บริษัทมีการแจ้งข่าวสาร และข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย และกฎเกณฑ์ใหม่ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการให้กรรมการทราบอยู่เสมอ
- (4) มีการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

### หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อย สามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขาฯของบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

#### แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทได้กำหนดการประชุมคณะกรรมการบริษัทล่วงหน้าตลอดทั้งปี และแจ้งให้กรรมการทุกคนทราบกำหนดการดังกล่าว และบริษัท จะทำการส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารประกอบการประชุมไปยังกรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันประชุม
- (2) บริษัทกำหนดการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยจำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการควรพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่ควรน้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี ในกรณีที่คณะกรรมการไม่ได้มีการประชุมทุกเดือน คณะกรรมการควรกำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานผลการดำเนินงานให้คณะกรรมการทราบในเดือนที่ไม่ได้มีการประชุม เพื่อให้คณะกรรมการสามารถกำกับควบคุม และดูแลการปฏิบัติงานของฝ่ายจัดการได้อย่างต่อเนื่องและทันการ
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เข้าสู่วาระการประชุม
- (4) เอกสารประกอบการประชุมควรส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม

- (5) คณะกรรมการสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้ข้อมูลรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะผู้ที่เกี่ยวข้องกับการประชุมนั้น และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
- (6) คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศและข้อมูลที่เป็นได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสายงานการเงินและบัญชี เลขากรรมการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมายภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่เป็นคณะกรรมการอาจจัดให้มีความเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอกโดยให้เป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (7) คณะกรรมการควรถือเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจโดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และควรแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- (8) เลขากรรมการบริษัทมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตามพระราชบัญญัติมหาชนจำกัด พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่น ๆ ที่คณะกรรมการควรทราบ และดูแลการจัดเอกสารการประชุมคณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่าง ๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการรวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ และได้มีการเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขากรรมการบริษัทในรายงานประจำปี และบนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
- (9) เลขากรรมการบริษัทต้องได้รับการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง เลขากรรมการบริษัทต้องเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

#### หลักปฏิบัติที่ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

##### หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการดูแลให้การสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

##### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) คณะกรรมการควรติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้ผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสม โดยอย่างน้อยคณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
- (3) คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหาร และให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารรายงานผลการดำเนินงานตามแผนสืบทอดตำแหน่งต่อคณะกรรมการ เพื่อทราบเป็นระยะด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (4) คณะกรรมการควรส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน
- (5) คณะกรรมการควรกำหนดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ผู้บริหารสูงสุด และผู้บริหารไปดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัททดแทนกันอื่นรวมแล้วไม่เกิน 2 บริษัททดแทน

#### หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารที่เหมาะสม

#### แนวปฏิบัติ

- (1) มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเรื่องจูงใจให้ผู้บริหารและบุคลากรทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวซึ่งรวมถึง
  - (1.1) การพิจารณาความเหมาะสมของสัดส่วนค่าตอบแทนที่เป็นเงินเดือน ผลการดำเนินงานระยะสั้น เช่น โบนัส และผลการดำเนินงานระยะยาว เช่น Employee Stock Ownership Plan
  - (1.2) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับการจ่ายค่าตอบแทนควรคำนึงถึงปัจจัย เช่น ระดับค่าตอบแทนสูงกว่าหรือเท่ากับระดับอุตสาหกรรมโดยประมาณ ผลการดำเนินงานของกิจการ
  - (1.3) การกำหนดนโยบายเกี่ยวกับเกณฑ์การประเมินผล และการสื่อสารให้เป็นที่รับทราบ
- (2) คณะกรรมการที่ไม่รวมกรรมการที่เป็นผู้บริหารควรมีบทบาทเกี่ยวกับค่าตอบแทนและการประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหารอย่างน้อยในเรื่องดังต่อไปนี้
  - (2.1) เห็นชอบหลักเกณฑ์การประเมินผลงานประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยเกณฑ์การประเมินผลงานควรจูงใจให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และสอดคล้องกับผลประโยชน์ของกิจการในระยะยาวโดยสื่อสารให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบเกณฑ์การประเมินเป็นการล่วงหน้า
  - (2.2) อนุมัติค่าตอบแทนประจำปีของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและควรพิจารณาผลประโยชน์การปฏิบัติหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและปัจจัยอื่น ๆ ประกอบด้วย
- (3) คณะกรรมการควรเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติ โครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูง ให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว
- (4) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงานสำหรับทั้งองค์กร

#### หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการต้องเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบคลุม

#### แนวปฏิบัติ

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

#### หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และแรงจูงใจที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร บุคลากรในทุกระดับมีความรู้ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
- (2) บริษัทได้ดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง และบริษัทได้จัดให้มีนโยบายการลงทุนแบบ Life Path

**หลักปฏิบัติที่ 5: ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม**หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญและสนับสนุนการสร้างนวัตกรรมที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจ ควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมให้เกิดนวัตกรรมและดูแลให้ฝ่ายบริหารนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน
- (2) คณะกรรมการต้องส่งเสริมการสร้างนวัตกรรมเพื่อเพิ่มคุณค่าให้กิจการตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model)

หลักปฏิบัติ 5.2

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

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการกำกับดูแลให้บริษัท ประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการติดตามดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล โดยคำนึงถึงผลกระทบและการพัฒนาทรัพยากรตลอดสาย (Value Chain) เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน โดยอาจจัดทำนโยบายหรือแนวปฏิบัติซึ่งอย่างน้อยควรครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

- (1) ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและการพินิจพิจารณา
- (2) ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขาย ตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนา ปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย

(sales conduct) ต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

- (3) ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการ ให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้ลูกค้าการพลิกกรมุขยชน และปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลลูกค้า เพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน
- (4) ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้า และความสำเร็จในระยะยาว
- (5) ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการ และดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือ ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม
- (6) การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม
- (7) การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยอาจเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

#### แนวปฏิบัติ

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

#### หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของกิจการ รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กิจการสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการ

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายการรักษาความปลอดภัยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทาง เพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้



- (2) คณะกรรมการดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
- (3) คณะกรรมการจัดให้มีนโยบายความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศ

#### หลักปฏิบัติที่ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

##### หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพและมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ บริษัท มอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงกำกับดูแลระบบการบริหารความเสี่ยงโดยกำหนดบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

##### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของกิจการ และอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- (2) คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานในการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในบริษัท ให้เป็นไปทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
- (3) คณะกรรมการต้องดูแลให้บริษัท มีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายในและภายนอกขององค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
- (4) คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัท ได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- (5) คณะกรรมการสามารถมอบหมายให้คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงหรือคณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรอง 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) มีการกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้ในกฎบัตรซึ่งกำหนดองค์ประกอบและคุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ ความรับผิดชอบ โดยมีหน้าที่อย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (2.1) สอบทานให้บริษัทมีรายการทางการเงินอย่างถูกต้องและครบถ้วน (Accuracy and Completeness)
  - (2.2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพ
  - (2.3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัท รวมทั้งมาตรฐานอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - (2.4) พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
  - (2.5) พิจารณา คัดเลือก เสนอบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อกำหนดที่ผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทน รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
  - (2.6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เพื่อให้มั่นใจได้ว่าเป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
  - (2.7) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับการต่อต้านการคอร์รัปชันของกิจการตามโครงการแนวร่วมของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
- (3) คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น สามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้อง มาให้ข้อมูล การไต่หาหรือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
- (4) บริษัทมีหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทาน ประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผย รายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

### หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายบริหาร คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูลและโอกาสของบริษัทและการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

### แนวปฏิบัติ

- (1) บริษัทมีการจัดลำดับความสำคัญของข้อมูล เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้กับบุคลากรของบริษัทรวมทั้งบุคคลภายนอกผู้ที่มีความเกี่ยวข้องกับข้อมูลนั้น ๆ เพื่อเป็นการป้องกันและรักษาข้อมูลความลับของบริษัท รวมทั้งมีขั้นตอนในการจัดการข้อมูลที่จะส่งผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์
- (2) คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำการรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

- (3) ในการประชุมคณะกรรมการ กรณีกรรมการคนใดมีส่วนได้เสียหรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในระเบียบวาระที่พิจารณา กรรมการคนดังกล่าวจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในการพิจารณาระเบียบวาระดังกล่าว

#### หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการต้องกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกกระดับของบริษัทและต่อบุคคลภายนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง

#### แนวปฏิบัติ

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

#### หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้กิจการมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

#### แนวปฏิบัติ

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

### หลักปฏิบัติที่ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

#### หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะและประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานการเงินและบัญชี ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขาธิการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์
- (2) ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล คณะกรรมการต้องคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน ควรพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้
  - (2.1) ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
  - (2.2) ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่น ๆ (ถ้ามี)
  - (2.3) ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (2.4) ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล ในรายงานประจำปี และแบบ 56-1 รวมถึงงบการเงิน ให้สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งควรสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้ นักลงทุนได้ทราบถึงข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- (4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดที่เกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะกรรมการรายนั้นควรดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของคุณมีความถูกต้องครบถ้วนด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

### หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการต้องติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรดูแลให้ฝ่ายบริหารมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อ คณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยคณะกรรมการและฝ่ายจัดการควรร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณถึง ปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท
- (2) ในการอนุมัติการทำรายการใด ๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการทำ รายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระ หนี้ของบริษัท

### หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่กิจการประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการควรมั่นใจได้ว่าการกิจการมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่สามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

#### แนวปฏิบัติ

- (1) ในกรณีที่บริษัท มีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงิน คณะกรรมการต้องติดตามดูแลให้บริษัท ประกอบ รุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
- (2) คณะกรรมการต้องมั่นใจได้ว่าการพิจารณาตัดสินใจ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัท ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใด จะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

### หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานเพื่อความยั่งยืนตามความเหมาะสม

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพ สิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับยอมรับในประเทศ

หรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของกิจการ

- (2) คณะกรรมการดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน

#### หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการควรกำกับดูแลให้ฝ่ายบริหารจัดการให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

#### แนวปฏิบัติ

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

#### หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเปิดเผยข้อมูล

#### แนวปฏิบัติ

- (1) นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านทาง [www.siameseasset.co.th](http://www.siameseasset.co.th) ในภาษาไทย ภาษาอังกฤษ รวมทั้งภาษาจีน เพื่อประโยชน์ของลูกค้าและนักลงทุนรวมถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ โดยฝ่ายบริหารจะนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบันที่สุด

### หลักปฏิบัติที่ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

#### หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการดูแลให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

#### แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการต้องดูแลให้เรื่องสำคัญต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ประเด็นที่อาจส่งผลต่อการดำเนินกิจการของบริษัทประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น
- (2) คณะกรรมการต้องสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น

- (2.1) การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องให้ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
- (2.2) หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้องดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
- (3) คณะกรรมการควรดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ต้องครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
- (4) คณะกรรมการควรดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม
- (5) คณะกรรมการควรเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย
- (6) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องควรจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมทั้งฉบับภาษาไทย โดยหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นประกอบด้วย
- (6.1) วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
- (6.2) วาระการประชุมโดยระบุว่าเป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องต่างๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการ และการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
- (6.3) วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
- (6.3.1) วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ควรให้เหตุผลและข้อมูลประกอบเช่นกัน
- (6.3.2) วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้ง ให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
- (6.3.3) วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่น ๆ
- (6.3.4) วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น
- (6.4) หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- (6.5) ข้อมูลประกอบการประชุมอื่น ๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัท เสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุม เอกสารประกอบการมอบฉันทะและแผนที่ยของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

## หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการต้องดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใส มีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

แนวปฏิบัติ

- (1) คณะกรรมการควรกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้นเป็นหลัก
- (2) คณะกรรมการควรดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร
- (3) คณะกรรมการควรส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงคะแนนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็วและมีความถูกต้องแม่นยำ
- (4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัท จัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัทได้
- (5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุม และในฐานะผู้ถือหุ้นไม่ควรสนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- (6) กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องควรเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้
- (7) ก่อนเริ่มการประชุม ผู้ถือหุ้นควรได้รับทราบจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียง และการนับคะแนนเสียง
- (8) ในกรณีที่มีวาระใดที่มีหลายรายการ ประธานที่ประชุมควรจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ
- (9) คณะกรรมการควรสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบและบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

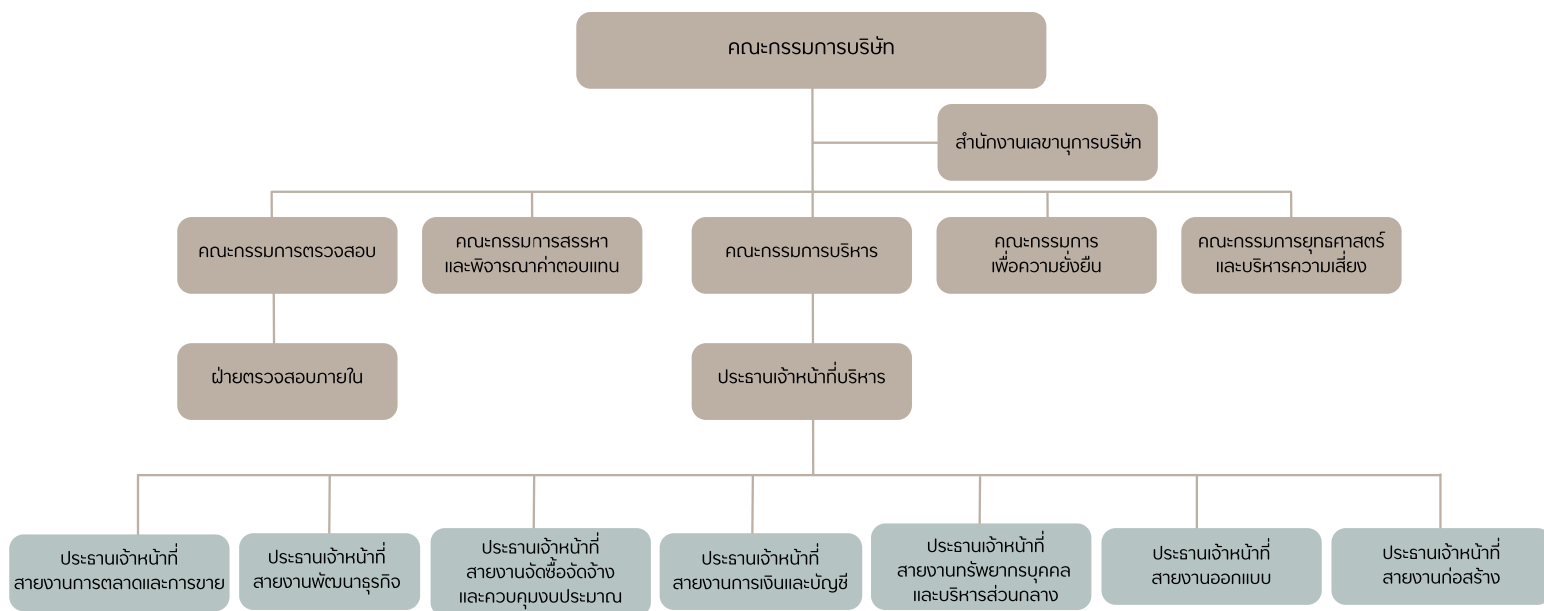
มีการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

แนวปฏิบัติ

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

## โครงสร้างคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการเป็นดังนี้



### องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน โดยประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน นอกจากนี้ บริษัทไม่มีกรรมการและกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท

ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความรับผิดชอบแยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน และไม่ใช้บุคคลเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน ดังนี้

#### คณะกรรมการบริษัท

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

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และกบวอนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and



Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย 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) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้ที่เหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการบัญชีที่ถูกต้องตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี

- (12) พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง 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 ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องที่สำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (6) มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทเข้าร่วมการประชุมเพื่อหารือหรือตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ
- (7) อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท

- (8) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- (8.1) ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
  - (8.2) ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในของบริษัท
  - (8.3) ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
  - (8.4) ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
  - (8.5) ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (8.6) จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
  - (8.7) ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
  - (8.8) รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) รายงานกิจกรรมต่างๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น
- (9.1) รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ไว้อย่างชัดเจน
  - (9.2) สรุปรายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปี
  - (9.3) รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
  - (9.4) รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
- (10) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- (10.1) รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
  - (10.2) ข้อสงสัย หรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
  - (10.3) ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (11) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายระบุ และได้แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ พฤติการณ์อัน

ควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ซึ่งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติกรรมนั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับ  
ตลาดทุนประกาศกำหนด

(12) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

### คณะกรรมการบริหาร

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร ดังนี้

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ควบคุม กำกับดูแลการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนงานประจำปี แผนการดำเนินงานธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (4) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินหรือการมอบอำนาจที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นในเรื่องที่เกินกว่าวงเงินหรือการมอบอำนาจที่ได้กำหนดไว้ต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- (5) พิจารณาและอนุมัติ รวมถึง แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในระเบียบงาน คำสั่ง ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุม การบริหารงานในทุกสายงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น การก่อสร้าง และความปลอดภัยในการทำงาน การตลาด การรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
- (6) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
  - (7.1) เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกติอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย

- (7.2) รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
- (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) มอบอำนาจและหน้าที่ช่วงให้ประธานคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร
- (10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรและภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้อำนาจ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับประกาศคำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณากบกวอนตารางอำนาจอนุมัติเป็นประจำทุกปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแก้ไข (ถ้ามี)

#### คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ดังนี้

##### ด้านการสรรหา

- (1) กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (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 คณะกรรมการชด้อย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายค่าตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
- (2) พิจารณากำหนดค่าตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมีใช้ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
- (3) พิจารณาให้การจ่ายค่าตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อแนะนำที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

#### **คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง ดังนี้

#### อำนาจของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) แต่งตั้งคณะทำงานยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง โดยประกอบด้วยเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง
- (2) มีอำนาจขอให้ส่วนงานต่าง ๆ ของบริษัทชี้แจงข้อมูลเป็นลายลักษณ์อักษร หรือเชิญผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัทเข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงหรือให้ข้อมูลและปฏิบัติหน้าที่ตามที่คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมอบหมาย ทั้งนี้ ให้ถือเป็นหน้าที่ของผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องที่จะต้องให้ความร่วมมือกับคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

#### หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

- (1) พิจารณากำหนดทิศทางและยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจ ตลอดจนนโยบาย แนวทาง และกรอบการบริหารความเสี่ยง เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำกับและสอดทานกลยุทธ์ของบริษัทและบริษัทในกลุ่มเป็นประจำทุกปี ตลอดจนแผนธุรกิจประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท
- (3) กำหนดแนวทางการป้องกัน และลดความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ติดตาม ประเมินผลและปรับปรุงแผนการดำเนินงานเพื่อลดความเสี่ยง และมีการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- (4) ส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการปรับปรุงแผนธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ และพัฒนาระบบการบริหารต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง
- (5) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจในดำเนินกิจการของบริษัท

### คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 19 มิถุนายน 2562 ได้มีมติกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่างๆ ต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทาง ระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- (2) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ประเมินผล ตลอดจนทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล
- (3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช่การมอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินการของของบริษัท
- (4) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

### ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ดังนี้

- (1) จัดทำ และเสนอนโยบาย เป้าหมาย แผนธุรกิจ และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณา
- (2) กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท จรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ตลอดจนมติอื่นใดที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
- (3) พิจารณาอนุมัติให้ดำเนินการ หรืออนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการดำเนินการต่าง ๆ ตามระเบียบอำนาจอนุมัติของบริษัท หรือตามงบประมาณรายจ่ายประจำปี ที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (4) จัดทำรายงานการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัทในเรื่องที่สำคัญอย่างสม่ำเสมอ
- (5) มอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยอยู่ในขอบเขตที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์อำนาจอนุมัติ หรือระเบียบข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้
- (6) ปฏิบัติหน้าที่อื่นตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ อำนาจประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตลอดจนการมอบอำนาจแก่บุคคลอื่นที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเห็นสมควร จะไม่รวมถึง อำนาจหรือการมอบอำนาจในการอนุมัติรายการใดที่ตนหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรือผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม หรือรายการที่ไม่อยู่ภายใต้การดำเนินธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัท บริษัทย่อย หรือบริษัทร่วม ซึ่งการอนุมัติรายการดังกล่าวต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเพื่อพิจารณา

## อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ได้มีมติอนุมัติการมอบอำนาจดำเนินงาน (Authority Table) เพื่อให้ผู้มีอำนาจในการบริหารงานมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานทั่วไปประจำของบริษัท สรุปอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญของบริษัท ได้ดังนี้

| อำนาจการอนุมัติ   | ผู้ถือหุ้น<br>(Shareholders) | คณะกรรมา<br>การบริษัท<br>(BOD) | คณะกรรมา<br>การบริหาร<br>(ExCom) | ประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหาร (CEO) |
|---|------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>ก. กิจกรรมการดำเนินงานด้านแผนธุรกิจและงบประมาณ</b>   |                              |                                |                                  |                                   |
| 1. การอนุมัติแผนงานธุรกิจ (Business Plan)   |                              | ✓                              |                                  |                                   |
| 2. การอนุมัติงบประมาณการดำเนินงานประจำปี  |                              | ✓                              |                                  |                                   |
| 3. การพัฒนาโครงการภายใต้แผนธุรกิจ<br>- ต้นทุนโครงการตั้งแต่ 2,500 ล้านบาท ขึ้นไป<br>- ต้นทุนโครงการไม่เกิน 2,500 ล้านบาท  |                              | ✓                              | ✓                                |                                   |
| 4. การลงทุนพัฒนาโครงการนอกแผนงานธุรกิจและการขอ<br>สินเชื่อสำหรับลงทุนและพัฒนาโครงการ  |                              | ✓                              |                                  |                                   |
| <b>ข. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการเงินและบัญชี</b>  |                              |                                |                                  |                                   |
| 1. การขอสินเชื่อสำหรับเงินหมุนเวียนในกิจการ<br>- จำนวนเงินเกินกว่า 1,000 ล้านบาท ขึ้นไป<br>- จำนวนเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท<br>- จำนวนเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท |                              | ✓                              | ✓                                | ✓                                 |
| 2. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล   |                              | ✓                              |                                  |                                   |
| 3. การจ่ายเงินปันผลประจำปี  | ✓                            |                                |                                  |                                   |
| 4. การเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคาร  |                              | ✓                              |                                  |                                   |
| 5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี  |                              |                                |                                  | ✓                                 |
| 6. การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์<br>- มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวม เกินกว่า 1,500 ล้านบาท<br>- มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวม ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท             |                              | ✓                              | ✓                                |                                   |
| <b>ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขายและการตลาด</b>   |                              |                                |                                  |                                   |
| 1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย  |                              |                                |                                  | ✓                                 |
| 2. การอนุมัติราคาขายภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการ<br>ไม่ต่ำกว่าราคาที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ<br>ดำเนินโครงการ  |                              |                                |                                  | ✓                                 |
| 3. การอนุมัติการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น (รายห้อง) กรณีให้<br>ส่วนลดต่ำกว่า Bottom Price   |                              |                                |                                  | ✓                                 |
| <b>ง. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการจัดซื้อและจัดจ้าง</b>   |                              |                                |                                  |                                   |
| 1. การจัดซื้อสินค้า และการทำสัญญาซื้อขาย  |                              |                                |                                  | ✓                                 |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| อำนาจการอนุมัติ   | ผู้ถือหุ้น<br>(Shareholders) | คณะกสสม<br>การบริษัท<br>(BOD) | คณะกสสม<br>การบริหาร<br>(ExCom) | ประธานเจ้าหน้าที่<br>บริหาร (CEO) |
|---|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 2. การอนุมัติการว่าจ้างบุคคลภายนอก / จ้างทำของในเอกสาร<br>ใบขอจ้าง (W/O)  |                              |                               |                                 | ✓                                 |
| 3. การยกเลิกการจัดซื้อและการว่าจ้าง   |                              |                               |                                 | ✓                                 |
| 4. การอนุมัติผลการประเมินผู้ขายประจำปี  |                              |                               |                                 | ✓                                 |
| 5. การซื้อ / จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สังหาริมทรัพย์<br>นอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว<br>- จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป<br>- จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท   |                              |                               | ✓                               | ✓                                 |
| <b>จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์</b>   |                              |                               |                                 |                                   |
| 1. การแต่งตั้ง/ปรับเปลี่ยน/โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |                              | ✓                             |                                 |                                   |
| 2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผลการปฏิบัติงานระดับประธาน<br>เจ้าหน้าที่บริหาร   |                              | ✓                             |                                 |                                   |
| 3. การพิจารณาอัตราค่าจ้างขึ้นเงินเดือน และ โบนัสรวม ของ<br>พนักงานทั้งบริษัท  |                              |                               |                                 | ✓                                 |
| <b>ฉ. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป</b>   |                              |                               |                                 |                                   |
| 1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญาประนีประนอม<br>ยอมความหรือนิติกรรมอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อ<br>พิพาท<br>- เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ<br>- นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ<br>- วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป<br>- วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท<br>- วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท |                              | ✓                             | ✓                               | ✓<br><br>✓                        |

## ข้อมูลคณะกรรมการบริษัท

### ข้อมูลคณะกรรมการรายบุคคล

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวน 9 ท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล                      | ตำแหน่ง                              |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์           | ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ        |
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ            | กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร   |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ             | กรรมการ                              |
| นายสุพล จงจินตรักษา               | กรรมการ                              |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง             | กรรมการ                              |
| นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์           | กรรมการ                              |
| นางปริศนา ประหารข้าศึก            | ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์ <sup>1</sup> | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ       |
| นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ           | กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ       |
| นางสาวปวีรศา ธรรมสนอง             | เลขานุการบริษัท                      |

1/ ดร.กฤษณ์ พาณิชพันธ์ ลาออกเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564

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

จากโครงสร้างคณะกรรมการของบริษัทซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระรวม 4 ท่าน จากกรรมการทั้งหมดจำนวน 9 ท่าน โดย ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์ ประธานกรรมการของบริษัทมีคุณสมบัติเป็นกรรมการอิสระซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพและความโปร่งใสในการบริหารจัดการ มีการถ่วงดุลอำนาจคณะกรรมการในการออกเสียงเพื่อพิจารณาในวาระต่าง ๆ เพื่อให้สอดคล้องตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

### กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ตามข้อบังคับและหนังสือรับรองของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คือ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง หรือ นายสุพล จงจินตรักษา รวมเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

### การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2563 และ 2564 มีดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | ปี 2563   | ปี 2564 |
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ | 9/9   | 9/9     |
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ  | 8/9   | 9/9     |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ   | 8/9   | 9/9     |

| รายชื่อกรรมการ                     | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|------------------------------------|---|---------|
|                                    | ปี 2563   | ปี 2564 |
| นายสุพล จงจินตริรักษา <sup>1</sup> | -   | 5/9     |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง              | 8/9   | 9/9     |
| นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์            | 9/9   | 9/9     |
| นางปรีศนา ประหารข้าศึก             | 9/9   | 9/9     |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์               | 7/9   | 8/9     |
| นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ            | 9/9   | 9/9     |

1/ นายสุพล จงจินตริรักษา ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่ลาออกจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564

### คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | ตำแหน่ง              |
|-------------------------|----------------------|
| นางปรีศนา ประหารข้าศึก  | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์    | กรรมการตรวจสอบ       |
| นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ | กรรมการตรวจสอบ       |

กรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับกรรมการอิสระ และไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ นางปรีศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการบัญชีในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท โดยนางปรีศนา ประหารข้าศึก สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี สาขาพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และสาขาบริหารธุรกิจ การบัญชี มหาวิทยาลัยเกริก ระดับปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ Tarleton State University ประเทศสหรัฐอเมริกา

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

### การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ         | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|------------------------|---|---------|
|                        | ปี 2563   | ปี 2564 |
| นางปรีศนา ประหารข้าศึก | 5/5   | 6/6     |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์   | 5/5   | 5/6     |

| รายชื่อกรรมการ          | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | ปี 2563   | ปี 2564 |
| นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ | 5/5   | 6/6     |

### คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล           | ตำแหน่ง             |
|------------------------|---------------------|
| นายชวรงค์ ฐิติสรเสริญ  | ประธานกรรมการบริหาร |
| นางสุนันทา ฐิติสรเสริญ | กรรมการบริหาร       |
| นายสุพล จงจินตรักษา    | กรรมการบริหาร       |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง  | กรรมการบริหาร       |
| นายมัน ศรีเรือนทอง     | กรรมการบริหาร       |
| นายมานิต หวังธรรมเทื้อ | กรรมการบริหาร       |
| นายมณฑิร ยิ่งดำปุ่น    | กรรมการบริหาร       |
| นายโชติวุฒิ หันทิพย์   | กรรมการบริหาร       |
| นางสุวิชาดา สร้อยทอง   | กรรมการบริหาร       |
| นายณรงค์ จันทนา        | กรรมการบริหาร       |
| นายเว่ย เหลียง ยิม     | กรรมการบริหาร       |

### การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารมีรายละเอียด ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ                   | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|----------------------------------|---|---------|
|                                  | ปี 2563   | ปี 2564 |
| นายชวรงค์ ฐิติสรเสริญ            | 11/13   | 12/12   |
| นางสุนันทา ฐิติสรเสริญ           | 12/13   | 12/12   |
| นายสุพล จงจินตรักษา <sup>2</sup> | -   | 6/12    |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง            | 11/13   | 12/12   |
| นายมัน ศรีเรือนทอง               | 11/13   | 12/12   |
| นายมานิต หวังธรรมเทื้อ           | 13/13   | 12/12   |
| นายมณฑิร ยิ่งดำปุ่น              | 13/13   | 12/12   |
| นายโชติวุฒิ หันทิพย์             | 11/13   | 12/12   |
| นางสุวิชาดา สร้อยทอง             | 12/13   | 12/12   |
| นายณรงค์ จันทนา <sup>1</sup>     | -   | 9/12    |

| รายชื่อกรรมการ                  | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|---------------------------------|---|---------|
|                                 | ปี 2563   | ปี 2564 |
| นายเว่ย เหลียง ยิม <sup>2</sup> | -   | 6/12    |

/1 นายณรงค์ จันทนา ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2564

/2 นายสุพล จงจิตรักษาและนายเว่ย เหลียง ยิม ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564

#### คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ              | ตำแหน่ง                                     |
|-----------------------------|---|
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์        | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน       |
| นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ     | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน             |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ       | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน             |
| ดร. ทัศนัย หิรัญ ปิยะกาญจน์ | เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

#### การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | ปี 2563   | ปี 2564 |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์    | 1/1   | 2/2     |
| นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ | 1/1   | 2/2     |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ   | 1/1   | 2/2     |

#### คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ            | ตำแหน่ง  |
|---------------------------|--|
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์   | ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง       |
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ    | กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง             |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์      | กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง             |
| นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ   | กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง             |
| นายมนต์เกียรติ ยี่งดำนุ่น | กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง             |
| ดร. อนรรฆ ปิยะกาญจน์      | เลขานุการคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง |

### การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | ปี 2563   | ปี 2564 |
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ | 1/1   | 1/1     |
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ  | 0/1   | 1/1     |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์    | 1/1   | 1/1     |
| นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ | 1/1   | 1/1     |
| นายমনเทียร ยิ่งดำปุ่น   | 1/1   | 1/1     |

### คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ            | ตำแหน่ง                             |
|---------------------------|-------------------------------------|
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์   | ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน       |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์      | กรรมการเพื่อความยั่งยืน             |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ     | กรรมการเพื่อความยั่งยืน             |
| นายมานิต หวังธรรมเทื้อ    | กรรมการเพื่อความยั่งยืน             |
| นายพนม หวันทา             | กรรมการเพื่อความยั่งยืน             |
| ดร. กัญจน์คหัฐ ปิยะกาญจน์ | เลขานุการคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน |

### การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|-------------------------|---|---------|
|                         | ปี 2563   | ปี 2564 |
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ | 1/1   | 1/1     |
| ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์    | 1/1   | 1/1     |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ   | 1/1   | 1/1     |
| นายมานิต หวังธรรมเทื้อ  | 1/1   | 1/1     |
| นายพนม หวันทา           | 1/1   | 1/1     |

## ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของบริษัทมีทั้งหมด 7 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-นามสกุล           | ตำแหน่ง   |
|------------------------|---|
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร<br>รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย |
| นางสุนันตา สิงสรเสริญ  | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง                      |
| นายสุพล จงจินตรักษา    | รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี                             |
| นายพันธ์ภพ อาสนิกทอง   | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ                      |
| นายমনเฑียร ยี่งดำนุ่น  | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ  |
| นายมานิต หวังธรรมเทื้อ | ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ   |
| นายกิติติ มีทอง        | รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง                                    |

## เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564 มีมติแต่งตั้งนางสาวปวีศา ธรรมสนอง ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่แก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งหนดให้เลขานุการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังนี้

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

## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนกรรมการ

#### (1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายคำตอบแทน ให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ในรูปแบบของคำตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ภายในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และคำตอบแทนพิเศษภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับคำตอบแทนกรรมการในปี 2563

โดยอัตราการจ่ายคำตอบแทนกรรมการ เป็นดังนี้

| ตำแหน่ง                               | 2563                   |                  | 2564                   |                  |
|---------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                       | ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง | คำตอบแทนรายเดือน | ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง | คำตอบแทนรายเดือน |
| ประธานกรรมการ                         | 50,000                 | 150,000          | 50,000                 | 150,000          |
| กรรมการ <sup>1/</sup>                 | 20,000                 | -                | 30,000                 | -                |
| ประธานกรรมการตรวจสอบ                  | 25,000                 | 50,000           | 25,000                 | 50,000           |
| กรรมการตรวจสอบ                        | 20,000                 | 20,000           | 20,000                 | 20,000           |
| ประธานคณะกรรมการชุดย่อย <sup>2/</sup> | 20,000                 | -                | 20,000                 | -                |
| กรรมการชุดย่อย                        | 10,000                 | -                | 10,000                 | -                |

<sup>1/</sup> กรรมการที่เป็นผู้บริหาร พนักงานหรือที่ปรึกษาบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม

<sup>2/</sup> กรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 รายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | ปี 2563               |                |                                |                                      |                         | รวม       |
|-------------------------|-----------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|-----------|
|                         | กรรมการ <sup>1/</sup> | กรรมการตรวจสอบ | กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน | กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง | กรรมการเพื่อความยั่งยืน |           |
| ดร. วสพล ไสศตยาบุรุษย์  | 2,250,000             | -              | -                              | 20,000                               | 20,000                  | 2,290,000 |
| นายชจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ  | -                     | -              | -                              | -                                    | -                       | -         |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ   | -                     | -              | -                              | -                                    | -                       | -         |
| นายสุพล จงจินตรักษา     | -                     | -              | -                              | -                                    | -                       | -         |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง   | -                     | -              | -                              | -                                    | -                       | -         |
| นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์ | -                     | -              | -                              | -                                    | -                       | -         |
| นางปริศนา ประหารเข้าศึก | 180,000               | 725,000        | -                              | -                                    | -                       | 950,000   |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์    | 140,000               | 340,000        | 20,000                         | 10,000                               | 10,000                  | 520,000   |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| รายชื่อกรรมการ          | ปี 2563              |                    |  |  |                             | รวม       |
|-------------------------|----------------------|--------------------|--|--|-----------------------------|-----------|
|                         | กรรมการ <sup>1</sup> | กรรมการ<br>ตรวจสอบ | กรรมการสรรหา<br>และพิจารณา<br>คำตอบแทน | กรรมการ<br>ยุทธศาสตร์<br>และบริหาร<br>ความเสี่ยง | กรรมการเพื่อ<br>ความยั่งยืน |           |
| นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ | 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 |

/1 คำตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายเดือน

บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ          | ปี 2564   |                    |  |  |                             | รวม       |
|-------------------------|-----------|--------------------|--|--|-----------------------------|-----------|
|                         | กรรมการ   | กรรมการ<br>ตรวจสอบ | กรรมการสรรหา<br>และพิจารณา<br>คำตอบแทน | กรรมการ<br>ยุทธศาสตร์<br>และบริหาร<br>ความเสี่ยง | กรรมการเพื่อ<br>ความยั่งยืน |           |
| ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ | 2,250,000 | -                  | -                                      | 20,000   | 20,000                      | 2,290,000 |
| นายชจรทิษฐี สิงสรเสริญ  | -         | -                  | -                                      | -  | -                           | -         |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ   | -         | -                  | -                                      | -  | -                           | -         |
| นายสุพลจงจันทร์รักษา    | -         | -                  | -                                      | -  | -                           | -         |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง   | -         | -                  | -                                      | -  | -                           | -         |
| นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์ | -         | -                  | -                                      | -  | -                           | -         |
| นางปริศนา ประหารเข้าคึก | 780,000   | 150,000            | -                                      | -  | -                           | 930,000   |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์    | 510,000   | 100,000            | 40,000                                 | 10,000   | 10,000                      | 881,194   |
| นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ | 510,000   | 120,000            | 20,000                                 | 10,000   | -                           | 871,194   |
| รวม                     | 4,050,000 | 370,000            | 60,000                                 | 40,000   | 30,000                      | 4,972,388 |

(2) คำตอบแทนอื่น

ไม่มี

## คำตอบแทนผู้บริหาร

1. คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

| คำตอบแทนผู้บริหาร    | ปี 2564     |                    |
|----------------------|-------------|--------------------|
|                      | จำนวน (ราย) | คำตอบแทน (ล้านบาท) |
| เงินเดือนและโบนัส    | 7           | 28.51              |
| กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ | 7           | 0.53               |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

|                     |          |              |
|---------------------|----------|--------------|
| อื่น ๆ <sup>1</sup> | 7        | 3.59         |
| <b>รวม</b>          | <b>7</b> | <b>32.64</b> |

/1 ค่าตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

## 2. ค่าตอบแทนอื่น

ไม่มี

## บุคลากร

### จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

| ฝ่าย / แผนก                          | จำนวนพนักงาน (คน) |
|--------------------------------------|-------------------|
| สายงานพัฒนารธุรกิจ                   | 16                |
| สายงานออกแบบ                         | 19                |
| สายงานก่อสร้าง                       | 95                |
| สายงานจัดซื้อ และควบคุมงบประมาณ      | 25                |
| สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง | 73                |
| สายงานการเงินและบัญชี                | 34                |
| สายงานการตลาดและการขาย               | 48                |
| สายงานธุรกิจโรงแรม                   | 60                |
| สายงานร้านอาหาร                      | 56                |
| ระดับผู้บริหาร                       | 7                 |
| สายงานอิสระ <sup>1</sup>             | 4                 |
| สายงานบริหารงานนิติบุคคล             | 73                |
| <b>รวม</b>                           | <b>510</b>        |

/1 ฝ่ายตรวจสอบภายในและสำนักงานเลขานุการบริษัท

### ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่างๆ ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงานอื่น ๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท เพื่อรักษา และจูงใจพนักงานที่มีศักยภาพไว้ในองค์กร เพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นตามหลักการดำเนินงานของบริษัท โดยค่าตอบแทนที่บริษัทให้แก่พนักงานมีความยุติธรรม และสามารถแข่งขันได้ทั้งภายในและภายนอกบริษัท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการ

จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท โดยในปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

| ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท) | ปี 2564       |
|---------------------------|---------------|
| เงินเดือนและโบนัส         | 222.13        |
| เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ  | 1.00          |
| อื่น ๆ                    | 3.30          |
| <b>รวม</b>                | <b>226.43</b> |

### กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

### ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

### นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

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

- (1) บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้น ๆ
- (2) บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่อง ให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
- (3) บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาบริษัทและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งงานที่ว่างได้

- (4) บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

## ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

รายชื่อผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัท หัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการ  
ควบคุมดูแลการทำบัญชี

เลขานุการบริษัท คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวปวีศา ธรรมสนอง ให้ดำรงตำแหน่ง  
เลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 27 พฤษภาคม 2564 เป็นต้นไป

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน นางสาวพรฉวัล พรสวรรค์วงศ์

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน  
ของบริษัท (Compliance) นางสาวปวีศา ธรรมสนอง

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ และข้อมูลเพื่อการติดต่อ

หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ นางสาวฉันทา พรเรืองทรัพย์

ข้อมูลเพื่อการติดต่อ เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กทม. 10400

เบอร์โทรศัพท์ 02-617-1555

อีเมล IR@siameaseasset.co.th

## คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ได้มีมติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ กูซ โธมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

1. นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797
2. นางสาวกรทอง เหลืองวิไล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7210
3. นางสาวเพ็ญศรี ธรรมวโรดม ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4923
4. ดร. สุวัจชัย เมฆะอำนวยชัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6638

รายละเอียดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีมีดังนี้

| คำตอบแทน (บาท)  | ปี 2563          | ปี 2564          |
|---|------------------|------------------|
| คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของ<br>บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) | 3,970,000        | 3,900,000        |
| คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของ<br>บริษัทย่อยและบริษัทร่วม           | 2,630,000        | 2,890,000        |
| <b>รวม</b>  | <b>6,600,000</b> | <b>6,790,000</b> |

หมายเหตุ คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2563 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 10 บริษัท  
คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2564 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 14 บริษัท

## รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

### สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทได้กำหนดแผนการประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าทั้งปี อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาวาระหลักที่ได้กำหนดไว้ในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม หากมีวาระสำคัญ ประธานคณะกรรมการบริษัทก็จะเรียกประชุมสำหรับวาระสำคัญนั้น ซึ่งจะมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยในปี 2564 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 9 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการและดำเนินกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจงบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และกบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และ

- กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงาน  
กำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่  
คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
  - (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการ  
คอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแส  
หรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีกรอบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจําทุกปี
  - (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตาม  
มาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการ  
ควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
  - (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยง  
อย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
  - (6) กำหนดนโยบายการบริหารการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยี  
สารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและ  
เหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
  - (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมี  
ประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
  - (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินงานธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
  - (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน  
เงิน ตามมาตรฐานทางการเงินบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่าง  
ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายเกณฑ์และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
  - (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่  
จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้  
เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน  
ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
  - (11) พิจารณานุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อ  
สนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการ  
ชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ ที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี  
รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี
  - (12) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราว  
ต่อไป
  - (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัท  
และผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม

- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นในปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใด ทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

## การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

### การสรรหา

#### (I) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นทางการเป็นอิสระได้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของของกรรมการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือ
- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

(ข) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย

(ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

ทั้งนี้ ภายหลังจากได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการอิสระที่มีลักษณะเป็นไปตามที่กำหนดข้างต้นแล้ว กรรมการอิสระอาจได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน โดยมีการตัดสินใจในรูปแบบขององค์คณะ (Collective Decision) ได้

ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 44 ของกรรมการทั้งคณะ ได้แก่ (1) ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (2) นางปริศนา ประหารข้าศึก (3) นายยิ่งยง วิทย์สกลเลิศ (4) นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธ์ โดยกรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และฝ่ายบริหารของบริษัท และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุข้างต้น โดยในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมากรรมการอิสระไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพแก่บริษัท

## (2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่งได้ให้ความสำคัญกับการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ นอกจากนั้นบริษัทได้พิจารณาองค์ประกอบตามที่กำหนดโดยจัดทำ Board Skill Matrix เป็นข้อมูลที่จะช่วยในการคัดกรองสรรหากรรมการที่มีความความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดีและที่จำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยการพัฒนาและขยายธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน

กรรมการบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน แต่ไม่เกิน 12 ท่าน โดยกรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดซึ่งจะมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน หรือตามจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกการรายงานการประชุม
- (3) ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงานและให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน



นอกจากนั้น บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ได้ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและระเบียบของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

### การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง และนโยบายในการสืบทอดตำแหน่งโดยมีกระบวนการสรรหาที่ชัดเจนและโปร่งใส นอกจากนี้ ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบจะพิจารณาถึงคุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

### การพัฒนากรรมการ

ในการแต่งตั้งกรรมการใหม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท บริษัทจะมีการจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ ให้ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำรงตำแหน่งกรรมการ รวมไปถึงการประชุมร่วมกับฝ่ายจัดการ หรือผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเพื่อให้เกิดความคุ้นชินในการปฏิบัติหน้าที่ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และสถาบันอื่น ๆ

### การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะและรายบุคคล ทั้งนี้ ผลคะแนนและข้อคิดเห็นของกรรมการบริษัทจะนำไปใช้เพื่อการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี และเพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการใช้ผลการประเมินเป็นข้อมูลประกอบการเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเลือกตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการบริษัทซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารอีกด้วย

โดยผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทในปี 2564 มีดังนี้

| แบบประเมิน                  | คะแนนประเมิน | ผลการประเมิน |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)  | 96.66        | ดีมาก        |
| คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล) | 99.72        | ดีมาก        |
| คณะกรรมการบริหาร            | 93.30        | ดีมาก        |
| คณะกรรมการตรวจสอบ           | 97.22        | ดีมาก        |

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน              | 100   | ดีมาก |
| คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง | 95.22 | ดีมาก |
| คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน      | 97.37 | ดีมาก |
| ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร                 | 97.40 | ดีมาก |

### การเข้าร่วมประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะจัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าทั้งปี เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทให้แก่กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูล โดยในการประชุมฝ่ายบริหาร และฝ่ายจัดการจะเข้าชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระต่อที่ประชุม และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการได้เปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อซักถามก่อนการตัดสินใจลงคะแนนเสียง และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากห้องประชุมในระหว่างการพิจารณา วาเรานั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้จากทุกสถานที่

เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งต้นฉบับ และไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกของคณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2564 บริษัทได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 9 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมดังนี้

| รายชื่อกรรมการ                   | จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด |         |
|----------------------------------|---|---------|
|                                  | ปี 2563   | ปี 2564 |
| ดร. วรพล โสภติยานุรักษ์          | 9/9   | 9/9     |
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ           | 8/9   | 9/9     |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ            | 8/9   | 9/9     |
| นายสุพล จงจินตรักษา <sup>1</sup> | -   | 5/9     |
| นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง            | 8/9   | 9/9     |
| นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์          | 9/9   | 9/9     |
| นางปรีศนา ประหารข้าศึก           | 9/9   | 9/9     |
| ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์             | 7/9   | 8/9     |
| นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ          | 9/9   | 9/9     |

1/ นายสุพล จงจินตรักษา ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่ลาออก จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2564 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม 2564

## การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

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

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าบริษัทมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

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

### การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการเพิ่มเติมเพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการให้ดียิ่งขึ้น เช่น กำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานความคืบหน้าการปฏิบัติงานตามแผนธุรกิจต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบต้องประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงมีการกำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานความคืบหน้างานกำกับดูแลกิจการต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบไตรมาสละ 1 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทได้กำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่พิจารณาและอนุมัติการทำรายการดังกล่าว และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ การทำรายการที่มีขนาดใหญ่หรือมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้น ๆ ดังนั้น จึงให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการระหว่างกัน โดยมีหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

## การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงานในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัท และได้กำหนดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันเกี่ยวกับการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (2) ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปทั้งระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
- (4) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ
- (5) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงาน และในกระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน
- (6) ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- (7) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชันโดยคณะกรรมการบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
- (8) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดสำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่งไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ที่มีชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- (9) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- (10) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- (11) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร

- (12) บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- (13) บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ในการทำรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
- (14) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (15) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐเปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- (16) กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2564 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการจัดอบรมเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นให้แก่พนักงาน เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นพนักงานทุกส่วนงานเข้าใจและเห็นภาพของการทุจริตคอร์รัปชั่นที่อยู่ใกล้ตัว โดยที่พนักงานอาจคิดไม่ถึงว่าการกระทำดังกล่าวถือเป็นการทุจริตคอร์รัปชั่น นอกจากนี้ บริษัทได้มีการจัดทำการศึกษาความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชั่น และกำหนดแนวทางเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงดังกล่าวอีกด้วย

### การแจ้งเบาะแส

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชั่น การกระทำที่ผิดกฎหมาย และมุ่งเน้นประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อีกทั้ง บริษัทมีเจตนาที่แน่วแน่ในการต่อต้านการทุจริต และการประพฤติมิชอบทุกรูปแบบหรือวิธีการใดของบริษัทและบุคลากรทุกคนในบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา (Whistle Blowing Policy) (“นโยบายการแจ้งเบาะแส”) เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสโดยเจตนาสุจริต หากพบว่ามี การกระทำที่ผิดกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสดูถูกละเมิดสิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนาบุคลากร และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกบริษัทที่พบเห็นการกระทำผิดตามที่ระบุในข้อ 1 ข้างต้น สามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านบุคคลและช่องทาง ดังต่อไปนี้

1. การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) [cg@siameseasset.co.th](mailto:cg@siameseasset.co.th) หรือ
2. การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุหน้าซองถึงผู้รับแจ้งเบาะแสด่วนใดท่านหนึ่ง ดังต่อไปนี้
  - (1) กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ

- (2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
- (3) เลขานุการบริษัท

โดยส่งมายังที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้

บริษัท ซิเมส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  
1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท  
เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

- 3. ช่องทางอื่น ๆ เช่น WhatsApp และ Line@
- 4. เว็บไซต์ [www.siameaseasset.co.th](http://www.siameaseasset.co.th)

ในการนี้ ให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนแจ้ง ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ของผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนอย่างชัดเจน รวมถึงชื่อบุคคลผู้กระทำผิดและเหตุการณ์กระทำผิดที่เป็นข้อมูลที่เป็นความจริงและเชื่อถือได้และพยานหลักฐาน (ถ้ามี) อย่างไรก็ตาม ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถรายงานความคืบหน้าชี้แจงข้อเท็จจริงให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนทราบ หรือบรรเทาความเสียหายแก่ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

#### การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อเป็นการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และส่งผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทที่จะเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในอนาคต ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและวิธีการในการดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายในของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการใช้อข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อให้บริษัท มีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ดังนี้

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับและข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบ ไม่ให้ตกไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งบุคลากรของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- (2) บริษัทต้องมีการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับการผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (4) บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึง ผู้ร่วมงานที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนและอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายใน อันอาจมีผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียหายผลประโยชน์ทางธุรกิจ

บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

- (6) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหาประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว
- (7) กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอนหรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และนิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันด้วยกันฉันสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- (8) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับ/และหรือข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อยในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย
- (9) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงานเลขานุการบริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว ก่อนที่จะซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท รวมทั้งห้ามบุคคลดังกล่าวและผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย
- (10) บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือหลักทรัพย์ในบริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น



## การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

### การควบคุมภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีกรรมการอิสระ 4 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย ได้ประเมินและพิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ที่ฝ่ายบริหารได้จัดทำโดยอ้างอิงตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้แนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) โดยการสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารในด้านต่าง ๆ ซึ่งครอบคลุม 5 องค์ประกอบ ได้แก่

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

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอกับการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายใน และติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการควบคุมดูแลการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนำไปใช้โดยมิชอบ หรือโดยไม่มีอำนาจ ทั้งนี้ บริษัทได้แสดงรายละเอียดการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไว้ในแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

### หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติอนุมัติให้จ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด (“พีแอนด์แอลฯ”) ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ร่วมกับส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของพีแอนด์แอลฯ และของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทั้งนี้ จากการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท พบว่ามีความเหมาะสมในการทำหน้าที่ เนื่องจากพีแอนด์แอลฯ มีความเป็นอิสระและเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้มีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2565 แล้ว

## การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทว่าจ้าง พีแอนด์แอลฯ เพื่อทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัท จำนวน 2 กระบวนการ คือ กระบวนการรายได้ และกระบวนการรายจ่าย ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มุมมองจากผู้เชี่ยวชาญซึ่งเป็นบุคคลภายนอก และนำข้อเสนอแนะที่ได้รับมาปรับปรุงแก้ไข โดยมีฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทเป็นผู้ติดตามการปฏิบัติตามข้อเสนอนี้และดังกล่าว และฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้สอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในอีก 2 กระบวนการ คือ กระบวนการจ้างแรงงาน และกระบวนการบริหารสินทรัพย์ถาวร ทั้งพีแอนด์แอลฯและฝ่ายตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส ตามรอบการตรวจสอบที่กำหนดไว้ตามแผนงานประจำปี

## รายการระหว่างกัน

บริษัทและบริษัทย่อยมีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้ง สรุปได้ดังนี้

## บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

| รายชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง | ลักษณะความสัมพันธ์   |
|---------------------------------|--|
| นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ          | เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 44.25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท |
| นางสุนันทา สิงสรเสริญ           | คู่สมรสของนายขจรศิษฐ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท   |
| นายรัชกร ธนเดชวัฒน์             | พี่น้องของนายขจรศิษฐ์ และกรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)                                  |
| นายนิกร เมทรนัง                 | พี่น้องของนายขจรศิษฐ์  |
| นางภัทกรร คำสอน                 | พี่น้องของนายขจรศิษฐ์  |
| นางพ้อย เกิดทรัพย์              | มารดาของนางสุนันทา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรสของนายขจรศิษฐ์  |
| นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม       | พี่น้องของนางสุนันทา สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นคู่สมรสของนายขจรศิษฐ์  |
| นางสาวดีนา สิงสรเสริญ           | บุตรของนายขจรศิษฐ์ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ  |
| นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน        | กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2564)   |
| นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์         | กรรมการบริษัท  |
| นางสาวปริศนา ประหารข้าศึก       | บุตรของนางปริศนา ประหารข้าศึก กรรมการของบริษัท   |
| นายมณฑิร ยิงดำนุ่น              | ผู้บริหารของบริษัท   |
| นายสุพล จงจินตรักษา             | กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (เริ่มวันที่ 11 พฤษภาคม 2564)  |
| นายกิตติ มีทอง                  | ผู้บริหารของบริษัท (เริ่มวันที่ 9 สิงหาคม 2564)  |
| นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง         | ผู้จัดการฝ่ายบัญชี และกรรมการของบริษัทย่อย   |
| นายพนม หวันทา                   | กรรมการของบริษัทย่อย   |
| นายชัชวาลย์ ศรีจันทร์ดร         | กรรมการของบริษัทย่อย (เริ่มวันที่ 14 กรกฎาคม 2564)   |
| นายอุกร ภูษิตกาญจนา             | เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 14.15 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท  |
| นายกมล โอภาสกิตติ               | เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 12.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท  |

| รายชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง  | ลักษณะความสัมพันธ์   |
|--|--|
| <p>นางสาวชิน จูดียน่า เอส พี</p> <p>บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ แอนด์ เมชชีนเนอรี จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส อีควิเมนต์ แอนด์ เมชชีนเนอรี จำกัด”) (“สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์”)</p> <p><i>ลักษณะธุรกิจ: จำหน่ายและบริการให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง</i></p> | <p>ผู้ถือหุ้นใหญ่ของไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)</p> <p>นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่สุดท้ายร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ถือหุ้นโดยฤทธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ นายขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายอุกร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด (“ฤทธา”) ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul> |
| <p>บริษัท สแตนดีโพล จำกัด (“สแตนดีโพล”)</p> <p><i>ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง</i></p>  | <p>นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ นายขจรศิษฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล ร้อยละ 6.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายอุกร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> <li>▶ นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีโพล ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด</li> </ul>   |
| <p>บริษัท แมคกริก จำกัด (มหาชน) (“แมคกริก”)</p> <p><i>ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง</i></p>  | <p>นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร้อยละ 11.2 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในแมคกริก ร้อยละ 6.37 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายโทม (บิดาของนายธัญญะ) เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ในแมคกริก</li> </ul>   |

## การขายห้องชุดของบริษัท

| ผู้ซื้อ                    | ลักษณะรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท) |          | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|----------------------------|---|------------------|----------|---|
|                            |   | ปี 2563          | ปี 2564  |   |
| 1. นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์    | ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.7 ตรม. มูลค่ารวม 2.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์  |                  |          | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัท นำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้ |
|                            | เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย  | 0.2              | 0.2      | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน  |
| 2. นายอนันต์ บุรณานุส พงษ์ | ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.65 ตรม. มูลค่ารวม 2.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยบริษัทคืนเงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลงเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2564 |                  |          | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัท นำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้ |
|                            | เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย  | 0.2              | 0.2      | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขาย  |
|                            | รายการคืนเงินตามข้อตกลง   | -                | (0.2)    | และส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน  |
|                            | เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ   | <u>0.2</u>       | <u>-</u> |   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ซื้อ               | ลักษณะรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท) |            | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|-----------------------|---|------------------|------------|---|
|                       |   | ปี 2563          | ปี 2564    |   |
| 3. นายมนตรี ยิงดำนุ่น | <p>บริษัทขายห้องชุดใน 3 โครงการ จำนวน 4 ยูนิต ประกอบด้วย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 25.5 ตรม. มูลค่ารวม 2.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว โดยบริษัทคืนเงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลงเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2564</li> <li>- โครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 2 ยูนิต พื้นที่ 36 และ 50 ตรม. มูลค่ารวม 3.9 ล้านบาท และ 4.6 ล้านบาท ตามลำดับ คู่สัญญาได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาจองซื้อห้องชุดทั้ง 2 ยูนิต โดยบริษัทได้คืนเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวนพร้อมผลประโยชน์ตอบแทนในเดือนกรกฎาคม 2564</li> <li>- โครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 42.54 ตรม. มูลค่ารวม 9.19 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2564</li> </ul> <p>ไซมิสพระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40 ตรม. ราคา มูลค่า 4.8 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p> |                  |            | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท สำหรับโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดย เจริญจะคืนเงินแก่ผู้ซื้อหากมาแล้วหลังหักค่าให้ฝ่ายที่เกี่ยวของแล้ว</p> <p>สำหรับโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ Siamese Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>สำหรับโครงการ Siamese รายการคืนเงิน เป็นการคืนตามเงื่อนไขปกติของบริษัท ซึ่งเป็นการปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่น ๆ ทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและเหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p> |
|                       | เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย  | 0.9              | 1.0        |   |
|                       | รายการคืนเงินตามข้อตกลง   | -                | (0.6)      |   |
|                       | เงินรับล่วงหน้า (สุทธิ)   | <u>0.9</u>       | <u>0.4</u> |   |
|                       | รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์  | -                | 7.8        |   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ซื้อ   | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|---|--|------------------|---------|--|
|   |  | ปี 2563          | ปี 2564 |  |
| 4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน (ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2564) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิท พื้นที่ 36 ตรม. มูลค่ารวม 4.2 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2564 ผู้สัญญาได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาจองซื้อห้องชุดดังกล่าว</li> <li>- ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิท พื้นที่ 40 ตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง</li> </ul> |                  |         | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>  |
| 5. นายกิตติ มีทอง (เริ่มวันที่ 9 สิงหาคม 2564)                | <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิท พื้นที่ 25.65 ตรม. มูลค่ารวม 1.95 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว และอยู่ในระหว่างการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย</p>  | 0.6              | N/A     | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>0.2 การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้นเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p> |
|   |  | N/A              |         |  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ซื้อ                         | ลักษณะรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท)       |                                 | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|---------------------------------|---|------------------------|---------------------------------|--|
|                                 |   | ปี 2563                | ปี 2564                         |  |
| 6. นางสาวปรีศรา<br>ประหารข้าศึก | <p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 36.0 ตรม. มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ในเดือนมิถุนายน 2564 คู่สัญญาได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญาจองซื้อห้องชุดดังกล่าว โดยบริษัทได้คืนเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวนพร้อมผลประโยชน์ตอบแทนในเดือนมิถุนายน 2564</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>รายการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้า (สุทธิ)</p>   | 0.7<br>—<br><u>0.7</u> | 0.7<br><u>(0.7)</u><br><u>—</u> | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>รายการคืนเงิน เป็นการคืนตามเงื่อนไขปกติของบริษัท ซึ่งเป็นการปฏิบัติเช่นเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น ๆ ทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดสำหรับผู้จองซื้อในวัน VIP และการคืนเงินเป็นการคืนตามเงื่อนไขที่ถือปฏิบัติเป็นการทั่วไป</p> |
| 7. นายขจรศิษฐ์ สິงสรรเสริญ      | <p>- บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 183.6 ตรม. มูลค่ารวม 37.0 ล้านบาท ให้นายขจรศิษฐ์ (ร่วมกับนางสุนันทา สິงสรรเสริญ และนางสาวดีนา สິงสรรเสริญ) ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2563</p> <p>- ไซมิส สุขุมวิทขายห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 198.34 ตรม. มูลค่ารวม 44.1 ล้านบาท ให้นายขจรศิษฐ์ (ร่วมกับนางสุนันทา สິงสรรเสริญ) ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนกันยายน 2564</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> | 35.4                   | 41.8                            | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>   |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ซื้อ   | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|---|--|------------------|---------|---|
|   |  | ปี 2563          | ปี 2564 |   |
| 8. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง                              | บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 205.72 ตรม. มูลค่ารวมพื้นที่จองรดก 43.4 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนมิถุนายน 2564<br><br>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | -                | 41.6    | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List<br><br><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล  |
| 9. นางสาวสุวิษาดา สร้อยทอง                            | บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 42.54 ตรม. มูลค่ารวม 8.87 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนกันยายน 2564<br><br>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์             | -                | 7.6     | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล<br><br><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล |
| 10. นายพนม หวันทา                                     | บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 40.80 ตรม. มูลค่ารวม 8.39 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนตุลาคม 2564<br><br>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์              | -                | 7.2     | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List<br><br><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล  |
| 11. นายชัชวาลย์ ศรีจันทร์ดร<br>(เริ่ม 14กรกฎาคม 2564) | บริษัทขายห้องชุด 2 โครงการ จำนวน 10 ยูนิต ดังนี้   |                  |         | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โครงการ Siamese Exclusive Ratchada เป็นการขายในวัน VIP ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่  |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ซื้อ                 | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |            | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|-------------------------|--|------------------|------------|---|
|                         |  | ปี 2563          | ปี 2564    |   |
|                         | <p>- ในปี 2562 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 9 ยูนิต ณ ปัจจุบัน คุณชัชวาลย์อยู่ระหว่างการพิจารณาว่าจะยกเลิกการจองซื้อแล้วโอนเงินตามสัญญา จะซื้อจะขายทั้ง 9 ฉบับเพื่อซื้อห้องชุดโครงการอื่น หรือรับเงินคืนพร้อมผลประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายบริษัท</p> <p>- โครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 46.56 ตรม. มูลค่ารวม 7.79 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนธันวาคม 2564</p> <p>ในปี 2559 ไซมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit จำนวน 1 ยูนิต ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ห้องชุดดังกล่าวอยู่ระหว่างการเปลี่ยนกรรมสิทธิ์</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย<br/>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> | N/A<br>N/A       | 9.5<br>7.5 | <p>กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลดประมาณร้อยละ 7-8 จาก Standard Price และได้รับส่วนลดพิเศษสำหรับการซื้อหลายยูนิตในคราวเดียวกัน การยกเลิกการจองซื้อ เป็นไปตามนโยบายบริษัทเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของโครงการและยื่นคำขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ โดยบริษัทให้สิทธิลูกค้าเลือกที่จะรับเงินคืนพร้อมผลประโยชน์ตอบแทน หรือโอนย้ายเงินที่ชำระแล้วเพื่อชำระค่าซื้อห้องชุดโครงการอื่นของบริษัท</p> <p>โครงการ Siamese Exclusive 42 เป็นการขายโดยอ้างอิงราคาตามสัญญาเดิมที่ได้ยกเลิกไปก่อนหน้านี้ (ราคาขายในวัน VIP) โดยได้รับการอนุมัติตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท</p> <p>โครงการ Siamese Sukhumvit เป็นการขายโดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price ทั้งนี้ บริษัทอยู่ในระหว่างนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระมาแล้วหลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br/>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและสมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดสำหรับผู้จองซื้อในวัน VIP และการให้ส่วนลดพิเศษสำหรับลูกค้าที่ซื้อห้องชุดจำนวนหลายยูนิตในคราวเดียวกัน เป็นไปตามกรอบอำนาจตามตารางอำนาจอนุมัติ</p> |
| 12. นายสุพล จงจินตรักษา | <p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 34.13 ตรม. มูลค่ารวม 6.81 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนตุลาคม 2564</p> <p>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p>   | -                | 5.8        | <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>   |

| ผู้ซื้อ        | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|----------------|--|------------------|---------|--|
|                |  | ปี 2563          | ปี 2564 |  |
|                |  |                  |         | การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล  |
| 13. ออคโต-เจ็ด | <p>ในปี 2558 ออคโต-เจ็ด ซึ่งถือหุ้นโดยนายชวรงค์ศิริ และนักลงทุน อสังหาริมทรัพย์ชาวสิงคโปร์ในสัดส่วนร้อยละ 51 และ 49 ตามลำดับ ได้ซื้อห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 408 ยูนิต มูลค่ารวม 1,098 ล้านบาท และชำระเงินส่วนแรกตามสัญญาจะซื้อจะขายรวม 269 ล้านบาท ต่อมา บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายชวรงค์ศิริ และลงนามในสัญญาร่วมลงทุน ส่งผลให้ออคโต-เจ็ด มีสถานะเป็นกิจการร่วมค้า และบริษัทให้บริการแก่ออคโต-เจ็ดในการเป็นนายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดให้แก่ลูกค้าภายนอก สำหรับห้องชุดที่ออคโต-เจ็ด มีสัญญาจะซื้อจะขายอยู่กับบริษัท</p> <p>สำหรับรายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดต่อจาก ออคโต-เจ็ด ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทต้องชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ ออคโต-เจ็ด ในฐานะผู้ขาย และรายการลูกหนี้การค้า เป็นลูกหนี้ค่านายหน้าจากการขายห้องชุด</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>เจ้าหนี้การค้า</p> <p>ลูกหนี้การค้า</p> <p>รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด</p> <p>รายได้ค่านายหน้า</p> | 248.1            | 212.0   | <p>การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยราคาขายเป็นราคาที่มีส่วนลดจากราคาขายทั่วไป ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของฝ่ายบริหารสำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่านายหน้าสำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการจำหน่ายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p>สำหรับเงื่อนไขและอัตราค่านายหน้าในการให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ด แต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไปสามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่น ๆ</p> <p><u>หมายเหตุ</u> รายการที่บริษัทซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากนายชวรงค์ศิริ ในปี 2561 ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว โดยราคาซื้ออ้างอิงจากมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลัก ได้แก่ เงินมัดจำค่าห้องชุด ซึ่งประเมินโดยบริษัท เอ็ดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท.</p> |

## รายการเงินให้กู้ยืม

บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

| ผู้กู้   | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |              | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|--|--|------------------|--------------|---|
|  |  | ปี 2563          | ปี 2564      |   |
| 1. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ประกอบด้วย | เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ |                  |              | บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.40 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท |
| - ไชยนิล สุรวงศ์                                   | เงินต้น  |                  |              |   |
| - ไชยนิล สุขุมวิท                                  | เงินให้กู้ยืมต้นงวด  | 467.2            | 515.1        |   |
| - ไชยนิล เวลท์                                     | ให้กู้ยืมระหว่างงวด  | 142.3            | 249.5        | ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ  |
| - ไชยนิล พร็อพเพอร์ตี้ และ                         | จ่ายคืนระหว่างงวด  | (94.4)           | (25.6)       | การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อการดำเนิน  |
| - ไชยนิล อินเทลลิเจนซ์                             | เงินให้กู้ยืมปลายงวด   | <u>515.1</u>     | <u>739.0</u> | ธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท  |
|  | ดอกเบี้ยรับ  | 34.5             | 38.8         |   |
|  | ดอกเบี้ยค้างรับ  | -                | -            |   |
| 2. เอส สุขุมวิท ๘๗                                 | เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ |                  |              | บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.40 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท |
| บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของ                         | เงินต้น  |                  |              |   |
| หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด                       | เงินให้กู้ยืมต้นงวด  | 159.0            | 285.0        |   |
|  | ให้กู้ยืมระหว่างงวด  | 235.4            | 226.0        | นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ยืมที่เอส สุขุมวิท ๘๗ มีอยู่กัับธนาคารทั้ง   |
|  | จ่ายคืนระหว่างงวด  | (109.4)          | (1.0)        | จำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการดำเนินงาน   |
|  | เงินให้กู้ยืมปลายงวด   | <u>285.0</u>     | <u>510.0</u> | ของเอส สุขุมวิท ๘๗ และจัดหาเงินทุนในส่วนของโครงการก่อสร้างโครงการเพียงผู้   |
|  | ดอกเบี้ยรับ  | 17.61            | 22.8         | เดียว   |
|  | ดอกเบี้ยค้างรับ  | -                | -            | ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ  |
|  |  |                  |              | การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการ  |
|  |  |                  |              | ดำเนินธุรกิจปกติ จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้ค้ำประกันเงินกู้ที่  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้กู้                        | ลักษณะรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท) |              | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|-------------------------------|---|------------------|--------------|--|
|                               |   | ปี 2563          | ปี 2564      |  |
|                               |   |                  |              | มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของเอส สุภูมิ ๘๗ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท  |
| 3. ไซมิส พระรามเก้า           | เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ |                  |              | บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ MLR-1.5 อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้กำกับเงินกู้ยืมที่ไซมิส พระรามเก้า มีอยู่กับนโยบายทั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการดำเนินงานของไซมิส พระรามเก้า และจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว และภายใต้สัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินกำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของไซมิส พระรามเก้า เป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิ โดยไซมิส พระรามเก้า จะไม่ชำระและบริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้ที่บริษัททวงกว่าบริษัทจะชำระหนี้ทั้งหมดกับธนาคาร |
| บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของ    | โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้                      |                  |              |  |
| หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด  | เงินต้น   |                  |              |  |
|                               | เงินให้กู้ยืมต้นงวด   | 125.0            | 125.0        |  |
|                               | ให้กู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างงวด                                | -                | 570.1        |  |
|                               | จ่ายคืนระหว่างงวด   | -                | -            |  |
|                               | เงินให้กู้ยืมปลายงวด  | <u>125.0</u>     | <u>703.1</u> |  |
|                               | ดอกเบี้ยรับ   | 4.9              | 13.7         |  |
|                               | ดอกเบี้ยค้างรับ   | 15.2             | 28.9         |  |
|                               |   |                  |              | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อยเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติ จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้กำกับเงินกู้ที่มีอยู่กับนโยบายทั้งจำนวน ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารการดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของไซมิส พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท   |
| 4. บริษัทย่อยถือบริษัทถือหุ้น | เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ |                  |              | บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.40 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท  |
| ร้อยละ 60 ประกอบด้วย          | โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้                      |                  |              |  |
| - ไซมิส ควีนส์ และ            | เงินต้น   |                  |              |  |
| - ไซมิส เทสท์                 | เงินให้กู้ยืมต้นงวด   | -                | -            |  |
|                               | ให้กู้ยืมเพิ่มเติมระหว่างงวด                                | -                | 116.0        |  |
|                               |   |                  |              | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้กู้        | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---------------|--|------------------|---------|---|
|               |  | ปี 2563          | ปี 2564 |   |
|               | จ่ายคืนระหว่างงวด  | —                | —       | การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท   |
|               | เงินให้กู้ยืมปลายงวด   | —                | 116.0   |   |
|               | ดอกเบี้ยรับ  | -                | 3.0     |   |
|               | ดอกเบี้ยค้างรับ  | -                | -       |   |
| 5. ออคโต-จีที | เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการร่วมค้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด |                  |         | บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้เงินกู้แก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมด้วยเฉลี่ยของบริษัท ทั้งนี้สัดส่วนเงินให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น |
|               | เงินต้น  |                  |         |   |
|               | เงินให้กู้ยืมต้นงวด  | 46.0             | 79.9    | ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ<br>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท                                     |
|               | ให้กู้ยืมระหว่างงวด  | 33.9             | -       |   |
|               | จ่ายคืนระหว่างงวด  | —                | —       |   |
|               | เงินให้กู้ยืมปลายงวด   | 79.9             | 79.9    |   |
|               | ดอกเบี้ยรับ  | 5.3              | 5.6     |   |
|               | ดอกเบี้ยค้างรับ  | -                | -       |   |

## รายการเงินกู้ยืม

บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบริษัทย่อย ดังนี้

| ผู้ให้กู้                    | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |             | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|------------------------------|--|------------------|-------------|---|
|                              |  | ปี 2563          | ปี 2564     |   |
| 1. นายกมล โอภาสภิตติ         | บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังนี้  |                  |             | บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย  |
|                              | เงินต้น  |                  |             | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท   |
|                              | เงินกู้ต้นงวด  | 86.0             | 86.0        |   |
|                              | กู้เพิ่มระหว่างงวด   | -                | -           |   |
|                              | จ่ายคืนระหว่างงวด  | -                | -           |   |
|                              | เงินกู้ปลายงวด   | <u>86.0</u>      | <u>86.0</u> |   |
| ดอกเบี้ยจ่าย / ค่าจ่าย       | -  | -                |             |   |
| 2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา       | บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย รายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม มีดังนี้   |                  |             | บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย   |
|                              | เงินต้น  |                  |             | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท   |
|                              | เงินกู้ต้นงวด  | 214              | 214         |   |
|                              | กู้เพิ่มระหว่างงวด   | -                | -           |   |
|                              | จ่ายคืนระหว่างงวด  | -                | -           |   |
|                              | เงินกู้ปลายงวด   | <u>214</u>       | <u>214</u>  |   |
| ดอกเบี้ยจ่าย / ค่าจ่าย       | -  | -                |             |   |
| 3. นางสาวชิน จูดียน่า เอส พี | ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87) กู้ยืมเงินจากนางสาวจูดียน่า ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 10 ในไซมิส พระรามเก้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ |                  |             | ไซมิส พระรามเก้า กู้ยืมจากนางสาวจูดียน่าเพื่อใช้เป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการซื้อที่ดินโครงการไซมิส พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี อ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือน เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เงินกู้ |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ให้กู้             | ลักษณะรายการ  | มูลค่า (ล้านบาท) |              | ความจำเป็นและความเหมาะสมของผลการ   |
|-----------------------|---|------------------|--------------|--|
|                       |   | ปี 2563          | ปี 2564      |  |
|                       | เงินสด  |                  |              | ดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิ์ที่จะรับชำระหนี้ภายหลังจากไซมิส พระรามเก้า ชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว ทั้งนี้ภายใต้สัญญาร่วมทุนระบุว่าหากมีการจ่ายดอกเบี้ย และต่อมาในภายหลังไซมิส พระรามเก้ามีการจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นได้รับดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับหักออกจากเงินปันผล |
|                       | เงินกู้ต้นงวด   | 118.5            | 118.5        |  |
|                       | กู้เพิ่มระหว่างงวด  | -                | -            |  |
|                       | จ่ายคืนระหว่างงวด   | -                | -            |  |
|                       | เงินกู้ปลายงวด  | <u>118.5</u>     | <u>118.5</u> |  |
|                       | ดอกเบียจ่าย   | 1.3              | 1.3          | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท  |
|                       | ดอกเบียค้างจ่าย   | 3.5              | 4.8          |  |
| 4. ไซมิส ควีนส์       | บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควีนส์ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้                             |                  |              | บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควีนส์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย  |
| จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด | เงินสด  |                  |              |  |
|                       | เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด   | 100.0            | 48.0         |  |
|                       | กู้เพิ่มระหว่างงวด  | 75.0             | -            | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  |
|                       | จ่ายคืนระหว่างงวด   | (127.0)          | (48.0)       | การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท   |
|                       | เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด  | <u>48.0</u>      | -            |  |
|                       | ดอกเบียจ่าย   | 3.5              | 0.4          |  |
|                       | ดอกเบียค้างจ่าย   | -                | -            |  |
| 5. ไซมิส สุขุมวิท     | บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ |                  |              | บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส สุขุมวิท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการโดยอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส สุขุมวิท   |
| จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด | เงินสด  |                  |              |  |
|                       | เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด   | 155.3            | -            | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  |
|                       | กู้เพิ่มระหว่างงวด  | 42.0             | -            | การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไซมิส  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ให้กู้                         | ลักษณะรายการ                                     | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|-----------------------------------|--|------------------|---------|---|
|                                   |  | ปี 2563          | ปี 2564 |   |
|                                   | จ่ายค้ำระหว่างงวด                                | (197.3)          | —       | สุขุมวิท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อ        |
|                                   | เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด                           | —                | —       | บริษัท  |
|                                   | ดอกเบียจ่าย                                      | 3.7              | -       |   |
|                                   | ดอกเบียค้างจ่าย                                  | -                | -       |   |
| 6. ไชยมิตร พระรามเก้า             | บริษัทกู้ยืมเงินจากไชยมิตร พระรามเก้า โดยมีอัตรา |                  |         | บริษัทกู้ยืมเงินจากไชยมิตร พระรามเก้า เพื่อบริหารสภาพคล่องและใช้เป็นเงินทุน |
| บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่ | ดอกเบียร้อยละ 7 ต่อปี โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงิน  |                  |         | หมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของ   |
| จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด             | กู้ยืม ดังนี้                                    |                  |         | บริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย            |
|                                   | เงินต้น  |                  |         | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>   |
|                                   | เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด                            | -                | -       | การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อการดำเนิน       |
|                                   | กู้เพิ่มระหว่างงวด                               | 255.0            | 325.0   | ธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไชยมิตร  |
|                                   | จ่ายค้ำระหว่างงวด                                | (255.0)          | (325.0) | พระรามเก้า รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์         |
|                                   | เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด                           | —                | —       | ต่อบริษัท   |
|                                   | ดอกเบียจ่าย                                      | 8.4              | 2.4     |   |
|                                   | ดอกเบียค้างจ่าย                                  | -                | -       |   |



# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ให้กู้   | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |               | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|---|--|------------------|---------------|--|
|   |  | ปี 2563          | ปี 2564       |  |
| 7. ไชมิส สุรวงศ์  | บริษัทกู้ยืมเงินจากไชมิส สุรวงศ์ โดยมีอัตราดอกเบี้ย                            |                  |               | บริษัทกู้ยืมเงินจากไชมิส สุรวงศ์ เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในกิจการโดยอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไชมิส สุขุมวิท   |
| บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด | เท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงินของไชมิส สุรวงศ์ โดยมีรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืม ดังนี้ |                  |               |  |
|   | เงินต้น  |                  |               | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>การกู้ยืมเงินดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงจากต้นทุนกู้ยืมเงินของไชมิส สุขุมวิท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท |
|   | เงินกู้ระยะสั้นต้นงวด  | -                | -             |  |
|   | กู้เพิ่มระหว่างงวด   | -                | 18.0          |  |
|   | จ่ายคืนระหว่างงวด  | <u>-</u>         | <u>(18.0)</u> |  |
|   | เงินกู้ระยะสั้นปลายงวด   | <u>-</u>         | <u>-</u>      |  |
|   | ดอกเบี้ยจ่าย   | -                | 0.1           |  |
|   | ดอกเบี้ยค้างจ่าย   | -                | -             |  |

## ค่าบริหารจัดการและค่าบริการอื่น

บริษัทให้บริการและรับบริการกับบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

| ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง                                  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |             | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|--|--|------------------------|-------------|---|
|  |  | ปี 2563                | ปี 2564     |   |
| 1. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้ารวม<br>ทั้งสิ้น 10 บริษัท | <p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้บริการตามสัญญาจ้างบริหารงาน ครอบคลุมถึง (1) งานบริหารจัดการทั่วไป เช่น บัญชีและการเงิน การบริหารทรัพยากรบุคคล เป็นต้น ซึ่งมีอัตราค่าบริการคงที่ และ (2) งานให้บริการกรณีจัดส่งพนักงานเพื่อปฏิบัติงานเต็มเวลา โดยคิดค่าบริการตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของค่าบริการ</p> <p>สัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2564 ยกเว้นบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีกำหนดระยะเวลาให้บริการ 4 ปี นับแต่ มกราคม 2563 - ธันวาคม 2567 โดยมีอัตราค่าจ้างอ้างอิงประมาณการค่าบริการโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p> <p>รายได้ค่าบริการจัดการ<br/>ลูกหนี้การค้า</p> | 43.5<br>6.3            | 85.9<br>7.9 | <p>เนื่องจากบริษัทย่อยทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการเท่านั้น (Project Company) บริษัทย่อยจึงจำเป็นต้องว่าจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อให้บริการบริหารงานระหว่างก่อสร้าง งานด้านบัญชี การเงิน และทรัพยากรบุคคล โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการค่าบริการจัดการทั้งโครงการ โดยปันส่วนเรียกเก็บในแต่ละงวดตามสัดส่วนงานที่ส่งมอบ รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br/>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อย รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p> |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ว่าจ้าง/ผู้รับจ้าง         | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |                     | ความจำเป็นและความสะดวกของรายการ  |
|-------------------------------|--|------------------------|---------------------|--|
|                               |  | ปี 2563                | ปี 2564             |  |
| 2. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า | <p>บริษัทมีรายได้อื่น ได้แก่ ค่าโฆษณา และค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่บริษัทได้สำรองจ่ายแทนบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า และเรียกเก็บตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง ในระหว่างปี 2564 ยังไม่มีรายการดังกล่าวเกิดขึ้น</p> <p>รายได้อื่น ๆ - ค่าโฆษณาและสาธารณูปโภค</p>   | 0.4                    | -                   | <p>รายได้ที่เกิดขึ้น เป็นเพียงการสำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>  |
| 3. ไซมิส เวลท์                | <p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เวลท์ ผ่านทางสัญญาการบริหารโครงการ เพื่อบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom โดยมีระยะเวลาการให้บริการ 1 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม - 31 ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าบริการตามรายจ่ายของพนักงานที่ปฏิบัติงานจริง พร้อมค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของค่าบริการ</p> <p>ค่าบริการโรงแรม</p> <p>ต้นทุนค่าบริการโรงแรม</p> <p>เจ้าหน้าที่การค้า</p> | <p>1.9</p> <p>0.1</p>  | <p>0.7</p> <p>-</p> | <p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เวลท์ ซึ่งมีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งเป็นการเริ่มดำเนินธุรกิจโรงแรมในโครงการแรกของบริษัท โดยมีอัตราค่าจ้างคิดจากค่าใช้จ่ายจริงบวกค่าบริการจัดการเพื่อให้สอดคล้องตามเกณฑ์ด้านภาษีที่เกี่ยวข้อง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การรับบริการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p> |

## รายได้จากการขายสินค้า

| ผู้ซื้อ  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ   |
|--|--|------------------------|---------|--|
|  |  | ปี 2563                | ปี 2564 |  |
| 1. ไซมิส สุกุมวิท และ ไซมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้น ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) และ เอส สุกุมวิท ๘๗ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด) | บริษัทได้พัฒนาผลิตภัณฑ์เครื่องฟอกพร้อมระบายอากาศ ในชื่อ "Air of Life" (AOL) และได้นำไปใช้กับห้องชุดของ โครงการต่าง ๆ ของบริษัท โดยในเบื้องต้น ได้จำหน่ายใน ราคาพิเศษ ช่วงเปิดตัวผลิตภัณฑ์ และต่อมา จำหน่าย ให้กับโครงการอื่น ๆ ในราคาเดียวกันกับที่จำหน่ายให้ ลูกค้านำไป |                        |         | การใช้ผลิตภัณฑ์ที่บริษัทได้พัฒนาขึ้นกับโครงการต่าง ๆ ของบริษัทเป็นไปเพื่อให้ ลูกค้าได้ใช้ผลิตภัณฑ์ที่เป็นนวัตกรรมใหม่ ซึ่งเป็นการสนับสนุนธุรกิจปกติของ บริษัท โดยมีราคาขายเทียบเคียงได้กับที่จำหน่ายราคาส่งให้ลูกค้าทั่วไป |
|  | รายได้จากการขายสินค้าและบริการติดตั้ง  |                        | 0.4     | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>  |
|  | ลูกหนี้การค้า  | -                      | 0.1     | รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและ สมเหตุสมผล โดยมีราคาขายที่เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท  |

## ค่าแนะนำลูกค้า

| ผู้แนะนำลูกค้า  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---|--|------------------------|---------|---|
|   |  | ปี 2563                | ปี 2564 |   |
| 1. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยั้งยืน<br>(ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน<br>2564) | นายสุรวัฒน์ แนะนำลูกค้าในการซื้อห้องชุดโครงการของบริษัท มูลค่าห้องชุดรวม 47.3 ล้านบาท โดยบริษัทกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขการชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด |                        |         | การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการดำเนินงานปกติ<br>ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่านายหน้าและเงื่อนไขชำระเป็นไปตามระเบียบ<br>ปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล                  |
|   | ต้นทุนจัดจำหน่าย - ค่านายหน้า  | 0.3                    | 0.1     | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและ<br>สมเหตุสมผล โดยมีอัตรานายหน้าและเงื่อนไขการชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่<br>กำหนด เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท |
|   | ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า   | 0.1                    | N/A     |   |

## ค่าที่ปรึกษา

| ผู้ให้บริการ               | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|----------------------------|---|------------------------|---------|---|
|                            |   | ปี 2563                | ปี 2564 |   |
| 1. นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์ | บริษัทว่าจ้างนายอนันต์เพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์และนิติบุคคล โดยมีขอบเขตงานเป็นตัวแทนในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อคัดเลือกกรรมการนิติบุคคล ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดยมีระยะเวลาให้บริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าตอบแทนเดือนละ 100,000 บาท   |                        |         | ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยบุคคลที่มีทักษะและประสบการณ์ในการบริหารบุคลากร เนื่องจากกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ทำหน้าที่ประสานงานรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท                                       |
|                            | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา  | 1.2                    |         | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการ เป็นคนกลางรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผู้อยู่อาศัย เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย                     |
| 2. นายนิกร เมทรนัง         | บริษัทว่าจ้างนายนิกร เพื่อให้คำแนะนำการออกแบบปรับปรุงทัศนียภาพสภาพแวดล้อมในส่วนในทุกโครงการของกลุ่มบริษัท ครอบคลุมการทำสวนตกแต่งโดยรอบสำหรับโครงการใหม่ เช่น โครงการ Siamese Exclusive Ratchada การปรับปรุงทัศนียภาพของโครงการที่อยู่ระหว่างการส่งมอบ ตามสัญญาจ้างที่ปรึกษา โดย มีระยะเวลาให้บริการรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าตอบแทน เดือนละ 101,500 บาท บวกด้วยค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท |                        |         | ผู้ให้บริการเป็นบุคลากรที่มีทักษะความรู้ ความชำนาญ และประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถนำเสนอรูปแบบทัศนียภาพของโครงการให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอย รวมถึงให้บริการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในโครงการเพื่อให้ภาพลักษณ์ของโครงการสวยงาม ทั้งนี้อัตราค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาดังกล่าวสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท |
|                            | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา  | 1.3                    |         | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย  |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ให้บริการ       | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|--------------------|--|------------------------|---------|---|
|                    |  | ปี 2563                | ปี 2564 |   |
| 3. นางภัทรรณ คำสอน | บริษัทว่าจ้างนางภัทรรณ คำสอน เพื่อการดูแลแปลงนาสาธิต ที่เพาะปลูกแบบเกษตรอินทรีย์ ไม่ใช้สารเคมี ซึ่งได้จัดหาไว้เพื่อใช้ในการทำกิจกรรมของบริษัทในโอกาสต่างๆ ขอบเขตการว่าจ้าง ครอบคลุมถึงการดูแลและเก็บเกี่ยวพืชผลให้อยู่ในสภาพดี ไม่เกิดความเสียหาย โดยมีระยะเวลาว่าจ้างเป็นรายปี ตั้งแต่ มกราคม - ธันวาคม 2564 โดยมีอัตราค่าตอบแทนเดือนละ 9,900 บาท |                        |         | <p>ผู้ให้บริการมีอาชีพเป็นเกษตรกร และเป็นบุคคลในพื้นที่เดียวกับที่แปลงนาสาธิตตั้งอยู่ ซึ่งเหมาะสมแก่การดูแลความเรียบร้อย เก็บเกี่ยวผลผลิตตามฤดูกาล ตลอดจนเฝ้าดูแลผลผลิตไม่ให้สูญหาย ทั้งนี้อัตราค่าจ้าง เป็นไปตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่นั้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องการทำกิจกรรมเพื่อสร้างความสัมพันธ์ภายในองค์กร รวมถึงกิจกรรมเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าธรรมเนียม เหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p> |
|                    | ค่าจ้างบริการ  | 0.1                    | 0.1     |   |

## ค่าเช่า

| ผู้รับหรือให้บริการ / คู่สัญญา   | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|--|---|------------------------|---------|---|
|  |   | ปี 2563                | ปี 2564 |   |
| 1. นางพ้อย เกิดทรัพย์  | บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 20.8 ตารางวา จาก นางพ้อย เกิดทรัพย์ เพื่อขยายสาขาร้านอาหาร ซึ่งเป็น ธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยมีกำหนดการเช่าเป็น ระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 ถึง สิงหาคม 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาท  |                        |         | อาคารที่เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมต่อการทำร้านอาหาร ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอาคารอื่น ๆ ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง  |
|  | ค่าเช่า   | 0.1                    | 0.2     | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้  |
| 2. ไชมิส เทสท์<br>(บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด) | ไชมิส เทสท์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และใช้บริการเพอร์มิเจอร์ของตกแต่งของกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร โดยในช่วงเริ่มต้นสัญญา กลุ่มบริษัทได้ให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการในระยะเวลาหนึ่งที่ร้อยละ 50-70 เนื่องด้วยผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 สัญญาทั้งหมดประกอบด้วยสัญญาเช่าพื้นที่จำนวน 6 ฉบับ และสัญญาใช้บริการเพอร์มิเจอร์จำนวน 1 ฉบับ ระยะเวลาสัญญาไม่เกิน 3 ปี โดยมีสัญญา 2 ฉบับที่สามารถต่ออายุสัญญาได้อีก 3 ปี |                        |         | การเช่าพื้นที่ และเพอร์มิเจอร์เพื่อตกแต่งสถานที่ สำหรับการเปิดร้านอาหาร ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน การให้ส่วนลดในช่วงการเริ่มต้นสัญญา เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ซึ่งมีผลกระทบต่อร้านอาหาร เป็นการให้ส่วนลดตามสถานการณ์และสภาพเศรษฐกิจ |
|  | ค่าเช่าพื้นที่  |                        |         | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหมาะสมกับงานที่ใช้  |
|  | ค่าบริการเพอร์มิเจอร์   | -                      | 0.5     |   |
|  | ค่าเช่าค้างจ่าย   | -                      | 0.4     |   |
|  | เงินประกัน  | -                      | 0.7     |   |
|  |   | -                      | 0.4     |   |



## การรับเหมาก่อสร้าง

| ผู้ให้บริการ  | ลักษณะรายการ   | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |           | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|---|--|------------------------|-----------|---|
|   |  | ปี 2563                | ปี 2564   |   |
| 1. บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิปเมนท์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด | บริษัทสั่งซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเพื่อใช้ในการก่อสร้าง โครงการ Siamese Exclusive (Sukhumvit 31) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat โครงการ Siamese Sukhumvit 48 และโครงการ Siamese Rama 9  |                        |           | การสั่งซื้อและเช่าอุปกรณ์ดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการปฏิบัติตามระเบียบการสั่งซื้อ   |
|   | ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา<br>เจ้าหนี้   | 1.2<br>0.1             | 0.5<br>0. | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้  |
| 2. บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด                                  | บริษัทว่าจ้างสแตนดีไฟล์ เพื่อรับบริการงานเสาะหิ้มเอะซึ่งเป็นการว่าจ้างเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ Siamese Rama 9 และโครงการ Siamese Exclusive   |                        |           | การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านขั้นตอนกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและมีการเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท  |
|   | ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา   | 28.7                   | 81.7      | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย  |
|   | เงินประกันผลงานคงค้าง  | 2.0                    | 3.0       |   |
|   | รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน   | 1.5                    | -         |   |
|   | เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา   | 16.6                   | -         |   |
|   | เจ้าหนี้   | 8.2                    | -         |   |
| 3. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม                                | บริษัทจ้างนางสาวสุจินดา เพื่อทำงานตกแต่งภายในห้องตัวอย่าง และห้องลูกค้ากรณีเร่งด่วนในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot C โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Siamese Sukhumvit 48 และรายการในปี 2563 เป็นการซ่อมแซมห้องห้องชุดโครงการ Siamese Surawong |                        |           | การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยผ่านการเปรียบเทียบราคากับราคากลางที่บริษัทประเมิน ซึ่งอัตราค่าจ้างที่ตกลงไม่เกินราคากลางที่บริษัทกำหนดไว้ ทั้งนี้ รายการดังกล่าวเป็นการซ่อมแซมห้องก่อนส่งมอบลูกค้า เป็นงานรับเหมาขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการจากรายชื่อผู้รับเหมางานก่อสร้างขนาดเล็กที่เคยรับจ้างงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาที่มี |

# SIAMESE ASSET

56-1 ONE REPORT OF 2021

| ผู้ให้บริการ            | ลักษณะรายการ  | มูลค่ารายการ (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ  |
|-------------------------|---|------------------------|---------|---|
|                         |   | ปี 2563                | ปี 2564 |   |
|                         | ต้นทุนโครงการระหว่างการพัฒนา / ค่าซ่อมแซม   | 0.1                    |         | ทีมงานที่มีความสามารถและประสบการณ์ อีกทั้งสามารถกำหนดการส่งมอบงาน   |
|                         | เงินประกันผลงานคงค้าง   | 0.1                    | 0.1     | - ได้ทันภายในเวลาที่บริษัทกำหนด   |
|                         |   |                        |         | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>   |
|                         |   |                        |         | รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย                               |
| 4. บริษัท แมคกริก จำกัด | ไซมิส ควีนส์ วาจา้ง แมคกริก เพื่อวางท่อระบบอาคารในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีการหักเงินประกันคงค้างตามระเบียบบริษัท |                        |         | การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราเงินประกันผลงานและระยะเวลาคืนเช่นเดียวกับผู้ว่าจ้างรายอื่น  |
|                         | เงินประกันผลงานคงค้าง   | 0.1                    | 0.1     | <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>   |
|                         |   |                        |         | รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราเงินประกันผลงานและระยะเวลาประกันผลงานเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่น |

## รายการค้ำประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

| ผู้ค้ำประกัน               | ลักษณะรายการ   | มูลค่า (ล้านบาท) |         | ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ   |
|----------------------------|--|------------------|---------|---|
|                            |  | ปี 2563          | ปี 2564 |   |
| 1. นายชวรงค์ฐิติ สິงสรสริญ | นายชวรงค์ฐิติ ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ได้ค้ำประกันส่วนบุคคลสำหรับวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงการใช้สินทรัพย์ส่วนตัวค้ำประกันที่วงเงิน 635.5 ล้านบาท | 10,526.7         | 3,516.0 | <p>บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนาโครงการ และเงินกู้ยืมหมุนเวียนในการดำเนินงานธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยนายชวรงค์ฐิติ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน โดยบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการค้ำประกันดังกล่าว ทั้งนี้ บริษัทอยู่ระหว่างการขออนุมัติค้ำประกันดังกล่าว เว้นแต่วงเงิน 3,456.0 ล้านบาท ที่สถาบันการเงินเห็นว่าเป็นการค้ำประกันของโครงการขนาดใหญ่ จึงยังไม่อนุญาตอนุมัติค้ำประกันดังกล่าว</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u><br/>คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

SA

ONE REPORT  
2021

ส่วนที่ 3

งบการเงิน

# รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

### บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

#### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

#### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดของจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

#### ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.1 (4) และข้อ 3 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการรับรู้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม รวมถึงเปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องเหล่านี้

#### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ   | วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง  |
|---|---|
| <p><b>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</b></p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 2,083 ล้านบาท และ 1,106 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.3.18 และ 35 ตามลำดับ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</li> <li>- ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</li> <li>- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</li> </ul> </li> </ul> |

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ  | วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง   |
|--|--|
| <p><b>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.7 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 646 ล้านบาท และ 608 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.7 และ 13 ตามลำดับ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ</li> <li>- ประเมินแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</li> </ul> </li> </ul> |

| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ  | วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง   |
|--|--|
| <p><b>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</b></p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 4,624 ล้านบาท และ 2,795 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวอาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p> | <p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> <li>• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> <li>- ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> <li>- ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่</li> <li>- พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</li> </ul> </li> </ul> |

### ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด



ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกรดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปลักษณะความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้ข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในช่วงปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565

วัลลภ วิไลวรวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ กูช โรมัทสு ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

|   | หมายเหตุ | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|---|----------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|   |          | 2564               | 2563               | 2564                 | 2563               |
|   |          |                    | “ปรับปรุงใหม่”     |                      | “ปรับปรุงใหม่”     |
| <b>รายได้</b>                           |          |                    |                    |                      |                    |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า | 4        | 2,083,368          | 3,369,523          | 1,105,715            | 1,808,625          |
| รายได้จากการให้บริการ                   | 4        | 104,772            | 48,907             | 132,951              | 59,942             |
| รายได้อื่น                              | 4 และ 28 | 247,253            | 321,393            | 76,586               | 186,488            |
| <b>รวมรายได้</b>                        |          | <b>2,435,393</b>   | <b>3,739,823</b>   | <b>1,315,252</b>     | <b>2,055,055</b>   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>                       |          |                    |                    |                      |                    |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า       |          | (1,276,125)        | (1,924,963)        | (741,904)            | (1,120,112)        |
| ต้นทุนการให้บริการ                      |          | (102,903)          | (57,345)           | (120,445)            | (71,905)           |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                   |          | (302,565)          | (452,144)          | (122,458)            | (204,846)          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                   |          | (332,724)          | (249,699)          | (190,786)            | (189,247)          |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                    |          | <b>(2,014,317)</b> | <b>(2,684,151)</b> | <b>(1,175,593)</b>   | <b>(1,586,110)</b> |
| <b>กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>          |          | <b>421,076</b>     | <b>1,055,672</b>   | <b>139,659</b>       | <b>468,945</b>     |
| รายได้ทางการเงิน                        | 4        | 6,023              | 5,854              | 84,020               | 62,630             |
| ต้นทุนทางการเงิน                        | 4        | (216,242)          | (126,532)          | (197,003)            | (117,069)          |

|  |    |          |           |         |          |
|--|----|----------|-----------|---------|----------|
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า                     | 11 | (3,159)  | 58        | -       | -        |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                      |    | 207,698  | 935,052   | 26,676  | 414,506  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 16 | (63,775) | (201,232) | (4,836) | (76,945) |
| กำไรสำหรับปี   |    | 143,923  | 733,820   | 21,840  | 337,561  |
| กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น  |    |          |           |         |          |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง         |    |          |           |         |          |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ |    | 3,848    | (5,490)   | 661     | (3,502)  |
| ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน    |    |          |           |         |          |
| ในภายหลัง  |    | (770)    | 1,098     | (132)   | 700      |
| รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง      |    | 3,078    | (4,392)   | 529     | (2,802)  |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้          |    | 3,078    | (4,392)   | 529     | (2,802)  |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี   |    | 147,001  | 729,428   | 22,369  | 334,759  |
| ส่วนของกำไรที่เป็นของ  |    |          |           |         |          |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่  |    | 146,771  | 635,054   | 21,840  | 337,561  |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                                     |    | (2,848)  | 98,766    | -       | -        |
| กำไรสำหรับปี   |    | 143,923  | 733,820   | 21,840  | 337,561  |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| หมายเหตุ                                 | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|--|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | 2564           | 2563           | 2564                 | 2563           |
|  |                | “ปรับปรุงใหม่” |                      | “ปรับปรุงใหม่” |
| <b>ส่วนของกำไรเบ็ดเสร็จรวมที่เป็นของ</b> |                |                |                      |                |
| ผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่                  | 149,779        | 630,092        | 22,369               | 334,759        |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม           | (2,778)        | 99,336         | -                    | -              |
| <b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>          | <b>147,001</b> | <b>729,428</b> | <b>22,369</b>        | <b>334,759</b> |
| <b>กำไรต่อหุ้น</b>                       |                |                |                      |                |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)      | 31             | 0.13           | 0.66                 | 0.35           |

บริษัท โชนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

| หมายเหตุ  | กฏที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนเกิน (ส่วนต่ำ) มูลค่าหุ้น   |  |  | กำไรสะสม      |                  | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น<br>ของบริษัทใหญ่ | ส่วนได้เสีย<br>ที่ไม่มีอำนาจ<br>ควบคุม | รวมส่วนของผู้ถือหุ้น |
|---|-------------------------|---------------------------------|--|--|---------------|------------------|---------------------------------------|--|----------------------|
|   |                         | ส่วนเกิน<br>มูลค่าหุ้น<br>สามัญ | ส่วนต่ำกว่าทุน                                 | ส่วนเกินทุน  | กำไรสะสม      |                  |                                       |  |                      |
|   |                         |                                 | จากการรวมธุรกิจ<br>ภายใต้การควบคุม<br>เดียวกัน | จากการเปลี่ยนแปลง<br>สัดส่วนการถือหุ้น<br>ในบริษัทย่อย | จัดสรรแล้ว    | ยังไม่ได้จัดสรร  |                                       |  |                      |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>          |                         |                                 |  |  |               |                  |                                       |  |                      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามรายงานเดิม     | 961,547                 | 732,543                         | (5,730)  | 188  | 22,262        | 621,445          | 2,332,255                             | 183,187                                | 2,515,442            |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี                | 3                       | -                               | -  | -  | -             | (4,949)          | (4,949)                               | -                                      | (4,949)              |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่      | 961,547                 | 732,543                         | (5,730)  | 188  | 22,262        | 616,496          | 2,327,306                             | 183,187                                | 2,510,493            |
| การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ                             | 150,000                 | 637,333                         | -  | -  | -             | -                | 787,333                               | 4,331                                  | 791,664              |
| สำรองตามกฎหมาย  | 36                      | -                               | -  | -  | 12,798        | (12,798)         | -                                     | -                                      | -                    |
| กำไรสำหรับปี - ตามที่รายงานไว้เดิม                    | -                       | -                               | -  | -  | -             | 542,627          | 542,627                               | 98,766                                 | 641,393              |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี                | 3                       | -                               | -  | -  | -             | 92,427           | 92,427                                | -                                      | 92,427               |
| กำไรสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่                           | -                       | -                               | -  | -  | -             | 635,054          | 635,054                               | 98,766                                 | 733,820              |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                   | -                       | -                               | -  | -  | -             | (4,962)          | (4,962)                               | 570                                    | (4,392)              |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                              | -                       | -                               | -  | -  | -             | 630,092          | 630,092                               | 99,336                                 | 729,428              |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>            | <b>1,111,547</b>        | <b>1,369,876</b>                | <b>(5,730)</b>                                 | <b>188</b>   | <b>35,060</b> | <b>1,233,790</b> | <b>3,744,731</b>                      | <b>286,854</b>                         | <b>4,031,585</b>     |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>          |                         |                                 |  |  |               |                  |                                       |  |                      |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 - ตามรายงานเดิม     | 1,111,547               | 1,369,876                       | (5,730)  | 188  | 35,060        | 1,146,312        | 3,657,253                             | 286,854                                | 3,944,107            |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี                | 3                       | -                               | -  | -  | -             | 87,478           | 87,478                                | -                                      | 87,478               |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 - ปรับปรุงใหม่      | 1,111,547               | 1,369,876                       | (5,730)  | 188  | 35,060        | 1,233,790        | 3,744,731                             | 286,854                                | 4,031,585            |
| หุ้นปันผล   | 27                      | 74,098                          | -  | -  | -             | (74,098)         | -                                     | -                                      | -                    |
| จ่ายเงินปันผล   | 27                      | -                               | -  | -  | -             | (216,744)        | (216,744)                             | -                                      | (216,744)            |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลงทุนในบริษัทย่อย | -                       | -                               | -  | -  | -             | -                | -                                     | 408,490                                | 408,490              |
| สำรองตามกฎหมาย  | 36                      | -                               | -  | -  | 1,092         | (1,092)          | -                                     | -                                      | -                    |
| กำไรสำหรับปี  | -                       | -                               | -  | -  | -             | 146,771          | 146,771                               | (2,848)                                | 143,923              |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                   | -                       | -                               | -  | -  | -             | 3,007            | 3,007                                 | 71                                     | 3,078                |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                              | -                       | -                               | -  | -  | -             | 149,778          | 149,778                               | (2,777)                                | 147,001              |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>            | <b>1,185,645</b>        | <b>1,369,876</b>                | <b>(5,730)</b>                                 | <b>188</b>   | <b>36,152</b> | <b>1,091,634</b> | <b>3,677,765</b>                      | <b>692,567</b>                         | <b>4,370,332</b>     |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไชยีส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

## งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| หมายเหตุ   | กฏที่ออกและ<br>ชำระแล้ว | ส่วนเกิน               | กำไรสะสม             |                 | รวมส่วนของ<br>ผู้ถือหุ้น |
|--|-------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|
|  |                         | มูลค่าหุ้น<br>ส่วนเกิน | จัดสรรแล้ว           | ยังไม่ได้จัดสรร |                          |
| หมายเหตุ   | ชำระแล้ว                | มูลค่าหุ้นสามัญ        | กฏสำรอง<br>ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร |                          |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>       |                         |                        |                      |                 |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ตามรายงานเดิม  | 961,547                 | 732,543                | 22,262               | 627,354         | 2,343,706                |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี             | 3                       | -                      | -                    | (5,467)         | (5,467)                  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 - ปรับปรุงใหม่   | 961,547                 | 732,543                | 22,262               | 621,887         | 2,338,239                |
| การรับชำระมูลค่าหุ้นสามัญ                          | 150,000                 | 637,333                | -                    | -               | 787,333                  |
| สำรองตามกฎหมาย                                     | 36                      | -                      | -                    | 12,798          | (12,798)                 |
| กำไรสำหรับปี - ตามที่รายงานไว้เดิม                 | -                       | -                      | -                    | 255,964         | 255,964                  |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี             | 3                       | -                      | -                    | 81,597          | 81,597                   |
| กำไรสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่                        | -                       | -                      | -                    | 337,561         | 337,561                  |
| ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                        | -                       | -                      | -                    | (2,802)         | (2,802)                  |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                           | -                       | -                      | -                    | 334,759         | 334,759                  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 - ปรับปรุงใหม่ | 1,111,547               | 1,369,876              | 35,060               | 943,848         | 3,460,331                |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564</b>       |                         |                        |                      |                 |                          |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 - ตามรายงานเดิม  | 1,111,547               | 1,369,876              | 35,060               | 867,718         | 3,384,201                |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี             | 3                       | -                      | -                    | 76,130          | 76,130                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 - ปรับปรุงใหม่   | 1,111,547               | 1,369,876              | 35,060               | 943,848         | 3,460,331                |
| หุ้นปันผล  | 26                      | 74,098                 | -                    | (74,098)        | -                        |
| จ่ายเงินปันผล                                      | 27                      | -                      | -                    | (216,744)       | (216,744)                |
| สำรองตามกฎหมาย                                     | 36                      | -                      | -                    | 1,092           | (1,092)                  |
| กำไรสำหรับปี                                       | -                       | -                      | -                    | 21,840          | 21,840                   |
| กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี                          | -                       | -                      | -                    | 529             | 529                      |
| กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี                           | -                       | -                      | -                    | 22,369          | 22,369                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564                | 1,185,645               | 1,369,876              | 36,152               | 674,283         | 3,265,956                |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|--|--------------|----------------|----------------------|----------------|
|  | 2564         | 2563           | 2564                 | 2563           |
|  |              | “ปรับปรุงใหม่” |                      | “ปรับปรุงใหม่” |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                              |              |                |                      |                |
| กำไรสำหรับปี   | 143,923      | 733,820        | 21,840               | 337,561        |
| รายการปรับปรุง   |              |                |                      |                |
| (กลับรายการ) ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง                              | 487          | (8,586)        | 206                  | (8,586)        |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์                                | (6,087)      | (23,100)       | (1,022)              | 1,622          |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                                      | 83,046       | 58,694         | 54,850               | 40,371         |
| ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน                                 | -            | 4,604          | -                    | 4,604          |
| (กลับรายการ) ค่าใช้จ่ายประกันความเสียหาย                           | (127)        | 1,142          | 742                  | (2,125)        |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน  | 9,378        | 4,809          | 6,554                | 3,747          |
| ดอกเบี้ยรับ  | (6,023)      | (5,854)        | (84,020)             | (62,630)       |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                               | 3,159        | (58)           | -                    | -              |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (83,081)     | (111,149)      | (8,488)              | (93,147)       |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้  | 63,775       | 201,232        | 4,836                | 76,945         |
| ต้นทุนทางการเงิน   | 216,242      | 126,532        | 197,003              | 117,069        |
| เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน                                     |              |                |                      |                |
| ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                   | 424,692      | 982,086        | 192,501              | 415,431        |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                       |              |                |                      |                |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                               | (90,468)     | (53,023)       | 131,164              | (6,518)        |
| ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า                 | 269,694      | 249,027        | 90,728               | 165,867        |
| สินค้าคงเหลือ  | (90,048)     | 409,739        | 97,638               | 647,236        |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน  | (176,452)    | (2,000)        | (176,452)            | (2,000)        |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | (4,443)      | (1,146)        | (232)                | (1,257)        |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                             | (800,159)    | (993,568)      | (406,127)            | (637,680)      |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน  | 117,283      | 117,411        | 69,217               | 57,537         |
| ค่าประกันความเสียหายจ่าย   | (548)        | (1,212)        | (327)                | (1,063)        |
| จ่ายผลประโยชน์พนักงาน  | (5,110)      | (10,675)       | (5,110)              | (10,116)       |
| จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง                                      | (1,226)      | -              | (1,226)              | -              |
| เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน                          | (356,785)    | 696,639        | (8,226)              | 627,437        |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (123,849)    | (140,633)      | (36,508)             | (56,319)       |
| เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน                     | (480,634)    | 556,006        | (44,734)             | 571,118        |



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

| หมายเหตุ   | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|--|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|  | 2564             | 2563             | 2564                 | 2563             |
|  |                  | “ปรับปรุงใหม่”   |                      | “ปรับปรุงใหม่”   |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                                |                  |                  |                      |                  |
| ดอกเบี้ยรับ  | 6,023            | 8,461            | 70,364               | 76,690           |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น                        | (184,293)        | (192)            | (184,293)            | (192)            |
| เงินสดจ่ายให้กับผู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | -                | (33,909)         | (591,500)            | (411,567)        |
| เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น                         |                  |                  |                      |                  |
| แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                               | -                | -                | 26,642               | 203,716          |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพันลดลง (เพิ่มขึ้น)               | 121,089          | (151,354)        | 121,089              | (151,354)        |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย                              | -                | -                | (52,062)             | (7,117)          |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า                              | -                | (1,960)          | -                    | -                |
| เงินสดจ่ายให้ผู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน     | -                | -                | (578,134)            | -                |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา                           | -                | 1,025            | -                    | 1,025            |
| เงินสดจ่ายในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา                              | (29,672)         | -                | (29,672)             | -                |
| เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                   | 58,105           | 111,831          | -                    | -                |
| เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                       | (2,802)          | (2,545)          | (9,667)              | (2,584)          |
| เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                         | 418              | 88               | 418                  | 37               |
| เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                             | (337,116)        | (267,691)        | (142,351)            | (89,557)         |
| เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้                           | 662              | -                | 607                  | -                |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้                               | (1,471)          | -                | (1,556)              | -                |
| เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน                                | (853)            | (57)             | -                    | (7)              |
| <b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>                            | <b>(369,910)</b> | <b>(336,303)</b> | <b>(1,370,115)</b>   | <b>(380,910)</b> |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

|   | หมายเหตุ | งบการเงินรวม   |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|---|----------|----------------|------------------|----------------------|------------------|
|   |          | 2564           | 2563             | 2564                 | 2563             |
|   |          | “ปรับปรุงใหม่” |                  | “ปรับปรุงใหม่”       |                  |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                               |          |                |                  |                      |                  |
| ดอกเบี้ยจ่าย  |          | (327,282)      | (329,410)        | (245,081)            | (232,980)        |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น   |          | -              | 100,000          | -                    | 100,000          |
| เงินสดจ่ายจากหุ้นกู้ระยะสั้น  |          | -              | (100,000)        | -                    | (100,000)        |
| เงินสดรับจากเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน  |          | -              | 103,552          | -                    | 103,552          |
| เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน |          | (3,552)        | (232,000)        | (3,552)              | (232,000)        |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                        |          | (50,000)       | -                | -                    | -                |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน    |          | -              | -                | 343,000              | 372,000          |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน   |          | -              | -                | (391,000)            | (579,300)        |
| เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว  |          | 2,199,100      | 794,000          | 2,199,100            | 794,000          |
| เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว   |          | (1,185,000)    | (100,000)        | (1,185,000)          | (100,000)        |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                       |          | 1,982,075      | 1,397,194        | 1,870,748            | 598,811          |
| เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                      |          | (1,417,367)    | (2,661,786)      | (723,080)            | (1,668,304)      |
| เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่าและหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน          |          | (1,427)        | (1,341)          | (1,427)              | (1,300)          |
| เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน                                    |          | (43,447)       | (21,813)         | (43,147)             | (18,311)         |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน   |          | -              | 787,333          | -                    | 787,333          |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย                                 |          | 8,490          | 4,331            | -                    | -                |
| เงินสดจ่ายเงินปันผล   |          | (216,744)      | -                | (216,744)            | -                |
| <b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>               |          | <b>944,846</b> | <b>(259,940)</b> | <b>1,603,817</b>     | <b>(176,499)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>         |          | <b>94,302</b>  | <b>(40,237)</b>  | <b>188,968</b>       | <b>13,709</b>    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม                    |          | 331,629        | 371,866          | 62,717               | 49,008           |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>           | 5        | <b>425,931</b> | <b>331,629</b>   | <b>251,685</b>       | <b>62,717</b>    |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

| หมายเหตุ | สารบัญ  |
|----------|---|
| 1.       | การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท                        |
| 2.       | เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน                             |
| 3.       | การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน |
| 4.       | บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน                             |
| 5.       | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                              |
| 6.       | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                        |
| 7.       | สินค้าคงเหลือ   |
| 8.       | สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                            |
| 9.       | เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน                          |
| 10.      | เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                       |
| 11.      | เงินลงทุนในการร่วมค้า                                       |
| 12.      | ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา                            |
| 13.      | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                                |
| 14.      | ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                                      |
| 15.      | สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                                     |
| 16.      | ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้            |
| 17.      | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                   |
| 18.      | เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน                           |
| 19.      | เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                      |
| 20.      | เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                             |
| 21.      | หุ้นกู้ระยะยาว  |
| 22.      | เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                           |
| 23.      | เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น                              |
| 24.      | ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                           |
| 25.      | ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                            |
| 26.      | ทุนเรือนหุ้น  |
| 27.      | เงินปันผล   |
| 28.      | รายได้อื่น  |
| 29.      | กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน                                 |
| 30.      | ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ   |
| 31.      | กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน                                      |
| 32.      | สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน                                   |
| 33.      | ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด                         |
| 34.      | ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น                          |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

| หมายเหตุ | สารบัญ  |
|----------|---|
| 35.      | ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้ |
| 36.      | คุณสมบัติตามกฎหมาย                                  |
| 37.      | การจัดประเภทรายการใหม่                              |
| 38.      | เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน                   |
| 39.      | การอนุมัติงบการเงิน                                 |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย และมีที่อยู่อถุทะเบียนตั้งอยู่เลขที่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายชวงศ์ขันธ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 44.25 และร้อยละ 35.80 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| ชื่อกิจการ   | ลักษณะธุรกิจ  | จัดตั้งใน<br>ประเทศ | ส่วนได้เสียใน<br>ความเป็นเจ้าของ |                |  |
|--|---|---------------------|----------------------------------|----------------|--|
|  |   |                     | 2564<br>ร้อยละ                   | 2563<br>ร้อยละ |  |
| <b>บริษัทย่อยทางตรง</b>  |   |                     |                                  |                |  |
| บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด                                       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 99.98                            | 99.98          |  |
| บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด                                      | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 99.99                            | 99.99          |  |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 60.00                            | 60.00          |  |
| บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด                                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 94.04                            | 94.04          |  |
| บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด                        | ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล<br>อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร | ไทย                 | 99.98                            | 99.98          |  |
| บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด                                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 86.90                            | 86.90          |  |
| บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 99.99                            | 99.99          |  |
| บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด                                 | ศูนย์ฝึกอบรม  | ไทย                 | 99.97                            | 99.97          |  |
| บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด   | ร้านอาหาร   | ไทย                 | 59.97                            | 59.97          |  |
| บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด <sup>(1)</sup>                         | ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ   | ไทย                 | 51.00                            | -              |  |
| บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด <sup>(2)</sup>                      | วิจัยและพัฒนาเชิงวิศวกรรมเทคโนโลยี                                  | ไทย                 | 99.99                            | -              |  |
| บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลธ์ เมเนจเม้นท์ จำกัด <sup>(3)</sup> | บริหารสินทรัพย์   | ไทย                 | 70.00                            | -              |  |
| บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด <sup>(4)</sup>                     | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์  | ไทย                 | 90.00                            | -              |  |

<sup>(1)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

<sup>(2)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

<sup>(3)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

<sup>(4)</sup> บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

| ชื่อกิจการ                        | ลักษณะธุรกิจ                       | จัดตั้งใน<br>ประเทศ | ส่วนได้เสียใน<br>ความเป็นเจ้าของ |                |
|-----------------------------------|------------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------|
|                                   |                                    |                     | 2564<br>ร้อยละ                   | 2563<br>ร้อยละ |
| <b>การร่วมค้า</b>                 |                                    |                     |                                  |                |
| บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด     | จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์   | ไทย                 | 51.00                            | 51.00          |
| บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด | ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม | ไทย                 | 49.00                            | 49.00          |

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

#### การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอน และผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวอย่างต่อเนื่องและจะประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างสม่ำเสมอ

## 2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

### 2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) กลุ่มบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- (3) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (4) เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2564 คณะกรรมการของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรมโดยเริ่มที่ปฏิบัติในปีปัจจุบัน ดังนั้น งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จึงมีการแสดงรายการและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และมีการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ
- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาที่เท่ากับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การปรับปรุงคำนิยามของธุรกิจ การปรับปรุงคำนิยามของความสำเร็จที่สำคัญ และข้อกำหนดทางบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“TFRS 16”) ได้เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับช้อยกเว้นชั่วคราวสำหรับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง TFRS 16 ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว เมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ได้แก่ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว สืบเนื่องมาจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยได้เพิ่มข้อผ่อนปรนสำหรับการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน ที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง รวมทั้ง

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อยกเว้นสำหรับการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเป็นการชั่วคราว และการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตาม TFRS 7

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 ได้แก่

- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 เรื่อง การสำรวจและการประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่ มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป
- แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง แนวทางการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับกิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ดังกล่าวระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือจนกว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการประกาศเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ กิจการที่เลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวนี้ ต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวในงบการเงินด้วย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

#### 2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปิดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

#### 2.3 **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

##### 2.3.1 **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

#### การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสปัดป้องหรือมีสิทธิในผลตอบแทนแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุนและ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อบริษัทผู้ลงทุนเมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกรวมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มา และหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัทและผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อ หรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจที่เกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบกับก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ที่ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยของกลุ่มบริษัทโดยไม่สูญเสียอำนาจควบคุมซึ่งถือเป็นรายการในส่วนของผู้ที่ถือหุ้น มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกปรับปรุงเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อยผลต่างแตกต่างระหว่างจำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมกับมูลค่ายุติธรรมของจำนวนสิ่งที่รับหรือจ่ายจะถูกรับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ที่ถือหุ้นและเป็นส่วนของบริษัท

#### การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

#### 2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

##### เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

##### เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมกิจการซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นทางการจากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้าเมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใดๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีการระงับตามกฎหมายหรือมีการระงับจากการอนุมาณหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงิน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องของกลุ่มบริษัทเท่านั้น

#### *การจำหน่ายเงินลงทุน*

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

#### 2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

#### 2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.7

#### 2.3.5 สินค้าคงเหลือ

##### *สินค้าสำเร็จรูป*

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

*ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา*

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับ แล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วยที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่อ งานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

#### 2.3.6 เครื่องมือทางการเงิน

##### *การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน*

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

##### *การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับ ลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมดกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเมื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสียหายด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก อย่างไรก็ตาม หากความเสียหายด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเมื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

##### *การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น*

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้การค้าปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้การค้าปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็น

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เป็นการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้การค้าปฏิบัติผิดสัญญา ขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตสำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้การค้าปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน

#### *การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความ เป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### *การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน*

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบียที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่าย ตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

#### *การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน*

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อการระงับของคู่สัญญาและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่ง่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

#### 2.3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่างและไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าทางการเงิน

บริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยราคาทุน

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รวมถึง ราคาซื้อ อาคารเข้า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์ เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรีโนเวต ย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือคือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออกสำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

|                                    |            |
|------------------------------------|------------|
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                 | 10 - 20 ปี |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร          | 3 - 50 ปี  |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน | 5 ปี       |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง              | 5 ปี       |
| ยานพาหนะ                           | 5 ปี       |
| สำนักงานขายชั่วคราว                | 1 - 3 ปี   |
| อุปกรณ์อื่น                        | 10 ปี      |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มีมูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนมูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และจะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 2.3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

##### *โปรแกรมคอมพิวเตอร์*

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ชื่อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

#### 2.3.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่าสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้วจะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 2.3.11 สัญญาเช่า

##### *กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า*

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้กลุ่มบริษัท ใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อหากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแยะแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขยับย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไข



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัท จะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

|                    |      |
|--------------------|------|
| เครื่องใช้สำนักงาน | 5 ปี |
| ยานพาหนะ           | 5 ปี |

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใดๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติตาม TFRS16 อนุญาตให้ผู้เช่าไม่แยกส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าและบันทึกสัญญาเช่าใดๆ และส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่าที่เกี่ยวข้องเป็นข้อตกลงเดียวกันกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ใช้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติดังกล่าว สำหรับสัญญาที่มีส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและมีการเช่าเพิ่มเติมจำนวนหนึ่งหรือมากกว่าหรือมีส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบตามความสัมพันธ์ราคาขายแบบแยกแยะของส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและผลรวมราคาขายแบบแยกแยะของส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่า

#### กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงานเมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินสัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วงรายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องต้นทศวรรษแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่ารายได้จากสัญญาเช่าการเงินเป็นส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่องรายได้จากสัญญาที่กำกับลูกหนี้เพื่อเป็นส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

#### 2.3.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ใน งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้จะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 2.3.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้นั้นไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนคืออัตราถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 2.3.14 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

##### *ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้*

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี

##### *ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน*

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน

##### *ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี*

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

#### 2.3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันจากการอนุमानที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัยเช่นอายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

##### *ผลประโยชน์หลังออกจากงาน*

##### *โครงการสมทบเงิน*

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพโดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหารโดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัท บันทึกลงเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

#### โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทยและนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้าง การให้ออกจากงานโดยไม่มีความผิดตามระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปีและ 60 ปี ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 400 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับปรุงเพิ่มเติมตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของการผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ การผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายการผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระการผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

#### 2.3.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระการผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระการผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของการผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระการผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบียจ่าย

#### 2.3.17 กุณเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

#### 2.3.18 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

*การรับรู้รายได้*

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบแยกแยะของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

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

*รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์*

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าเช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นต้น-กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้าดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

*ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา*

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

*รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า*

รายได้และต้นทุนจากการขายรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายได้ค่าบริการรับรู้เป็นรายได้เมื่อให้บริการแก่ลูกค้าเสร็จและเป็นไปตามสัญญาให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 2.3.19 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### 2.3.20 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

#### 2.3.21 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญต่อเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญต่อเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนและในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญต่อเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุนกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญต่อเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

## 2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

### ความเสี่ยงจากการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อเกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นและค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตรา

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

#### *ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน*

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

#### *ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง*

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอพร้อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

### 2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

### 2.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน และกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

#### 2.7 *ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ*

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนกันที่เป็นต้นไป

##### *การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี*

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของอาคารพบว่ามูลค่าคงเหลือของอาคารควรมีการเปลี่ยนแปลง

กลุ่มบริษัทจึงได้มีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางการบัญชีเกี่ยวกับอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าของอาคารดังกล่าวเพื่อให้สะท้อนถึงอายุการให้ประโยชน์ที่แท้จริงและมูลค่าคงเหลือที่คาดว่าจะได้รับ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ค่าเสื่อมราคาของอาคารในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจำนวน 0.42 ล้านบาท และ 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

|                |  |
|----------------|--|
| หมายเหตุข้อ 6  | ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                 |
| หมายเหตุข้อ 7  | มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้างเหลือ                   |
| หมายเหตุข้อ 13 | การวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน                    |
| หมายเหตุข้อ 14 | การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์         |
| หมายเหตุข้อ 15 | การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น |
| หมายเหตุข้อ 16 | สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                                |
| หมายเหตุข้อ 24 | ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                                |
| หมายเหตุข้อ 25 | ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย                              |
| หมายเหตุข้อ 34 | ภาวะผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น                               |



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 กลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุน เป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทโดยการปรับปรุงย้อนหลังและทำการปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดก่อนที่นำเสนอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากวิธีรายได้และวิธีประมาณต้นทุนทดแทน กลุ่มบริษัทจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3 การเปลี่ยนแปลงวิธีวัดมูลค่าโดยใช้มูลค่ายุติธรรมทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทมีขาดทุนจากการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวนเงิน 5.66 ล้านบาทและ 6.43 ล้านบาท ตามลำดับ โดยปรับปรุงกับกำไรสะสม ณ วันที่ 1 มกราคม 2563

ผลกระทบต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี สรุปดังนี้

#### ผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงิน

|                                   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | งบแสดงฐานะการเงินรวม<br>ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | หน่วย: พันบาท<br>ปรับปรุงใหม่ |
|-----------------------------------|-------------------------|--|-------------------------------|
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>   |                         |  |                               |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                         |  |                               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 397,931                 | 110,532  | 508,463                       |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 34,843                  | (23,054)   | 11,789                        |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                         |  |                               |
| กำไรสะสม                          |                         |  |                               |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 1,146,312               | 87,478   | 1,233,790                     |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>     |                         |  |                               |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                         |  |                               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 186,749                 | (5,660)  | 181,089                       |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 47,090                  | 711  | 47,801                        |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                         |  |                               |
| กำไรสะสม                          |                         |  |                               |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 621,445                 | (4,949)  | 616,496                       |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|                                   | หน่วย : พันบาท               |                      |              |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------------|--------------|
|                                   | งบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ |                      |              |
|                                   | ตามที่                       | ผลกระทบจากการ        | ปรับปรุงใหม่ |
|                                   | รายงานไว้เดิม                | เปลี่ยนแปลงนโยบายการ |              |
|                                   |                              | บัญชี                |              |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>   |                              |                      |              |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                              |                      |              |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 347,704                      | 95,448               | 443,152      |
| สินทรัพย์ภาคีเงินได้รอการตัดบัญชี | 6,282                        | (6,282)              | -            |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>        |                              |                      |              |
| หนี้สินภาคีเงินได้รอการตัดบัญชี   | -                            | 13,036               | 13,036       |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                              |                      |              |
| กำไรสะสม                          |                              |                      |              |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 867,718                      | 76,130               | 943,848      |
| <b>ณ วันที่ 1 มกราคม 2563</b>     |                              |                      |              |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>      |                              |                      |              |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | 181,422                      | (6,431)              | 174,991      |
| สินทรัพย์ภาคีเงินได้รอการตัดบัญชี | 11,382                       | 964                  | 12,346       |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>          |                              |                      |              |
| กำไรสะสม                          |                              |                      |              |
| ยังไม่ได้จัดสรร                   | 627,354                      | (5,467)              | 621,887      |

ผลกระทบต่อกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

|  | หน่วย : พันบาท                            |                      |              |
|--|---|----------------------|--------------|
|  | งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม |                      |              |
|  | ตามที่                                    | ผลกระทบจากการ        | ปรับปรุงใหม่ |
|  | รายงานไว้เดิม                             | เปลี่ยนแปลงนโยบายการ |              |
|  |   | บัญชี                |              |
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b> |   |                      |              |
| รายได้อื่น                                   | 216,854                                   | 104,539              | 321,393      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                        | (261,352)                                 | 11,653               | (249,699)    |
| ค่าใช้จ่ายภาคีเงินได้                        | (177,467)                                 | (23,765)             | (201,232)    |
| กำไรสำหรับปี                                 | 641,393                                   | 92,427               | 733,820      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)          | 0.56                                      | 0.10                 | 0.66         |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|                                       | หน่วย: พันบาท                                     |  |              |
|---------------------------------------|---|--|--------------|
|                                       | งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการ |  |              |
|                                       | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม                           | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |   |  |              |
| รายได้อื่น                            | 93,341  | 93,147   | 186,488      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                 | (197,978)   | 8,731  | (189,247)    |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 | (56,664)  | (20,281)                                       | (76,945)     |
| กำไรสำหรับปี                          | 255,964   | 81,597   | 337,561      |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)   | 0.27  | 0.08   | 0.35         |

ผลกระทบต่องบกระแสเงินสด

|                                       | หน่วย: พันบาท           |  |              |
|---------------------------------------|-------------------------|--|--------------|
|                                       | กระแสเงินสดรวม          |  |              |
|                                       | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                         |  |              |
| กำไรสำหรับปี                          | 641,393                 | 92,427   | 733,820      |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม   |                         |  |              |
| ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน      | -                       | (111,149)                                      | (111,149)    |
| กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์            | 29,710                  | (6,610)  | 23,100       |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย         | 70,347                  | (11,653)                                       | 58,694       |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 | 177,467                 | 23,765   | 201,232      |

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

|   | ตามที่<br>รายงานไว้เดิม | กระแสเงินสดเฉพาะกิจการ<br>ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลงนโยบายการ<br>บัญชี | ปรับปรุงใหม่ |
|---|-------------------------|--|--------------|
| <b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563</b>                            |                         |  |              |
| กำไรสำหรับปี  | 255,964                 | 81,597   | 337,561      |
| กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรม<br>ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | -                       | (93,147)   | (93,147)     |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย   | 49,102                  | (8,731)  | 40,371       |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้   | 56,664                  | 20,281   | 76,945       |

**4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน**

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้แก่ บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม หรือถูกควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งกระทำผ่านบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น บริษัทย่อย และกิจการที่เป็นบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน นอกจากนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมความถึงบุคคลที่มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับกิจการไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม ผู้บริหารสำคัญของกิจการ รวมถึงตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าว ซึ่งมีอำนาจชักจูง หรืออาจถูกชักจูงให้ปฏิบัติตามบุคคลดังกล่าว และกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลข้างต้น ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 11 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

| ชื่อกิจการ                          | ประเทศที่จัดตั้ง | ลักษณะความสัมพันธ์  |
|-------------------------------------|------------------|---|
| บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด           | ไทย              | ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน   |
| บริษัท บางกอก แอควอแม จำกัด         | ไทย              | ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน   |
| บริษัท คิว กรีน กรุ๊ป จำกัด         | อังกฤษ           | กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน   |
| บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น | ไทย              | กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท<br>กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย<br>บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่) |
| ผู้บริหารสำคัญ                      |                  | บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจการต่างๆ ของกิจการไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการของกลุ่มกิจการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่)  |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

| รายการ  | นโยบายการกำหนดราคา         |
|---|----------------------------|
| เงินปันผลรับ  | ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์                          | ตามราคาที่กำหนดในสัญญา     |
| รายได้ค่าบริการจัดการ<br>(งานโครงการและค่าบริการจัดการ) | ตามราคาที่กำหนดในสัญญา     |
| รายได้ค่าเช่าและบริการสำนักงาน                          | ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา    |
| ดอกเบีย   | ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา    |

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

|                                | หน่วย : พันบาท |        |                      |        |
|--------------------------------|----------------|--------|----------------------|--------|
|                                | งบการเงินรวม   |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|                                | 2564           | 2563   | 2564                 | 2563   |
| <b>บริษัทย่อย</b>              |                |        |                      |        |
| รายได้ค่าบริการจัดการ          | -              | -      | 85,306               | 42,905 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ      | -              | -      | 743                  | 389    |
| รายได้จากการขายสินค้า          | -              | -      | 450                  | -      |
| ดอกเบียรับ                     | -              | -      | 78,197               | 57,028 |
| ดอกเบียจ่าย <sup>(1)</sup>     | -              | -      | 2,860                | 15,593 |
| ค่าบริการ                      | -              | -      | 5,001                | 5,598  |
| <b>การร่วมค้า</b>              |                |        |                      |        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 33,160         | 53,257 | 33,160               | 53,257 |
| รายได้ค่าบริการจัดการ          | 618            | 618    | 618                  | 618    |
| รายได้ค่านายหน้า               | 1,019          | 1,992  | 1,019                | 1,992  |
| ดอกเบียรับ                     | 5,592          | 5,332  | 5,592                | 5,332  |
| <b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>   |                |        |                      |        |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 140,271        | 35,382 | 98,463               | 35,382 |
| ดอกเบียจ่าย <sup>(1)</sup>     | 1,304          | 1,308  | -                    | -      |
| ค่านายหน้า                     | 54             | 283    | -                    | -      |
| <b>ผู้บริหารสำคัญ</b>          |                |        |                      |        |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น             | 47,537         | 40,132 | 43,240               | 36,534 |
| ผลประโยชน์หลังออกจากงาน        | 1,060          | 1,256  | 850                  | 1,158  |

<sup>(1)</sup> ดอกเบียจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท |               |                      |                |
|---|---------------|---------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2564          | 2563          | 2564                 | 2563           |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>                                      |               |               |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 8,374                | 6,305          |
| การร่วมค้า  | 693           | 590           | 693                  | 590            |
| รวม   | <u>693</u>    | <u>590</u>    | <u>9,067</u>         | <u>6,895</u>   |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                               |               |               |                      |                |
| <b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>                                    |               |               |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 28,892               | 15,236         |
| รวม   | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>28,892</u>        | <u>15,236</u>  |
| <b>อื่นๆ</b>  |               |               |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 6,396                | 12,471         |
| การร่วมค้า  | 79            | 1             | 79                   | 1              |
| รวม   | <u>79</u>     | <u>1</u>      | <u>6,475</u>         | <u>12,472</u>  |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น                                   | <u>79</u>     | <u>1</u>      | <u>35,367</u>        | <u>27,708</u>  |
| <b>ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า</b> |               |               |                      |                |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                     | -             | 54            | -                    | -              |
| รวม   | <u>-</u>      | <u>54</u>     | <u>-</u>             | <u>-</u>       |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>     |               |               |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -             | -             | 1,365,000            | 800,142        |
| การร่วมค้า  | 79,889        | 79,889        | 79,889               | 79,889         |
| รวม   | <u>79,889</u> | <u>79,889</u> | <u>1,444,889</u>     | <u>880,031</u> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | อัตราดอกเบี้ย |             | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|---|---------------|-------------|---------------|---------------|----------------------|----------------|
|   | ที่แท้จริง    | ที่แท้จริง  | 2564          | 2563          | 2564                 | 2563           |
|   | 2564          | 2563        | (ร้อยละต่อปี) |               |                      |                |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |               |             |               |               |                      |                |
| <b>บริษัทย่อย</b>                                     |               |             |               |               |                      |                |
| บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด                            | -             | 7.00        | -             | -             | -                    | 19,142         |
| บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด                           | 0.49 - 8.40   | 0.49 - 7.85 | -             | -             | 174,000              | 41,000         |
| บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด                          | 0.49 - 8.40   | 0.49 - 7.85 | -             | -             | 510,000              | 285,000        |
| บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด             | -             | 0.49 - 7.00 | -             | -             | -                    | 1,000          |
| บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด                              | 0.49 - 8.40   | 0.49 - 7.85 | -             | -             | 565,000              | 454,000        |
| บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด                              | 0.49 - 8.40   | -           | -             | -             | 20,000               | -              |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด                             | 5.89 - 8.40   | -           | -             | -             | 96,000               | -              |
|   |               |             | <u>-</u>      | <u>-</u>      | <u>1,365,000</u>     | <u>800,142</u> |
| <b>การร่วมค้า</b>                                     |               |             |               |               |                      |                |
| บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด                         | 7.00          | 7.00        | <u>79,889</u> | <u>79,889</u> | <u>79,889</u>        | <u>79,889</u>  |
| รวม   |               |             | <u>79,889</u> | <u>79,889</u> | <u>1,444,889</u>     | <u>880,031</u> |

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | อัตราดอกเบี้ย |            | งบการเงินรวม  |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|---------------|------------|---------------|------|----------------------|---------|
|  | ที่แท้จริง    | ที่แท้จริง | 2564          | 2563 | 2564                 | 2563    |
|  | 2564          | 2563       | (ร้อยละต่อปี) |      |                      |         |
| <b>เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |               |            |               |      |                      |         |
| <b>บริษัทย่อย</b>                                    |               |            |               |      |                      |         |
| บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด                        | MLR-1.50      | MLR-1.50   | -             | -    | 703,134              | 125,000 |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 703.13 ล้านบาท และ 125.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ที่ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้โดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

|   | หน่วย: พันบาท  |                |                      |                |
|---|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2564           | 2563           | 2564                 | 2563           |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                                |                |                |                      |                |
| <b>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</b>                   |                |                |                      |                |
| การร่วมค้า  | 212,007        | 248,099        | 212,007              | 248,099        |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | 10,358         | 2,457          | 7,413                | 1,923          |
| รวม   | <u>222,365</u> | <u>250,556</u> | <u>219,420</u>       | <u>250,022</u> |
| <b>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</b>                                     |                |                |                      |                |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | 4,780          | 3,476          | -                    | -              |
| รวม   | <u>4,780</u>   | <u>3,476</u>   | <u>-</u>             | <u>-</u>       |
| <b>อื่น ๆ</b>   |                |                |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -              | -              | 13,859               | 4,866          |
| การร่วมค้า  | 47,368         | 28,150         | 47,368               | 28,150         |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | 1,279          | 199            | 598                  | 199            |
| รวม   | <u>48,647</u>  | <u>28,349</u>  | <u>61,825</u>        | <u>33,215</u>  |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                                    | <u>275,792</u> | <u>282,381</u> | <u>281,245</u>       | <u>283,237</u> |
| <b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b> |                |                |                      |                |
| บริษัทย่อย  | -              | -              | -                    | 48,000         |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                                       | 107,468        | 107,468        | 107,468              | 107,468        |
| รวม   | <u>107,468</u> | <u>107,468</u> | <u>107,468</u>       | <u>155,468</u> |



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                       | งบการเงินรวม                |      |                             |         | หน่วย: พันบาท        |         |
|---------------------------------------|-----------------------------|------|-----------------------------|---------|----------------------|---------|
|                                       | อัตราดอกเบี้ย<br>ที่แท้จริง |      | อัตราดอกเบี้ย<br>ที่แท้จริง |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                                       | 2564                        | 2563 | 2564                        | 2563    | 2564                 | 2563    |
|                                       | (ร้อยละต่อปี)               |      |                             |         |                      |         |
| <b>เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ</b> |                             |      |                             |         |                      |         |
| <b>กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</b>         |                             |      |                             |         |                      |         |
| <b>บริษัทย่อย</b>                     |                             |      |                             |         |                      |         |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด             | -                           | 7.00 | -                           | -       | -                    | 48,000  |
| <b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b>          | -                           | -    | 107,468                     | 107,468 | 107,468              | 107,468 |
| รวม                                   |                             |      | 107,468                     | 107,468 | 107,468              | 155,468 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น ("ผู้ให้กู้") ของบริษัท จำนวน 107,468 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ยมีกำหนดชำระเมื่อวงถาม นอกจากนี้ เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่งผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิ ที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ในระหว่างปี 2563 บริษัทได้แก้ไขสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินดังกล่าวเพื่อยกเลิกเงื่อนไขเงินกู้ด้วยสิทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน

|  | งบการเงินรวม |         |                      |      | หน่วย: พันบาท |  |
|--|--------------|---------|----------------------|------|---------------|--|
|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |               |  |
|  | 2564         | 2563    | 2564                 | 2563 |               |  |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</b> |              |         |                      |      |               |  |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                            | 118,542      | 118,542 | -                    | -    |               |  |
| รวม  | 118,542      | 118,542 | -                    | -    |               |  |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                  | หน่วย: พันบาท |            |              |         |                      |      |
|----------------------------------|---------------|------------|--------------|---------|----------------------|------|
|                                  | อัตราดอกเบี้ย |            | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                                  | ที่แท้จริง    | ที่แท้จริง | 2564         | 2563    | 2564                 | 2563 |
|                                  | 2564          | 2563       | 2564         | 2563    | 2564                 | 2563 |
|                                  | (ร้อยละต่อปี) |            |              |         |                      |      |
| <b>เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล</b> |               |            |              |         |                      |      |
| <b>ที่เกี่ยวข้องกัน</b>          |               |            |              |         |                      |      |
| บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน            | 1.10          | 1.10       | 118,542      | 118,542 | -                    | -    |
| รวม                              |               |            | 118,542      | 118,542 | -                    | -    |

#### เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) ของกลุ่มบริษัทจำนวน 118.54 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี และมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้โดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

#### สัญญาสำคัญที่ทำกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริหารโรงแรมกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยการร่วมค้าดังกล่าวจะให้บริการบริหารโรงแรมให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มิถุนายน 2563 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่างๆ มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
- เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่างๆ มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567
- เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านระบบวางแผนทรัพยากร มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- เมื่อวันที่ 29 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารโครงการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยจะให้บริการบริหารโครงการโรงแรมแห่งหนึ่งให้แก่บริษัท มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้อีกหนึ่งวันแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาบริหารโรงแรมกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยการร่วมค้าดังกล่าวจะให้บริการบริหารโรงแรมให้แก่กลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารโรงแรมกับการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยการร่วมค้าดังกล่าวจะให้บริการบริหารโรงแรมให้แก่บริษัท โดยมีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป
- เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาให้บริการเฟอร์นิเจอร์กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการเฟอร์นิเจอร์ในห้องชุด โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้อีก 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะให้บริการร้านอาหาร โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2564 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้อีก 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยหลายแห่ง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะให้บริการร้านอาหาร โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้ 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญาเช่าพื้นที่กับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทย่อยดังกล่าวจะให้บริการร้านอาหาร โดยสัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 ธันวาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทสามารถต่ออายุสัญญานี้ออกไปได้ 3 ปี เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งบอกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร
- เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยหลายแห่งและการร่วมค้าแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่างๆ มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญาบริหารจัดการกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง โดยบริษัทจะให้บริการด้านระบบการวางแผนทรัพยากร มีอัตราค่าบริการตามราคาที่ระบุไว้ในสัญญา สัญญานี้มีผลบังคับใช้เป็นระยะเวลานับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                | หน่วย: พันบาท |         |                      |        |
|--------------------------------|---------------|---------|----------------------|--------|
|                                | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|                                | 2564          | 2563    | 2564                 | 2563   |
| เงินสด                         | 827           | 597     | 631                  | 465    |
| เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์ | 425,104       | 331,032 | 251,054              | 62,252 |
| รวม                            | 425,931       | 331,629 | 251,685              | 62,717 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี และร้อยละ 0.05 - 0.13 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | หมายเหตุ | หน่วย: พันบาท |         |                      |         |
|--|----------|---------------|---------|----------------------|---------|
|  |          | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|  |          | 2564          | 2563    | 2564                 | 2563    |
| <b>ลูกหนี้การค้า</b>                     |          |               |         |                      |         |
| - บริษัทย่อย                             | 4        | -             | -       | 8,374                | 6,305   |
| - การร่วมค้า                             | 4        | 693           | 590     | 693                  | 590     |
| - บริษัทอื่น                             |          | 2,069         | 715     | 948                  | 615     |
|  |          | 2,762         | 1,305   | 10,015               | 7,510   |
| <u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต</u> |          |               |         |                      |         |
| ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                      |          | (100)         | (100)   | -                    | -       |
| <b>รวมลูกหนี้การค้า</b>                  |          | 2,662         | 1,205   | 10,015               | 7,510   |
| <b>ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>              |          |               |         |                      |         |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ       |          | 371,619       | 312,593 | 32,131               | 169,350 |
| <u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต</u> |          |               |         |                      |         |
| ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                      |          | (2,432)       | (2,432) | (1,246)              | (1,246) |
| <b>รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น</b>           |          | 369,187       | 310,161 | 30,885               | 168,104 |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า                   |          | 35,261        | 14,965  | 16,205               | 8,406   |
| เงินประกันค่าสาธารณูปโภค                 |          | 6,882         | 8,249   | 4,871                | 4,272   |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|  | หมายเหตุ | หน่วย: พันบาท |         |                      |         |
|--|----------|---------------|---------|----------------------|---------|
|  |          | งบการเงินรวม  |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|  |          | 2564          | 2563    | 2564                 | 2563    |
| ดอกเบี้ยค้างรับ  |          |               |         |                      |         |
| - บริษัทย่อย   | 4        | -             | -       | 28,892               | 15,236  |
|  |          | -             | -       | 28,892               | 15,236  |
| ลูกหนี้อื่น  |          |               |         |                      |         |
| - บริษัทย่อย   | 4        | -             | -       | 6,396                | 12,471  |
| - การร่วมค้า   | 4        | 79            | 1       | 79                   | 1       |
| - บริษัทอื่น   |          | 16,525        | 5,547   | 5,758                | 2,740   |
|  |          | 16,604        | 5,548   | 12,233               | 15,212  |
| รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  |          | 427,934       | 338,923 | 93,086               | 211,230 |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น  |          | 430,596       | 340,128 | 103,101              | 218,740 |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS9<br>และขาดทุนจากหนี้สงสัยจะสูญสำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม |          | -             | -       | -                    | -       |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท |       |                      |       |
|--|---------------|-------|----------------------|-------|
|  | งบการเงินรวม  |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|  | 2564          | 2563  | 2564                 | 2563  |
| <b>บริษัทย่อย</b>                        |               |       |                      |       |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                       | -             | -     | 6,318                | 2,674 |
| ค้างชำระ                                 |               |       |                      |       |
| ไม่เกิน 3 เดือน                          | -             | -     | 1,610                | 2,330 |
| มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน              | -             | -     | 446                  | 1,301 |
| ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย               | -             | -     | 8,374                | 6,305 |
| <b>การร่วมค้า</b>                        |               |       |                      |       |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                       | 570           | 267   | 570                  | 267   |
| ค้างชำระ                                 |               |       |                      |       |
| ไม่เกิน 3 เดือน                          | 111           | -     | 111                  | -     |
| มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน              | 12            | 323   | 12                   | 323   |
| ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า               | 693           | 590   | 693                  | 590   |
| <b>บริษัทอื่น</b>                        |               |       |                      |       |
| ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                       | 774           | 362   | 666                  | 362   |
| ค้างชำระ                                 |               |       |                      |       |
| ไม่เกิน 3 เดือน                          | 1,175         | 232   | 262                  | 232   |
| มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน              | 20            | 10    | 20                   | 10    |
| มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน             | -             | 11    | -                    | 11    |
| มากกว่า 12 เดือน                         | 100           | 100   | -                    | -     |
|  | 2,069         | 715   | 948                  | 615   |
| <b>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต</b> |               |       |                      |       |
| ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น                      | (100)         | (100) | -                    | -     |
| ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ       | 1,969         | 615   | 948                  | 615   |

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่างๆ

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

|   | งบการเงินรวม                                 |                 |                 |                  |                  |       |
|---|--|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-------|
|   | ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ |                 |                 |                  |                  |       |
|   | ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                           | ไม่เกิน 3 เดือน | มากกว่า 3 -     |                  | มากกว่า 12 เดือน | รวม   |
|   |  |                 | ไม่เกิน 6 เดือน | ไม่เกิน 12 เดือน |                  |       |
| ยอดลูกหนี้การค้า                              |  |                 |                 |                  |                  |       |
| บริษัทย่อย                                    | -  | -               | -               | -                | -                | -     |
| การร่วมค้า                                    | 570  | 111             | 12              | -                | -                | 693   |
| บริษัทอื่น                                    | 774  | 1,175           | 20              | -                | 100              | 2,069 |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น    | 0%   | 0%              | 0%              | 0%               | 100%             |       |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -  | -               | -               | -                | (100)            | (100) |
|   |  |                 |                 |                  |                  | 2,662 |

หน่วย: พันบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                         |                 |                                |                                 |                  | รวม    |
|---|--|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------|--------|
|   | ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ |                 |                                |                                 |                  |        |
|   | ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                           | ไม่เกิน 3 เดือน | มากกว่า 3 -<br>ไม่เกิน 6 เดือน | มากกว่า 6 -<br>ไม่เกิน 12 เดือน | มากกว่า 12 เดือน |        |
| ยอดลูกหนี้การค้า                              |  |                 |                                |                                 |                  |        |
| บริษัทย่อย                                    | 6,318  | 1,610           | 446                            | -                               | -                | 8,374  |
| การร่วมค้า                                    | 570  | 111             | 12                             | -                               | -                | 693    |
| บริษัทอื่น                                    | 666  | 262             | 20                             | -                               | -                | 948    |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น    | 0%   | 0%              | 0%                             | 0%                              | 100%             |        |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -  | -               | -                              | -                               | -                | -      |
|   |  |                 |                                |                                 |                  | 10,015 |



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

|   | งบการเงินรวม                                 |                 |                 |                  |            | รวม   |
|---|--|-----------------|-----------------|------------------|------------|-------|
|   | ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ |                 |                 |                  |            |       |
|   | ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                           | ไม่เกิน 3 เดือน | มากกว่า 3 -     | มากกว่า 6 -      | มากกว่า 12 |       |
|   |  |                 | ไม่เกิน 6 เดือน | ไม่เกิน 12 เดือน | เดือน      |       |
| ยอดลูกหนี้การค้า                              |  |                 |                 |                  |            |       |
| บริษัทย่อย                                    | -  | -               | -               | -                | -          | -     |
| การร่วมค้า                                    | 267  | -               | 323             | -                | -          | 590   |
| บริษัทอื่น                                    | 362  | 232             | 10              | 11               | 100        | 715   |
| อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น    | 0%   | 0%              | 0%              | 0%               | 100%       |       |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -  | -               | -               | -                | (100)      | (100) |
|   |  |                 |                 |                  |            | 1,205 |

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

|   | งบการเงินเฉพาะกิจการ                         |                 |                 |                  |            | รวม   |
|---|--|-----------------|-----------------|------------------|------------|-------|
|   | ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ |                 |                 |                  |            |       |
|   | ยังไม่ถึงกำหนดชำระ                           | ไม่เกิน 3 เดือน | มากกว่า 3 -     | มากกว่า 6 -      | มากกว่า 12 |       |
|   |  |                 | ไม่เกิน 6 เดือน | ไม่เกิน 12 เดือน | เดือน      |       |
| 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%       |       |
| ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -  | -               | -               | -                | -          | -     |
|   |  |                 |                 |                  |            | 7,510 |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

|  | หน่วย: พันบาท |              |
|--|---------------|--------------|
|  | งบการเงินรวม  |              |
|  | 2564          | 2563         |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม             | (100)         | -            |
| ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | -             | (100)        |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>    | <b>(100)</b>  | <b>(100)</b> |

7. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท    |                  |                      |                  |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|   | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|   | 2564             | 2563             | 2564                 | 2563             |
| <b>ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา</b> |                  |                  |                      |                  |
| ที่ดิน                                    | 3,261,393        | 3,753,900        | 2,065,243            | 2,047,903        |
| ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา                 | 861,965          | 1,766,064        | 155,173              | 555,043          |
| ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน           | 485,784          | 518,631          | 355,202              | 378,776          |
|   | <b>4,609,142</b> | <b>6,038,595</b> | <b>2,575,618</b>     | <b>2,981,722</b> |
| <b>สินค้ำสำเร็จรูป</b>                    |                  |                  |                      |                  |
| อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย               | 2,973,506        | 1,591,751        | 1,120,212            | 946,187          |
| บ้านพร้อมที่ดิน                           | 281,692          | 358,242          | 281,692              | 358,242          |
| หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง              | (487)            | -                | (206)                | -                |
|   | <b>3,254,711</b> | <b>1,949,993</b> | <b>1,401,698</b>     | <b>1,304,429</b> |
| วัสดุสิ้นเปลือง                           | 25               | 96               | 25                   | 96               |
| สินค้ำสำเร็จรูปอื่น                       | 1,306            | -                | -                    | -                |
| ที่ดินรอการพัฒนา                          | 400,000          | -                | -                    | -                |
|   | <b>8,265,184</b> | <b>7,988,684</b> | <b>3,977,341</b>     | <b>4,286,247</b> |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการปรับลดราคาทุนของสินค้ำคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นจำนวน 0.49 ล้านบาท และ 0.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย และสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการกลับรายการปรับลดมูลค่าสินค้าคงเหลือเป็นจำนวน 8.59 ล้านบาท โดยนำไปหักจากมูลค่าของสินค้าคงเหลือที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายในระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 4,505.57 ล้านบาท และ 2,431.46 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 5,858.15 ล้านบาท และ 2,915.29 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 2,630.75 ล้านบาท และ 901.93 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 1,870.57 ล้านบาท และ 1,235.72 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 148.40 ล้านบาท และ 86.84 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 231.25 ล้านบาท และ 140.39 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 33.1)

#### 8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|   | หน่วย : พันบาท                      |              |
|---|-------------------------------------|--------------|
|   | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|   | 2564                                | 2563         |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน |                                     |              |
| กองทุนรวม   | 184,097                             | -            |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย                |                                     |              |
| เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน    | 3,595                               | 3,399        |
| รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                                 | <u>187,692</u>                      | <u>3,399</u> |

บริษัทได้มีนโยบายการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร โดยคาดหวังผลตอบแทนใกล้เคียงเงินฝากและยอมรับผลตอบแทนที่อาจต่ำกว่ากองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไปได้ ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในตั๋วเงินคลัง พันธบัตรรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หรือพันธบัตรที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าหรือเทียบเท่า ดังนั้นกองทุนรวมตราสารหนี้จึงถูกจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

#### 9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 42.27 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 163.36 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 42.27 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : เงินฝาก

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือนจำนวน 151.94 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 2 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 32)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   |  | หน่วย: พันบาท        |        |            |         |             |         |             |         |                    |         |                       |      |
|---|--|----------------------|--------|------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|--------------------|---------|-----------------------|------|
| บริษัทย่อย                                | ลักษณะธุรกิจ   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |            |         |             |         |             |         |                    |         |                       |      |
|   |  | สัดส่วน              |        | การถือหุ้น |         | ทุนชำระแล้ว |         | วิธีราคาทุน |         | ค่าเพื่อการด้อยค่า |         | เงินลงทุนในบริษัทย่อย |      |
|   |  | 2564                 | 2563   | 2564       | 2563    | 2564        | 2563    | 2564        | 2563    | 2564               | 2563    | 2564                  | 2563 |
|   |  | ร้อยละ               | ร้อยละ |            |         |             |         |             |         |                    |         |                       |      |
| บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด                | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.98                | 99.98  | 1,000      | 1,000   | 13,148      | 13,148  | -           | -       | 13,148             | 13,148  |                       |      |
| บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด               | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.99                | 99.99  | 149,485    | 149,485 | 378,337     | 378,337 | -           | -       | 378,337            | 378,337 |                       |      |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 60.00                | 60.00  | 217,000    | 217,000 | 130,200     | 130,200 | -           | -       | 130,200            | 130,200 |                       |      |
| บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด              | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 94.04                | 94.04  | 10,000     | 10,000  | 9,404       | 9,404   | -           | -       | 9,404              | 9,404   |                       |      |
| บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด | ให้บริการบริหารงานจัดการ<br>ดูแลนิติบุคคลอาคารชุด<br>และหมู่บ้านจัดสรร | 99.98                | 99.98  | 5,000      | 5,000   | 4,999       | 4,999   | (4,999)     | (4,999) | -                  | -       |                       |      |
| บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด             | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 86.90                | 86.90  | 40,000     | 22,448  | 34,759      | 15,207  | -           | -       | 34,759             | 15,207  |                       |      |
| บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด                  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.99                | 99.99  | 20,000     | 20,000  | 20,000      | 20,000  | -           | -       | 20,000             | 20,000  |                       |      |
| บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด          | ศูนย์ฝึกอบรม   | 99.97                | 99.97  | 1,000      | 1,000   | 1,000       | 1,000   | -           | -       | 1,000              | 1,000   |                       |      |
| บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด                  | ร้านอาหาร  | 59.97                | 59.97  | 1,000      | 1,000   | 600         | 600     | -           | -       | 600                | 600     |                       |      |
| บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด                 | ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ  | 51.00                | -      | 1,000      | -       | 510         | -       | -           | -       | 510                | -       |                       |      |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|  |                      | วิจัยและพัฒนาเชิงวิศวกรรม |   |        |   |                |                |                |                |                |                |
|--|----------------------|---------------------------|---|--------|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด                       | เทคโนโลยี            | 99.99                     | - | 10,000 | - | 10,000         | -              | -              | -              | 10,000         | -              |
| บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด | บริหารสินทรัพย์      | 70.00                     | - | 25,000 | - | 17,500         | -              | -              | -              | 17,500         | -              |
| บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด <sup>(1)</sup>       | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 1.11                      | - | 5,000  | - | 4,500          | -              | -              | -              | 4,500          | -              |
| รวม  |                      |                           |   |        |   | <u>624,957</u> | <u>572,895</u> | <u>(4,999)</u> | <u>(4,999)</u> | <u>619,958</u> | <u>567,896</u> |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

<sup>0)</sup> สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 1.11 เป็นเงินจำนวน 4.5 ล้านบาท โดยบริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง หุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมต่อบริษัทดังกล่าว

#### **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 บาทให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนเดิม โดยบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจากบริษัทจำนวน 25 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 6.52 ล้านบาท และบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2563

ต่อมาวันที่ 5 มกราคม 2564 บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลือจำนวน 75 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 19.55 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

#### **บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด**

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

#### **บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด**

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด เป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและคำปรึกษาด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค ฟันพู่สมรรถภาพ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 0.51 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 51.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### **บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด**

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจวิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีอื่นๆ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2564 มีมติพิเศษให้เพิ่มทุนอีก 5.00 ล้านบาท จากเดิม 5.00 ล้านบาท เป็น 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญ 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด ได้จดทะเบียนการเรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2564

#### **บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจากบริษัทจำนวน 25 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 17.50 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 70.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

#### **บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด**

เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 ที่ประชุมจัดตั้งบริษัท มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) อุมัติมติพิเศษให้ซื้อหุ้นสามัญจากคุณชวรงค์ สี่งสรรเสริญ ผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 4.50 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วนและได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

|                                | หน่วย: พันบาท             |                       |
|--------------------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                | บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด |                       |
|                                | 2564                      | 2563                  |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม            |                           |                       |
| ส่วนที่หมุนเวียน               |                           |                       |
| สินทรัพย์                      | 592,758                   | 713,511               |
| หนี้สิน                        | (281,118)                 | (353,584)             |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ     | <u>311,640</u>            | <u>359,927</u>        |
| ส่วนที่ไม่หมุนเวียน            |                           |                       |
| สินทรัพย์                      | 436,568                   | 404,886               |
| หนี้สิน                        | (8,663)                   | (36,992)              |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ  | <u>427,905</u>            | <u>367,894</u>        |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 443,727                   | 436,693               |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 295,818                   | 291,128               |
| สินทรัพย์สุทธิ                 | <u><u>739,545</u></u>     | <u><u>727,821</u></u> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบงบการเงิน  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป

|  | หน่วย: พันบาท             |          |
|--|---------------------------|----------|
|  | บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด |          |
|  | 2564                      | 2563     |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม                         |                           |          |
| รายได้   | 103,115                   | 543,021  |
| กำไรก่อนรายได้ภาษีเงินได้                                | 15,071                    | 312,701  |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                                    | (3,347)                   | (63,005) |
| กำไรสำหรับปี   | 11,724                    | 249,696  |
| กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่        | 7,034                     | 151,091  |
| กำไรสำหรับปีส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 4,690                     | 98,605   |

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

|  | หน่วย: พันบาท             |           |
|--|---------------------------|-----------|
|  | บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด |           |
|  | 2564                      | 2563      |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม             |                           |           |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน          | (109,380)                 | 38,420    |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน              | 38,815                    | 44,463    |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน           | 50,068                    | (109,474) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ | (20,497)                  | (26,591)  |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี    | 21,439                    | 48,030    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี   | 942                       | 21,439    |

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

II. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| บริษัท                            | ลักษณะธุรกิจ                           | สัดส่วนความเป็นเจ้าของ |        | งบการเงินรวม    |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|-----------------------------------|--|------------------------|--------|-----------------|---------------|----------------------|---------------|
|                                   |  | 2564                   | 2563   | วิธีส่วนได้เสีย |               | วิธีราคาทุน          |               |
|                                   |  | ร้อยละ                 | ร้อยละ | 2564            | 2563          | 2564                 | 2563          |
| บริษัท ออคโท-เจ็ด (ไทย) จำกัด     | จำหน่ายและให้เช่า<br>อสังหาริมทรัพย์   | 51.00                  | 51.00  | 63,652          | 66,793        | 28,458               | 28,458        |
| บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด | ให้บริการด้านการ<br>บริหารจัดการโรงแรม | 49.00                  | 49.00  | 1,925           | 1,943         | -                    | -             |
|                                   |  |                        |        | <u>65,577</u>   | <u>68,736</u> | <u>28,458</u>        | <u>28,458</u> |

**บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด**

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็นการร่วม  
ค้า โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 4.00 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวได้จด  
ทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว

เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2563 บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 1.96 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  
ดังกล่าวร้อยละ 49 โดยมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจ  
ควบคุมร่วมกัน

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | งบการเงินรวม   |               |
|--|----------------|---------------|
|  | 2564           | 2563          |
| ณ วันที่ 1 มกราคม                              | 68,736         | 66,718        |
| ลงทุนเพิ่มระหว่างปี                            | -              | 1,960         |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | <u>(3,159)</u> | <u>58</u>     |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม                            | <u>65,577</u>  | <u>68,736</u> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

รายการกระขมยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญเป็นดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท        |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | งบการเงินรวม         |                      |
|   | 2564                 | 2563                 |
| <b>บริษัท ออกโต - เจ็ท (ไทย) จำกัด</b>                |                      |                      |
| สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า                           | 111,164              | 115,043              |
| สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)  | 51                   | 51                   |
|   | <u>56,694</u>        | <u>58,672</u>        |
| ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อขายห้องชุดคงเหลือ | 6,958                | 8,121                |
| ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า                  | 63,652               | 66,793               |
| <br>  |                      |                      |
| <b>บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด</b>              |                      |                      |
| สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า                           | 3,929                | 3,965                |
| สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)  | 49                   | 49                   |
|   | <u>1,925</u>         | <u>1,943</u>         |
| ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า                  | 65,577               | 68,736               |
| <b>รวม</b>  | <u><u>65,577</u></u> | <u><u>68,736</u></u> |

12. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                              | หน่วย: พันบาท                              |                      |  |
|------------------------------|--|----------------------|--|
|                              | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ        |                      |  |
|                              | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2564 | เพิ่มขึ้น            | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2564 |
| <b>ราคาทุน</b>               |  |                      |  |
| ที่ดิน                       | 244,926                                    | -                    | 244,926                                      |
| ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง | 7,646                                      | 29,672               | 37,318                                       |
| <b>รวมราคาทุน</b>            | <u><u>252,572</u></u>                      | <u><u>29,672</u></u> | <u><u>282,244</u></u>                        |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563     | หน่วย: พันบาท                       |       |            |
|------------------------------|-------------------------------------|-------|------------|
|                              | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ |       |            |
|                              | ยอดคงเหลือ                          | ลดลง  | ยอดคงเหลือ |
|                              | ณ วันที่                            |       | ณ วันที่   |
|                              | 1 มกราคม                            |       | 31 ธันวาคม |
|                              | 2563                                |       | 2563       |
| <b>ราคาทุน</b>               |                                     |       |            |
| ที่ดิน                       | 245,297                             | (371) | 244,926    |
| ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง | 7,658                               | (12)  | 7,646      |
| รวมราคาทุน                   | 252,955                             | (383) | 252,572    |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 252.57 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: 252.57 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32)

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

|   | หน่วย: พันบาท |          |                      |         |
|---|---------------|----------|----------------------|---------|
|   | งบการเงินรวม  |          | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|   | 2564          | 2563     | 2564                 | 2563    |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม - ตามรายงานเดิม    | -             | 186,749  | -                    | 181,422 |
| ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี          | -             | (5,660)  | -                    | (6,431) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม - ปรับปรุงใหม่     | 508,463       | 181,089  | 443,152              | 174,991 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                              | 2,802         | 2,545    | 9,667                | 2,584   |
| รับโอนมาจากสินค้าคงเหลือ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 105,085       | 298,323  | 146,287              | 172,430 |
| ลดลงระหว่างปี                                   | (53,086)      | (84,643) | -                    | -       |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์   |               |          |                      |         |
| เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด                       | 83,081        | 111,149  | 8,488                | 93,147  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม                  | 646,345       | 508,463  | 607,594              | 443,152 |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมเบ็ดเสร็จจำนวน 22.79 ล้านบาทและ 15.66 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 : จำนวน 18.90 ล้านบาท และ 12.24 ล้านบาท ตามลำดับ)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและวิธีคิดจากต้นทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 473.96 ล้านบาท และ 417.44 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 432.61 ล้านบาท และ 409.89 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 32)

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

|  | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ | ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น |
|--|--------------|----------------------|---|
| อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)                  | 80 - 100     | 80 - 100             | มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น                                   |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ)                          | 10.00        | 10.00                | มูลค่ายุติธรรมลดลง  |
| อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ) | 5.00         | 5.00                 | มูลค่ายุติธรรมลดลง  |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย (ร้อยละ)                  | 7.30         | 7.30                 | มูลค่ายุติธรรมลดลง  |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564                             | งบการเงินรวม                      |                 |                |  |                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
|--|-----------------------------------|-----------------|----------------|--|----------------|--------------------------|
|  | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | เพิ่มขึ้น       | ลดลง           | โอนเข้า/ (ออก) ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนาและสินค้าคงเหลือ | โอนเข้า/ (ออก) |                          |
| <b>ราคาทุน</b>                                       |                                   |                 |                |  |                |                          |
| ที่ดิน   | 120,908                           | -               | -              | -  | -              | 120,908                  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                                   | 4,594                             | -               | -              | -  | -              | 4,594                    |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง | 479,221                           | 18              | -              | 210,406  | 716,821        | 1,406,466                |
| สำนักงาน   | 83,594                            | -               | (453)          | 7,748  | 2,937          | 148,368                  |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง                                | 13,745                            | 12,204          | (249)          | -  | -              | 25,700                   |
| ยานพาหนะ   | 10,167                            | -               | (2,599)        | -  | 6,574          | 14,142                   |
| สำนักงานขายชั่วคราว                                  | 109,205                           | -               | -              | -  | 18,890         | 128,095                  |
| อุปกรณ์อื่น  | -                                 | 2,721           | -              | -  | -              | 2,721                    |
| <b>รวม</b>   | <b>821,434</b>                    | <b>69,485</b>   | <b>(3,301)</b> | <b>218,154</b>   | <b>745,222</b> | <b>1,850,994</b>         |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                             |                                   |                 |                |  |                |                          |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน                                   | (4,562)                           | (11)            | -              | -  | -              | (4,573)                  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง | (58,607)                          | (19,375)        | -              | (139)  | (349)          | (78,470)                 |
| สำนักงาน   | (32,026)                          | -               | 346            | (1,146)  | -              | (53,573)                 |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง                                | (10,979)                          | (1,786)         | 222            | -  | -              | (12,543)                 |
| ยานพาหนะ   | (9,281)                           | (243)           | 2,599          | -  | (6,574)        | (13,499)                 |
| สำนักงานขายชั่วคราว                                  | (53,585)                          | (30,274)        | -              | -  | -              | (83,859)                 |
| อุปกรณ์อื่น  | -                                 | (1)             | -              | -  | -              | (1)                      |
| <b>รวม</b>   | <b>(169,040)</b>                  | <b>(72,007)</b> | <b>3,167</b>   | <b>(1,285)</b>   | <b>(7,353)</b> | <b>(246,518)</b>         |
| งานระหว่างก่อสร้าง                                   | 2,009,664                         | 267,675         | (2,719)        | 42,016   | (738,136)      | 1,578,500                |
| <b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>                        | <b>2,662,058</b>                  |                 |                |  |                | <b>3,182,976</b>         |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                                  | งบการเงินรวม                      |  |                 |                |                                  |               |                    | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 |
|---|-----------------------------------|--|-----------------|----------------|----------------------------------|---------------|--------------------|--------------------------|
|   | ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563 | ผลกระทบจากใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 | เพิ่มขึ้น       | ลดลง           | โอนเข้า/(ออก) จากที่ดินและต้นทุน | โอนเข้า/(ออก) | รายการปรับปรุงอื่น |                          |
| <b>ราคากู้</b>  |                                   |  |                 |                |                                  |               |                    |                          |
| ที่ดิน  | 193,183                           | -  | -               | -              | (72,275)                         | -             | -                  | 120,908                  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน  | 32,324                            | -  | -               | -              | (27,730)                         | -             | -                  | 4,594                    |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร                                 | 425,361                           | -  | -               | -              | 31,530                           | 27,651        | (5,321)            | 479,221                  |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง                                | 49,717                            | (861)  | 35,605          |                |                                  |               | -                  |                          |
| สำนักงาน  |                                   |  |                 | (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                  |
| <b>รวม</b>  | <b>851,303</b>                    | <b>(14,384)</b>                                    | <b>37,751</b>   | <b>(7,354)</b> | <b>(68,475)</b>                  | <b>27,914</b> | <b>(5,321)</b>     | <b>821,434</b>           |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>                                  |                                   |  |                 |                |                                  |               |                    |                          |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน  | (10,837)                          | -  | (1,060)         | -              | 7,335                            | -             | -                  | (4,562)                  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร                                 | (42,907)                          | -  | (15,700)        | -              | -                                | -             | -                  | (58,607)                 |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง                                | (22,958)                          | 606  | (10,636)        |                |                                  |               |                    |                          |
| สำนักงาน  |                                   |  |                 | 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)                 |
| <b>รวม</b>  | <b>(136,328)</b>                  | <b>11,925</b>                                      | <b>(57,562)</b> | <b>5,590</b>   | <b>7,335</b>                     | <b>-</b>      | <b>-</b>           | <b>(169,040)</b>         |
| งานระหว่างก่อสร้าง  | 1,176,962                         | -  | 210,054         | -              | 650,562                          | (27,914)      | -                  | 2,009,664                |
| <b>ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</b>                             | <b>1,891,937</b>                  |  |                 |                |                                  |               |                    | <b>2,662,058</b>         |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564</b> |                                   |  |                 |                |                                  |               | <b>พันบาท</b>      | <b>72,007</b>            |



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2563

พันบาท

57,562

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564   |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                     |                 |                | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
|----------------------------|------------------|----------------------|---------------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| ยอดคงเหลือ                 | เพิ่มขึ้น        | ลดลง                 | โอนเข้า / (ออก) จาก | โอนเข้า / (ออก) | ยอดคงเหลือ     |                          |
| ณ วันที่                   |                  |                      | ที่ดินและต้นทุน     |                 | ณ วันที่       |                          |
| 1 มกราคม                   |                  |                      | โครงการ             |                 | 31 ธันวาคม     |                          |
| 2564                       |                  |                      | รอการพัฒนา          |                 | 2564           |                          |
|                            |                  |                      | และสินค้า           |                 |                |                          |
|                            |                  |                      | คงเหลือ             |                 |                |                          |
| <b>ราคาทุน</b>             |                  |                      |                     |                 |                |                          |
| ที่ดิน                     | 120,908          | -                    | -                   | -               | -              | 120,908                  |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน         | 4,594            | -                    | -                   | -               | -              | 4,594                    |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร  | 453,877          | -                    | -                   | 98,549          | 428,534        | 980,960                  |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง |                  |                      |                     |                 | 2,602          |                          |
| สำนักงาน                   | 60,955           | 35,574               | (295)               | -               | -              | 98,836                   |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง      | 11,603           | 161                  | (231)               | -               | -              | 11,533                   |
| ยานพาหนะ                   | 9,200            | -                    | (2,599)             | -               | 6,574          | 13,175                   |
| สำนักงานขายชั่วคราว        | 56,085           | -                    | -                   | -               | 18,890         | 74,975                   |
| <b>รวม</b>                 | <b>717,222</b>   | <b>35,735</b>        | <b>(3,125)</b>      | <b>98,549</b>   | <b>456,600</b> | <b>1,304,981</b>         |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>   |                  |                      |                     |                 |                |                          |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน         | (4,562)          | (11)                 | -                   | -               | -              | (4,573)                  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร  | (55,730)         | (16,360)             | -                   | -               | -              | (72,090)                 |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง | (29,316)         |                      |                     |                 | (429)          | (43,321)                 |
| สำนักงาน                   |                  | (13,861)             | 285                 |                 |                |                          |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง      | (10,501)         | (406)                | 217                 |                 |                | (10,690)                 |
| ยานพาหนะ                   | (8,891)          | (90)                 | 2,599               |                 | (6,574)        | (12,956)                 |
| สำนักงานขายชั่วคราว        | (29,401)         | (14,655)             | -                   |                 |                | (44,056)                 |
| <b>รวม</b>                 | <b>(138,401)</b> | <b>(45,383)</b>      | <b>3,101</b>        |                 | <b>7,003</b>   | <b>(187,686)</b>         |
|                            |                  |                      |                     |                 | (449,513)      |                          |
| งานระหว่างก่อสร้าง         | 338,554          | 106,698              | (2,719)             | 51,075          |                | 44,095                   |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์     | 917,375          |                      |                     |                 |                | 1,161,390                |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

งบการเงินเฉพาะกิจการ

| ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่     | ผลกระทบจาก<br>การใช้มาตรฐาน<br>การ<br>รายงานทาง<br>การเงิน<br>ฉบับที่ 16 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                | โอนเข้า/ (ออก)                                |              | ยอดคงเหลือ<br>ณ วันที่ |
|----------------------------|--|----------------------|----------------|---|--------------|------------------------|
|                            |  | เพิ่มขึ้น            | ลดลง           | จาก<br>ที่ดินและต้นทุน                        | (ออก)        |                        |
| 1 มกราคม<br>2563           |  |                      |                | โครงการ<br>รောက်พัฒนา<br>และสินค้า<br>คงเหลือ |              | 31 ธันวาคม<br>2563     |
| <b>ราคาทุน</b>             |  |                      |                |   |              |                        |
| ที่ดิน                     | -  | -                    | -              | (72,275)                                      | -            | 120,908                |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน         | -  | -                    | -              | (27,730)                                      | -            | 4,594                  |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร  | -  | -                    | -              | 31,551  | 8,487        | 453,877                |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง | (677)  | -                    | -              | -   | 263          |                        |
| สำนักงาน                   | -  | 17,175               | (1,052)        | -   | -            | 60,955                 |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง      | -  | 461                  | (6,188)        | -   | -            | 11,603                 |
| ยานพาหนะ                   | (13,525)   | 250                  | -              | -   | -            | 9,200                  |
| สำนักงานขายชั่วคราว        | -  | -                    | -              | -   | -            | 56,085                 |
| <b>รวม</b>                 | <b>(14,202)</b>  | <b>17,886</b>        | <b>(7,240)</b> | <b>(68,454)</b>                               | <b>8,750</b> | <b>717,222</b>         |
| <b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>   |  |                      |                |   |              |                        |
| ส่วนปรับปรุงที่ดิน         | -  | (1,060)              | -              | 7,335   | -            | (4,562)                |
| อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร  | -  | (13,360)             | -              | -   | -            | (55,730)               |
| เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง | 487  | -                    | -              | -   | -            | (29,316)               |
| สำนักงาน                   | -  | (8,762)              | 931            | -   | -            |                        |
| อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง      | -  | (723)                | 4,602          | -   | -            | (10,501)               |
| ยานพาหนะ                   | 11,319   | (232)                | -              | -   | -            | (8,891)                |
| สำนักงานขายชั่วคราว        | -  | (14,399)             | -              | -   | -            | (29,401)               |
| <b>รวม</b>                 | <b>11,806</b>  | <b>(38,536)</b>      | <b>5,533</b>   | <b>7,335</b>                                  | <b>-</b>     | <b>(138,401)</b>       |
| งานระหว่างก่อสร้าง         | -  | 73,206               | -              | 268,016                                       | (8,750)      | 338,554                |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์     | -  | -                    | -              | -   | -            | 917,375                |

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2564

พันบาท

45,383

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

2563

พันบาท 38,536

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 61.53 ล้านบาทและ 60.66 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 52.08 ล้านบาท และ 51.52 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2,024.02 ล้านบาท และ 414.47 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 2,295.18 ล้านบาท และ 578.99 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็น สิทธิประโยชน์ประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

15. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564       | งบการเงินรวม                     |           |      | หน่วย : พันบาท<br>ยอด ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2564 |
|--------------------------------|----------------------------------|-----------|------|--|
|                                | ยอด ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2564 | เพิ่มขึ้น | ลดลง |  |
| <b>ราคาทุน</b>                 |                                  |           |      |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์             | 10,703                           | 853       | -    | 11,556   |
| รวม                            | 10,703                           | 853       | -    | 11,556   |
| <b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>       |                                  |           |      |  |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์             | (5,902)                          | (838)     | -    | (6,740)  |
| รวม                            | (5,902)                          | (838)     | -    | (6,740)  |
| <b>สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น</b> | <b>4,801</b>                     |           |      | <b>4,816</b>   |

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

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|   |              |                      |      |        |                |
|---|--------------|----------------------|------|--------|----------------|
| 2564  |              |                      |      | พันบาท | 838            |
| 2563  |              |                      |      | พันบาท | 811            |
|   |              |                      |      |        | หน่วย : พันบาท |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564                      |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |        |                |
|   | ยอด ณ วันที่ | เพิ่มขึ้น            | ลดลง |        | ยอด ณ วันที่   |
|   | 1 มกราคม     |                      |      |        | 31 ธันวาคม     |
|   | 2564         |                      |      |        | 2564           |
| ราคาทุน                                       |              |                      |      |        |                |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์                            | 9,852        | -                    | -    |        | 9,852          |
| รวม   | 9,852        | -                    | -    |        | 9,852          |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม                             |              |                      |      |        |                |
| โปรแกรมคอมพิวเตอร์                            | (5,681)      | (734)                | -    |        | (6,415)        |
| รวม   | (5,681)      | (734)                | -    |        | (6,415)        |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น                       | 4,171        |                      |      |        | 3,437          |
|   |              |                      |      |        | หน่วย : พันบาท |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563                      |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |        |                |
|   | ยอด ณ วันที่ | เพิ่มขึ้น            | ลดลง |        | ยอด ณ วันที่   |
|   | 1 มกราคม     |                      |      |        | 31 ธันวาคม     |
|   | 2563         |                      |      |        | 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          |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |              |                      |      |        |                |
| 2564  |              |                      |      | พันบาท | 734            |
| 2563  |              |                      |      | พันบาท | 734            |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

16. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

|                                   | หน่วย: พันบาท |                |                      |                |
|-----------------------------------|---------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                   | งบการเงินรวม  |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                                   | 2564          | 2563           | 2564                 | 2563           |
|                                   |               | “ปรับปรุงใหม่” |                      | “ปรับปรุงใหม่” |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 54,779        | 36,407         | 10,530               | 7,747          |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี   | (39,609)      | (24,618)       | (28,534)             | (20,783)       |
|                                   | 15,170        | 11,789         | (18,004)             | (13,036)       |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท               |                                   |                       |                               |
|--|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
|  | ณวันที่<br>1 มกราคม<br>2564 | งบการเงินรวม                      |                       | ณวันที่<br>31 ธันวาคม<br>2564 |
|  |                             | บันทึกเป็น<br>ค่าไรหรือ<br>ขาดทุน | กำไร<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                               |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                             |                                   |                       |                               |
| ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลง               | -                           | 97                                | -                     | 97                            |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                      | 521                         | (69)                              | -                     | 452                           |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน        | 7,985                       | 803                               | (770)                 | 8,018                         |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น         | 2,126                       | (135)                             | -                     | 1,991                         |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้           | 25,775                      | 18,446                            | -                     | 44,221                        |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี     | 36,407                      | 19,142                            | (770)                 | 54,779                        |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                             |                                   |                       |                               |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | (20,163)                    | (4,634)                           | -                     | (24,797)                      |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | (4,455)                     | (10,357)                          | -                     | (14,812)                      |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | (24,618)                    | (14,991)                          | -                     | (39,609)                      |
| <b>รวม</b>                               | 11,789                      | 4,151                             | (770)                 | 15,170                        |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

งบการเงินรวม

|  | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2563<br>“ตามรายงานเดิม” | ผลกระทบจากการ<br>เปลี่ยนแปลง<br>นโยบายการบัญชี | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2563<br>“ปรับปรุงใหม่” | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน |                       | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2563 |
|--|--|--|---|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|  |  |  |   | กำไรหรือ<br>ขาดทุน              | กำไร<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |  |  |   |                                 |                       |                             |
| ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง                 | 1,717  | -  | 1,717                                       | (1,717)                         | -                     | -                           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                      | 544  | -  | 544   | (23)                            | -                     | 521                         |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน        | 9,886  | -  | 9,886                                       | (2,999)                         | 1,098                 | 7,985                       |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น         | 2,016  | -  | 2,016                                       | 110                             | -                     | 2,126                       |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้           | 34,172                                       | -  | 34,172                                      | (8,397)                         | -                     | 25,775                      |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี     | 48,335                                       | -  | 48,335                                      | (13,026)                        | 1,098                 | 36,407                      |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |  |  |   |                                 |                       |                             |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | -  | 711  | 711   | (20,874)                        | -                     | (20,163)                    |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | (1,245)                                      | -  | (1,245)                                     | (3,210)                         | -                     | (4,455)                     |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | (1,245)                                      | 711  | (534)                                       | (24,084)                        | -                     | (24,618)                    |
| <b>รวม</b>                               | <b>47,090</b>                                | <b>711</b>                                     | <b>47,801</b>                               | <b>(37,110)</b>                 | <b>1,098</b>          | <b>11,789</b>               |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

|  | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2564 | งบการเฉพาะกิจการ<br>บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน |                       | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2564 |
|--|------------------------------|---|-----------------------|--------------------------------|
|  |                              | ทำไรหรือ<br>ขาดทุน                                  | ทำไร<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                                |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |                              |   |                       |                                |
| ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลง               | -                            | 41  | -                     | 41                             |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                      | 521                          | (69)  | -                     | 452                            |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน        | 6,044                        | 190   | (132)                 | 6,102                          |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น         | 1,182                        | 84  | -                     | 1,266                          |
| ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้           | -                            | 2,669   | -                     | 2,669                          |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี     | 7,747                        | 2,915   | (132)                 | 10,530                         |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |                              |   |                       |                                |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | (19,318)                     | (5,027)   | -                     | (24,345)                       |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | (1,465)                      | (2,724)   | -                     | (4,189)                        |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | (20,783)                     | (7,751)   | -                     | (28,534)                       |
| <b>รวม</b>                               | <b>(13,036)</b>              | <b>(4,836)</b>                                      | <b>(132)</b>          | <b>(18,004)</b>                |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ

|  | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2563<br>"ตามรายงานเดิม" | ผลกระทบจาก<br>การเปลี่ยนแปลง<br>นโยบายการบัญชี | ณ วันที่<br>1 มกราคม 2563<br>"ปรับปรุงใหม่" | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน |                       | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม 2563 |
|--|--|--|---|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|  |  |  |   | กำไรหรือ<br>ขาดทุน              | กำไร<br>เบ็ดเสร็จอื่น |                             |
| <b>สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b> |  |  |   |                                 |                       |                             |
| ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลง               | 1,717  | -  | 1,717                                       | (1,717)                         | -                     | -                           |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                      | 544  | -  | 544   | (23)                            | -                     | 521                         |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน        | 8,512  | -  | 8,512                                       | (3,168)                         | 700                   | 6,044                       |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น         | 1,845  | -  | 1,845                                       | (663)                           | -                     | 1,182                       |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี     | 12,618                                       | -  | 12,618                                      | (5,571)                         | 700                   | 7,747                       |
| <b>หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</b>   |  |  |   |                                 |                       |                             |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | -  | 964  | 964   | (20,282)                        | -                     | (19,318)                    |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์                   | (1,236)                                      | -  | (1,236)                                     | (229)                           | -                     | (1,465)                     |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี       | (1,236)                                      | 964  | (272)                                       | (20,511)                        | -                     | (20,783)                    |
| <b>รวม</b>                               | <b>11,382</b>                                | <b>964</b>                                     | <b>12,346</b>                               | <b>(26,082)</b>                 | <b>700</b>            | <b>(13,036)</b>             |



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้ไม่เต็มจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้นและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าจะไม่มีการกลับรายการการด้วยค่าดังกล่าวในอนาคตอันใกล้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 0.80 ล้านบาทที่เกิดจากรายการขาดทุนจากการตั้งสำรองการด้วยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 221.11 ล้านบาท และ 128.78 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2564 ถึง 2567 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.39 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 0.06 ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

|                                  | หน่วย: พันบาท  |                    |  |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--|--------------------|
|                                  | งบการเงินรวม<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>สำหรับปีสิ้นสุด<br>วันที่ 31 ธันวาคม |                    |
|                                  | 2564   | 2563               | 2564   | 2563               |
|                                  |  | “ปรับปรุง<br>ใหม่” |  | “ปรับปรุง<br>ใหม่” |
| <i>ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน</i> |  |                    |  |                    |
| สำหรับงวดปัจจุบัน                | 67,926   | 164,122            | -  | 50,863             |
| <i>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี</i>  |  |                    |  |                    |
| การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว  | (4,151)  | 37,110             | 4,836  | 26,082             |
| รวม                              | <u>63,775</u>  | <u>201,232</u>     | <u>4,836</u>   | <u>76,945</u>      |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินรวม                          |                       |                        |                                       |                       |                        |
|--|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 |                       |                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                       |                        |
|  | ก่อน<br>ภาษีเงินได้                   | รายได้<br>ภาษีเงินได้ | สุทธจาก<br>ภาษีเงินได้ | ก่อน<br>ภาษีเงินได้                   | รายได้<br>ภาษีเงินได้ | สุทธจาก<br>ภาษีเงินได้ |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ<br>ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | 3,848                                 | (770)                 | 3,078                  | (5,490)                               | 1,098                 | (4,392)                |
| <b>รวม</b>   | <b>3,848</b>                          | <b>(770)</b>          | <b>3,078</b>           | <b>(5,490)</b>                        | <b>1,098</b>          | <b>(4,392)</b>         |

หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ                  |                       |                        |                                       |                       |                        |
|--|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
|  | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 |                       |                        | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |                       |                        |
|  | ก่อน<br>ภาษีเงินได้                   | รายได้<br>ภาษีเงินได้ | สุทธจาก<br>ภาษีเงินได้ | ก่อน<br>ภาษีเงินได้                   | รายได้<br>ภาษีเงินได้ | สุทธจาก<br>ภาษีเงินได้ |
| ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ<br>ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | 661                                   | (132)                 | 529                    | (3,502)                               | 700                   | (2,802)                |
| <b>รวม</b>   | <b>661</b>                            | <b>(132)</b>          | <b>529</b>             | <b>(3,502)</b>                        | <b>700</b>            | <b>(2,802)</b>         |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

การระบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

|   | หน่วย: พันบาท                    |               |                     |                |
|---|----------------------------------|---------------|---------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม                     |               |                     |                |
|   | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |               |                     |                |
|   | 2564                             | 2563          |                     |                |
|   | “ปรับปรุงใหม่”                   |               |                     |                |
|   | อัตราภาษี<br>ร้อยละ              | จำนวน         | อัตราภาษี<br>ร้อยละ | จำนวน          |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 |                                  | 207,698       |                     | 935,052        |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้                  | 20                               | 41,540        | 20                  | 187,010        |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า          |                                  | 623           |                     | (12)           |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี                      |                                  | (4,894)       |                     | (7,601)        |
| การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้         |                                  |               |                     |                |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี             |                                  | (54)          |                     | (167)          |
| การปรับปรุงผลขาดทุนในปีก่อนที่รับรู้          |                                  |               |                     |                |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี             |                                  | -             |                     | 576            |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี                     |                                  | 3,775         |                     | 2,217          |
| ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ |                                  |               |                     |                |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                      |                                  | 4,503         |                     | 57             |
| ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย           |                                  | 16,601        |                     | 21,135         |
| อื่น ๆ  |                                  | 1,681         |                     | (1,983)        |
| <b>ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>                  | <b>31</b>                        | <b>63,775</b> | <b>22</b>           | <b>201,232</b> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|                               | หน่วย: พันบาท                    |        |           |         |
|-------------------------------|----------------------------------|--------|-----------|---------|
|                               | งบการเงินเฉพาะกิจการ             |        |           |         |
|                               | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |        |           |         |
|                               | 2564                             |        | 2563      |         |
|                               | อัตราภาษี                        | จำนวน  | อัตราภาษี | จำนวน   |
|                               | ร้อยละ                           |        | ร้อยละ    |         |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ |                                  | 26,676 |           | 414,506 |
| จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้  | 20                               | 5,335  | 20        | 82,901  |
| รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี      |                                  | (883)  |           | (7,727) |
| ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี     |                                  | 309    |           | 1,871   |
| อื่น ๆ                        |                                  | 75     |           | (100)   |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้         | 18                               | 4,836  | 19        | 76,945  |

17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                          | หน่วย: พันบาท |       |                      |       |
|--------------------------|---------------|-------|----------------------|-------|
|                          | งบการเงินรวม  |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|                          | 2564          | 2563  | 2564                 | 2563  |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน | 5,990         | 2,965 | -                    | -     |
| ลูกหนี้เงินประกัน        | 1,229         | 20    | 170                  | 20    |
| อื่น ๆ                   | 1,880         | 1,671 | 1,753                | 1,671 |
| รวม                      | 9,099         | 4,656 | 1,923                | 1,691 |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

18. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                   | หน่วย : พันบาท |              |                      |              |
|-------------------|----------------|--------------|----------------------|--------------|
|                   | งบการเงินรวม   |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|                   | 2564           | 2563         | 2564                 | 2563         |
| เงินเบิกเกินบัญชี | -              | 3,552        | -                    | 3,552        |
|                   | <u>-</u>       | <u>3,552</u> | <u>-</u>             | <u>3,552</u> |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินจำนวน 3.55 ล้านบาทเป็นสกุลเงินบาท เพื่อใช้สำหรับการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งประกอบด้วยเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งทั้งจำนวน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.85 ต่อปี ซึ่งเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินดังกล่าวไม่มีหลักประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

| หมายเหตุ                                       | หน่วย: พันบาท |           |                      |         |
|--|---------------|-----------|----------------------|---------|
|  | งบการเงินรวม  |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|  | 2564          | 2563      | 2564                 | 2563    |
| <b>เจ้าหนี้การค้า</b>                          |               |           |                      |         |
| เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น                    | 288,064       | 152,152   | 99,526               | 54,391  |
| รวมเจ้าหนี้การค้า                              | 288,064       | 152,152   | 99,526               | 54,391  |
| <b>เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น</b>                   |               |           |                      |         |
| เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น                      | 60,625        | 148,301   | 18,682               | 27,687  |
| เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย             |               |           |                      |         |
| - การร่วมค้า                                   | 4             | 212,007   | 248,099              | 248,099 |
| - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                        | 4             | 10,358    | 2,457                | 7,413   |
| - บริษัทอื่น                                   |               | 1,139,615 | 1,806,525            | 137,056 |
| รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย          |               | 1,361,980 | 2,057,081            | 356,476 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน                        |               | 151,331   | 157,029              | 75,868  |
| ดอกเบี้ยค้างจ่าย                               |               |           |                      |         |
| - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                        | 4             | 4,780     | 3,476                | -       |
| - บริษัทอื่น                                   |               | 30,502    | 21,556               | 29,864  |
| รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย                            |               | 35,282    | 25,032               | 29,864  |
| โบนัสค้างจ่าย                                  |               | -         | 10,577               | -       |
| ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย                      |               | 3,809     | 4,194                | 1,008   |
| ค่านายหน้าค้างจ่าย                             |               | 12,889    | 10,447               | 7,613   |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย                             |               | 5,334     | 7,007                | 3,559   |
| ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง                       |               | 6,544     | 9,966                | 3,774   |
| เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า |               | 7,338     | 21,374               | 4,280   |
| อื่น ๆ   |               |           |                      |         |
| - บริษัทย่อย                                   | 4             | -         | -                    | 13,859  |
| - กิจกรรมร่วมค้า                               | 4             | 47,368    | 28,150               | 47,368  |
| - บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                        | 4             | 1,279     | 199                  | 598     |
| - บริษัทอื่น                                   |               | 19,034    | 7,945                | 12,366  |
| รวมอื่น ๆ                                      |               | 67,681    | 36,294               | 74,191  |
| รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                       |               | 1,712,813 | 2,487,302            | 575,315 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น      |               | 2,000,877 | 2,639,454            | 674,841 |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นสกุลเงินบาท

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้ เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ออกราคาของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิต่อหน้าง่ายเพื่อให้ได้มาซึ่ง สัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปีเป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2564         | 2563    | 2564                 | 2563    |
| รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี                              | 343,354      | 686,841 | 118,310              | 560,109 |
| รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี<br>(ดูหมายเหตุข้อ 28) | 220,055      | 260,065 | 51,363               | 118,499 |

#### 20. เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจากบริษัทแห่งหนึ่งในประเทศเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 50 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.37 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : ไม่มี)

#### 21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

| วันที่จำหน่าย         | จำนวน<br>หน่วย | อัตราดอกเบี้ย<br>ตามสัญญา | อัตราดอกเบี้ยที่<br>แท้จริงต่อปี | กำหนดชำระคืน<br>ดอกเบี้ย | กำหนดชำระคืนเงิน<br>ต้น      | งบการเงินรวมและ<br>งบการเงินเฉพาะกิจการ<br>2564 | 2563    |
|-----------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|------------------------------|---|---------|
| 29 เมษายน<br>2562     | 100,000        | คงที่ร้อยละ 7.25          | ร้อยละ 8.93                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 29 ตุลาคม<br>2563     | -   | -       |
| 30 พฤษภาคม<br>2562    | 400,000        | คงที่ร้อยละ 7.50          | ร้อยละ 8.64                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 24 กุมภาพันธ์<br>2564 | -   | 400,000 |
| 22 พฤศจิกายน<br>2562  | 550,000        | คงที่ร้อยละ 7.50          | ร้อยละ 8.53                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 21<br>พฤศจิกายน 2564  | -   | 550,000 |
| 26 มีนาคม<br>2563     | 100,000        | คงที่ร้อยละ 7.50          | ร้อยละ 9.27                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 25 มีนาคม<br>2565     | -   | 100,000 |
| 15 ตุลาคม<br>2563     | 559,000        | คงที่ร้อยละ 6.75          | ร้อยละ 7.92                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 8 เมษายน<br>2565      | 559,000   | 559,000 |
| 29 ตุลาคม<br>2563     | 135,000        | คงที่ร้อยละ 6.85          | ร้อยละ 8.16                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 28 มกราคม<br>2565     | -   | 135,000 |
| 24 กุมภาพันธ์<br>2564 | 495,500        | คงที่ร้อยละ 6.25          | ร้อยละ 7.36                      | ทุกงวดสามเดือน           | วันที่ 24 สิงหาคม<br>2565    | 495,500   | -       |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|  |         |                  |             |                |                        |                    |                  |
|--|---------|------------------|-------------|----------------|------------------------|--------------------|------------------|
| 13 พฤษภาคม 2564                            | 679,500 | คงที่ร้อยละ 6.80 | ร้อยละ 7.63 | ทุกงวดสามเดือน | วันที่ 13 พฤษภาคม 2566 | 679,500            | -                |
| 29 ตุลาคม 2564                             | 624,100 | คงที่ร้อยละ 6.25 | ร้อยละ 6.87 | ทุกงวดสามเดือน | วันที่ 24 เมษายน 2567  | 624,100            | -                |
| 29 ตุลาคม 2564                             | 400,000 | คงที่ร้อยละ 6.80 | ร้อยละ 7.53 | ทุกงวดสามเดือน | วันที่ 29 ตุลาคม 2566  | 400,000            | -                |
| <b>รวมหุ้นกู้</b>                          |         |                  |             |                |                        | <b>2,758,100</b>   | <b>1,744,000</b> |
| <b>หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้</b>           |         |                  |             |                |                        | <b>(26,857)</b>    | <b>(16,837)</b>  |
| <b>หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</b> |         |                  |             |                |                        | <b>2,731,243</b>   | <b>1,727,163</b> |
|  |         |                  |             |                |                        | <b>(1,036,932)</b> | <b>(935,316)</b> |
| <b>หุ้นกู้ระยะยาว</b>                      |         |                  |             |                |                        | <b>1,694,311</b>   | <b>791,847</b>   |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 2,758,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2,758 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ บางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 7 9 13 14 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 1,744,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 1,744 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้าคงเหลือ บางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง บางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 7 9 13 14 และ 32)

## 22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                     | หน่วย : พันบาท |           |                      |           |
|-------------------------------------|----------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                     | งบการเงินรวม   |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                     | 2564           | 2563      | 2564                 | 2563      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน   | 4,639,162      | 4,074,455 | 2,803,424            | 1,655,755 |
| หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม        | (14,971)       | (15,590)  | (8,391)              | (3,603)   |
|                                     | 4,624,191      | 4,058,865 | 2,795,033            | 1,652,152 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (1,461,666)    | (971,813) | (1,142,999)          | (378,284) |
|                                     | 3,162,525      | 3,087,052 | 1,652,034            | 1,273,868 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 13,887.77 ล้านบาท และ 7,047.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 11,554.13 ล้านบาท และ 4,713.56 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.00 ต่อปี ถึง MLR ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือที่ดินและต้นทุนโครงการรอพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 7 12 13 14 และ 32) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดใน



## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่มีการปลดจำนวนหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนวนนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2565 - 2576

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้บิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 9,242.64 ล้านบาท และ 4,244.08 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 7,479.67 ล้านบาท และ 3,057.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

#### 23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งเป็นสกุลเงินบาทหนึ่งจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้โดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

#### 24. ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย : พันบาท |               |                      |               |
|---|----------------|---------------|----------------------|---------------|
|   | งบการเงินรวม   |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |               |
|   | 2564           | 2563          | 2564                 | 2563          |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม                       | 51,250         | 49,429        | 35,795               | 33,044        |
| <b>รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>                      |                |               |                      |               |
| สินค้าคงเหลือ   | 1,122          | 2,197         | 730                  | 559           |
| <b>รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b>              |                |               |                      |               |
| ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน   | 8,619          | 3,987         | 6,024                | 3,129         |
| ต้นทุนดอกเบี้ย  | 759            | 822           | 530                  | 618           |
| <b>รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม</b> |                |               |                      |               |
| ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย                           | (3,848)        | 5,490         | (661)                | 3,502         |
| การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท                             | -              | -             | (10,298)             | 5,059         |
| ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี   | (5,110)        | (10,675)      | (5,110)              | (10,116)      |
| จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง   | (1,226)        | -             | (1,226)              | -             |
| <b>ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>              | <b>51,566</b>  | <b>51,250</b> | <b>25,784</b>        | <b>35,795</b> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                       | หน่วย : พันบาท |              |                      |              |
|-----------------------|----------------|--------------|----------------------|--------------|
|                       | งบการเงินรวม   |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|                       | 2564           | 2563         | 2564                 | 2563         |
| ต้นทุนขายและบริการ    | 604            | 285          | -                    | -            |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 1,606          | 460          | 1,223                | 126          |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 7,168          | 4,064        | 5,331                | 3,621        |
| <b>รวม</b>            | <b>9,378</b>   | <b>4,809</b> | <b>6,554</b>         | <b>3,747</b> |

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|               | หน่วย : พันบาท |              |                      |            |
|---------------|----------------|--------------|----------------------|------------|
|               | งบการเงินรวม   |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |            |
|               | 2564           | 2563         | 2564                 | 2563       |
| สินค้าคงเหลือ | 1,122          | 2,197        | 730                  | 559        |
| <b>รวม</b>    | <b>1,122</b>   | <b>2,197</b> | <b>730</b>           | <b>559</b> |

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                            | หน่วย : พันบาท |                |                      |                |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                            | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                            | 2564           | 2563           | 2564                 | 2563           |
| รวมอยู่ในกำไรสะสม          |                |                |                      |                |
| ณ วันที่ 1 มกราคม          | (7,341)        | (1,851)        | (4,363)              | (861)          |
| รับรู้ระหว่างปี            | 3,848          | (5,490)        | 661                  | (3,502)        |
| <b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b> | <b>(3,493)</b> | <b>(7,341)</b> | <b>(3,702)</b>       | <b>(4,363)</b> |

ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

|                           | หน่วย : พันบาท |                |                      |                |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                           | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                           | 2564           | 2563           | 2564                 | 2563           |
| สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์ | -              | (90)           | -                    | (13)           |
| สมมติฐานทางการเงิน        | 2,376          | (5,230)        | 1,523                | (4,448)        |
| การปรับปรุงจากประสบการณ์  | 1,472          | (170)          | (862)                | 959            |
| <b>รวม</b>                | <b>3,848</b>   | <b>(5,490)</b> | <b>661</b>           | <b>(3,502)</b> |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ข้อสมมติฐานทางสถิติที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial technique) สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|  | งบการเงินรวม |              | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|--|--------------|--------------|----------------------|--------------|
|  | 2564         | 2563         | 2564                 | 2563         |
|  | ร้อยละต่อปี  | ร้อยละต่อปี  | ร้อยละต่อปี          | ร้อยละต่อปี  |
| อัตราคิดลด   | 1.90-2.87    | 1.68 - 2.25  | 2.38                 | 1.79         |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน                                | 5.00-8.00    | 5.00 - 8.00  | 8.00                 | 8.00         |
| อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน<br>(ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน) | 1.91-34.38   | 1.91 - 34.38 | 2.87-34.38           | 2.87 - 34.38 |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหว

การเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันที่รายงาน โดยถือว่าข้อสมมติฐานอื่นๆ คงที่จะมีผลกระทบต่อภาระผูกพันของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นจำนวนเงิน ดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

|                               | อัตราการเปลี่ยนแปลง | 2564  |         |                      |         |
|-------------------------------|---------------------|---|---------|----------------------|---------|
|                               |                     | งบการเงินรวม                                |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|                               |                     | ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน |         |                      |         |
|                               |                     | เพิ่ม                                       | ลด      | เพิ่ม                | ลด      |
| อัตราคิดลด                    | 1                   | (5,228)                                     | 6,118   | (2,573)              | 2,994   |
| อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน | 1                   | 5,622                                       | (4,927) | 2,750                | (2,427) |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน      | ร้อยละ 20           | (5,131)                                     | 6,160   | (2,794)              | 3,413   |

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   |

แม้ว่าการวิเคราะห์นี้ไม่ได้คำนึงการกระจายตัวแบบเต็มรูปแบบของกระแสเงินสดที่คาดหวังภายใต้โครงการดังกล่าวแต่ได้แสดงประมาณการตามความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานต่างๆ

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|                                       | หน่วย: พันบาท |               |                      |              |
|---------------------------------------|---------------|---------------|----------------------|--------------|
|                                       | งบการเงินรวม  |               | งบการเงินเฉพาะกิจการ |              |
|                                       | 2564          | 2563          | 2564                 | 2563         |
| ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม             | 10,633        | 10,703        | 5,909                | 9,097        |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี                    | 4,364         | 6,674         | 2,355                | 3,369        |
| จ่ายระหว่างปี                         | (547)         | (1,212)       | (327)                | (1,063)      |
| หมดอายุรับประกันระหว่างปี             | (4,492)       | (5,532)       | (1,613)              | (5,494)      |
| <b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b> | <b>9,958</b>  | <b>10,633</b> | <b>6,324</b>         | <b>5,909</b> |

## 26. ทุนเรือนหุ้น

26.1 เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 1,281.55 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,281,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,111.55 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,111,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยวิธีการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายจำนวน 170,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท บริษัทได้จดทะเบียนการลดทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้วในวันที่ 7 เมษายน 2564

26.2 เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากทุนจดทะเบียนเดิม 1,111.55 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,111,547,300 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 89,103,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อเพื่อรองรับ (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 บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์เรียบร้อยแล้วในวันที่ 8 เมษายน 2564

## 27. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทได้จ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.195 บาท คือเป็นเงินจำนวน 216.74 ล้านบาท และจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 74.10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 15 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นมูลค่า 74.10 ล้านบาท ซึ่งเทียบเท่าการจ่ายปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|   | หน่วย : พันบาท |                |                      |                |
|---|----------------|----------------|----------------------|----------------|
|   | งบการเงินรวม   |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|   | 2564           | 2563           | 2564                 | 2563           |
|   | “ปรับปรุงใหม่” |                | “ปรับปรุงใหม่”       |                |
| กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน  | 6,087          | 23,100         | 1,022                | -              |
| กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13) | 83,081         | 111,149        | 8,488                | 93,147         |
| รายได้สุทธจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 19)              | 113,180        | 154,052        | 33,627               | 68,723         |
| รายได้ค่าเช่า   | 22,788         | 15,659         | 18,895               | 12,238         |
| รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน  | 7,266          | 1,860          | 7,257                | 1,860          |
| อื่น ๆ  | 14,851         | 15,573         | 7,297                | 10,520         |
| รวม   | <u>247,253</u> | <u>321,393</u> | <u>76,586</u>        | <u>186,488</u> |

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 2.52 ล้านบาท และ 1.11 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 5.46 ล้านบาท และ 3.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่างๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท  |             |                      |           |
|--|----------------|-------------|----------------------|-----------|
|  | งบการเงินรวม   |             | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|  | 2564           | 2563        | 2564                 | 2563      |
|  | “ปรับปรุงใหม่” |             | “ปรับปรุงใหม่”       |           |
| การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา | (1,429,453)    | (1,017,082) | (406,104)            | (342,299) |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป                  | 1,304,718      | (27,468)    | 97,269               | (533,171) |
| ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน                      | 105,094        | 121,245     | 67,370               | 97,083    |
| ค่าตอบแทนผู้บริหาร                               | 47,537         | 40,132      | 43,240               | 36,534    |
| ค่าที่ปรึกษา                                     | 8,611          | 7,362       | 6,775                | 5,629     |
| ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์                            | 26,332         | 26,693      | 18,915               | 15,540    |
| ค่าส่งเสริมการขาย                                | 19,753         | 19,258      | 8,351                | 10,363    |
| ค่านายหน้า                                       | 192,962        | 342,517     | 61,458               | 147,670   |
| ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น      | 4,062          | 2,741       | 3,389                | 2,464     |
| ค่าบริการ  | 45,511         | 15,175      | 32,219               | 8,268     |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                    | 83,046         | 58,693      | 54,850               | 40,371    |
| ต้นทุนทางการเงิน                                 | 216,242        | 126,532     | 197,003              | 117,069   |

#### 31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม คำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยดิวเดนต์วอเตอร์หนักทั้งนี้ กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำนวณโดยรวมผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 26) เพื่อสะท้อนให้เห็นถึงการเปลี่ยนแปลงของกำไรต่อหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นสามัญ ดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท/พันหุ้น |         |                      |         |
|--|-----------------------|---------|----------------------|---------|
|  | งบการเงินรวม          |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|  | 2564                  | 2563    | 2564                 | 2563    |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม                         | “ปรับปรุงใหม่”        |         | “ปรับปรุงใหม่”       |         |
| กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน) | 146,771               | 635,054 | 21,840               | 337,561 |
| จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีดิวเดนต์วอเตอร์หนัก (ขั้นพื้นฐาน)   | 1,130,224             | 965,246 | 1,130,224            | 965,246 |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)                             | 0.13                  | 0.66    | 0.02                 | 0.35    |

#### 32. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

|                                     | หมายเหตุ | หน่วย : พันบาท   |                   |                      |                  |
|-------------------------------------|----------|------------------|-------------------|----------------------|------------------|
|                                     |          | งบการเงินรวม     |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                  |
|                                     |          | 2564             | 2563              | 2564                 | 2563             |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา  | 7        | 4,505,570        | 5,858,150         | 2,431,460            | 2,915,288        |
| สินค้าสำเร็จรูป                     | 7        | 2,630,753        | 4,502,021         | 901,934              | 2,215,879        |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน | 9        | 42,273           | 163,362           | 42,273               | 163,362          |
| ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา    | 12       | 252,572          | 252,572           | 252,572              | 252,572          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน        | 13       | 473,956          | 417,436           | 474,196              | 409,889          |
| ที่ดินอาคารและอุปกรณ์               | 14       | 2,024,024        | 2,295,181         | 414,479              | 578,990          |
|                                     |          | <u>9,929,148</u> | <u>13,488,722</u> | <u>4,516,914</u>     | <u>6,535,980</u> |

33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

33.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 148.40 ล้านบาท และ 86.84 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 231.25 บาท และ 140.39 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 7)

33.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

|  | หน่วย : พันบาท               |                               |                                   |                                |
|--|------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|  | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2564 | งบการเงินรวม                  |                                   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2564 |
|  |                              | กระแสเงินสด<br>รับ(จ่าย)สุทธิ | การเปลี่ยนแปลงที่<br>ไม่ใช่เงินสด |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                   | 3,552                        | (3,552)                       | -                                 | -                              |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น                      | 50,000                       | (50,000)                      | -                                 | -                              |
| หุ้นกู้ระยะยาว                                       | 1,727,163                    | 1,014,100                     | (10,020)                          | 2,731,243                      |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                    | 4,058,865                    | 564,708                       | 618                               | 4,624,191                      |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าและ<br>หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน | 723                          | (1,427)                       | 5,364                             | 4,660                          |

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินรวม |                |                   |            |
|--|--------------|----------------|-------------------|------------|
|  | ณ วันที่     | กระแสเงินสด    | การเปลี่ยนแปลงที่ | ณ วันที่   |
|  | 1 มกราคม     | รับ(จ่าย)สุทธิ | ไม่ใช่เงินสด      | 31 ธันวาคม |
|  | 2563         |                |                   | 2563       |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                       | 131,795      | (128,448)      | 205               | 3,552      |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่<br>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<br>หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน     | 2,064        | (1,341)        | -                 | 723        |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน                | 226,010      | -              | (107,468)         | 118,542    |

หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |                   |            |
|--|----------------------|-------------|-------------------|------------|
|  | ณ วันที่             | กระแสเงินสด | การเปลี่ยนแปลงที่ | ณ วันที่   |
|  | 1 มกราคม             |             | ไม่ใช่เงินสด      | 31 ธันวาคม |
|  | 2564                 |             |                   | 2564       |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน                       | 3,552                | (3,552)     | -                 | -          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่<br>เกี่ยวข้องกัน | 155,468              | (48,000)    | -                 | 107,468    |
| หุ้นกู้ระยะยาว   | 1,727,163            | 1,014,100   | (10,020)          | 2,731,243  |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน                        | 1,652,152            | 1,147,668   | (4,787)           | 2,795,033  |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าและ<br>หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน     | 723                  | (1,427)     | 5,364             | 4,660      |



บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย: พันบาท

|  | ณ วันที่<br>1 มกราคม<br>2563 | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                                   | ณ วันที่<br>31 ธันวาคม<br>2563 |
|--|------------------------------|----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
|  |                              | กระแสเงินสด          | การเปลี่ยนแปลงที่<br>ไม่ใช่เงินสด |                                |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน   | 131,795                      | (128,448)            | 205                               | 3,552                          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่<br>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<br>หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน   | 2,023                        | (1,300)              | -                                 | 723                            |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน  | 107,468                      | -                    | (107,468)                         | -                              |
| 33.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่<br>ดังนี้ |                              |                      |                                   | 31 ธันวาคม มี                  |

หน่วย: พันบาท

|  | งบการเงินรวม |         | งบการเงินเฉพาะกิจการ |         |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
|  | 2564         | 2563    | 2564                 | 2563    |
| สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์       | 210,206      | 856,100 | 98,549               | 357,421 |
| สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 202,534      | 298,323 | 146,287              | 172,430 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ       | 47,090       | 97,991  | 33,530               | 92,670  |

34. การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 34.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการระดมทุนในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,569.87 ล้านบาท และ 383.88 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: จำนวน 853.94 ล้านบาท และ 353.98 ล้านบาท ตามลำดับ)

**บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**

**หมายเหตุประกอบงบการเงิน**

**สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**

34.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

|  | หน่วย: พันบาท |       |                      |       |
|--|---------------|-------|----------------------|-------|
|  | งบการเงินรวม  |       | งบการเงินเฉพาะกิจการ |       |
|  | 2564          | 2563  | 2564                 | 2563  |
| ภายในหนึ่งปี                               |               |       |                      |       |
| สกุลเงินบาท                                | 94,760        | 6,963 | 4,308                | 2,991 |
| สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ(เทียบเท่าสกุลเงินบาท) | 470           | 423   | 118                  | 106   |
| มากกว่าหนึ่งปีแต่ไม่เกินห้าปี              |               |       |                      |       |
| สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ(เทียบเท่าสกุลเงินบาท) | 1,881         | 1,692 | 470                  | 423   |
| มากกว่าห้าปี                               |               |       |                      |       |
| สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ(เทียบเท่าสกุลเงินบาท) | 1,881         | 2,114 | 470                  | 529   |

34.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

|   | หน่วย: พันบาท |        |                      |        |
|---|---------------|--------|----------------------|--------|
|   | งบการเงินรวม  |        | งบการเงินเฉพาะกิจการ |        |
|   | 2564          | 2563   | 2564                 | 2563   |
| หนังสือค้ำประกันการจัดหาและบำรุงสาธารณูปโภค | -             | 16,814 | -                    | 16,814 |
| หนังสือค้ำประกันค่าซื้อสินค้า               | -             | 1,449  | -                    | 1,449  |
| หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า                 | 440           | 440    | -                    | -      |
|   | 440           | 18,703 | -                    | 18,263 |

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 511.63 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 366.89 ล้านบาท)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับ และสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ กลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และ คอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ต่อมาในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการใหม่ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และ คอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ดังนั้นข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 จึงมีการจัดประเภทใหม่ให้สอดคล้องกับข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศ ที่มีสาระสำคัญ

#### ลูกค้ารายใหญ่

ไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้าบุคคลภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม

|                                       | ส่วนงานพัฒนา    |                | ส่วนงานบริการ |                | ส่วนงานโรงแรม |                | ส่วนงานอื่น       |                | รวม         |                |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-------------------|----------------|-------------|----------------|
|                                       | อสังหาริมทรัพย์ |                | ตลอดช่วงเวลา  |                | ตลอดช่วงเวลา  |                | ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง |                |             |                |
|                                       | 2564            | 2563           | 2564          | 2563           | 2564          | 2563           | 2564              | 2563           | 2564        | 2563           |
|                                       |                 | “ปรับปรุงใหม่” |               | “ปรับปรุงใหม่” |               | “ปรับปรุงใหม่” |                   | “ปรับปรุงใหม่” |             | “ปรับปรุงใหม่” |
| รายได้                                | 2,083,368       | 3,369,523      | 45,456        | 32,328         | 45,912        | 7,482          | 13,404            | 9,097          | 2,188,140   | 3,418,430      |
| ต้นทุน                                | (1,276,125)     | (1,924,963)    | (25,189)      | (28,071)       | (52,775)      | (10,458)       | (24,939)          | (18,816)       | (1,379,028) | (1,982,308)    |
| กำไรขั้นต้น                           | 807,243         | 1,444,560      | 20,267        | 4,257          | (6,863)       | (2,976)        | (11,535)          | (9,719)        | 809,112     | 1,436,122      |
| รายได้อื่น                            |                 |                |               |                |               |                |                   |                | 247,253     | 321,393        |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย                 |                 |                |               |                |               |                |                   |                | (302,565)   | (452,144)      |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                 |                 |                |               |                |               |                |                   |                | (332,724)   | (249,699)      |
| กำไรจากการดำเนินงาน                   |                 |                |               |                |               |                |                   |                | 421,076     | 1,055,672      |
| รายได้ทางการเงิน                      |                 |                |               |                |               |                |                   |                | 6,023       | 5,854          |
| ต้นทุนทางการเงิน                      |                 |                |               |                |               |                |                   |                | (216,242)   | (126,532)      |
| ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการ |                 |                |               |                |               |                |                   |                |             |                |
| ร่วมค้า                               |                 |                |               |                |               |                |                   |                | (3,159)     | 58             |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้         |                 |                |               |                |               |                |                   |                | 207,698     | 935,052        |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้                 |                 |                |               |                |               |                |                   |                | (63,775)    | (201,232)      |
| กำไรสำหรับปี                          |                 |                |               |                |               |                |                   |                | 143,923     | 733,820        |

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกป้อนส่วนให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

|                  | ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |                | ส่วนงานบริการ |                | ส่วนงานโรงแรม |                | ส่วนงานอื่นๆ |                | หน่วย: พันบาท |                |
|------------------|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|--------------|----------------|---------------|----------------|
|                  |                             |                |               |                |               |                |              |                | รวม           |                |
|                  | ณ วันที่                    | ณ วันที่       | ณ วันที่      | ณ วันที่       | ณ วันที่      | ณ วันที่       | ณ วันที่     | ณ วันที่       | ณ วันที่      | ณ วันที่       |
|                  | 31 ธันวาคม                  | 31 ธันวาคม     | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม     | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม     | 31 ธันวาคม   | 31 ธันวาคม     | 31 ธันวาคม    | 31 ธันวาคม     |
|                  | 2564                        | 2563           | 2564          | 2563           | 2564          | 2563           | 2564         | 2563           | 2564          | 2563           |
|                  |                             | "ปรับปรุงใหม่" |               | "ปรับปรุงใหม่" |               | "ปรับปรุงใหม่" |              | "ปรับปรุงใหม่" |               | "ปรับปรุงใหม่" |
| สินทรัพย์ส่วนงาน | 12,437,184                  | 11,720,307     | 59,463        | 9,339          | 1,604,365     | 1,267,497      | 53,089       | 12,148         | 14,154,101    | 13,009,291     |

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

#### 36. กุณสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรกุณสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่ากุณสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียนเงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้ ในระหว่างปี 2564 และ 2563 บริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 1.09 ล้านบาทและ 12.80 ล้านบาท ตามลำดับ

#### 37. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

หน่วย : พันบาท

#### งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

|                                  | ก่อนจัดประเภท<br>รายการใหม่ | จัดประเภทรายการใหม่ | หลังจัดประเภทรายการ<br>ใหม่ |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น           | 2,000                       | (2,000)             | -                           |
| เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน | -                           | 2,000               | 2,000                       |

#### 38. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

38.1 เมื่อวันที่ 4 มกราคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีมติอนุมัติให้ทำสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงิน 24.00 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียน โดยกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน เป็นระยะเวลา 5 ปี อัตราดอกเบี้ย MLR + ร้อยละ 5.58 ต่อปี เงินกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยบริษัทและห้องชุดบางห้องของโครงการบริษัทย่อย

38.2 เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีมติให้การขยายวันครบกำหนดเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 740.00 ล้านบาท จากเดิม 13 ปี เป็น 14 ปี นับจากวันเบิกเงินกู้งวดแรก

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

#### สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- 38.3 เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด เป็น “บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด” และเปลี่ยนที่อยู่จาก 70/190 ซอย 01 กาญจนภิเษก 7 แขวงคันนาวา เขตคันนาวา ยาว กรุงเทพมหานคร เป็น 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเมื่อวันที่ 2 4 มกราคม 2 5 6 5
- 38.4 เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็น “บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวิลด์ จำกัด” ที่อยู่ 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้าแล้วเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565
- 38.5 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้ออกใบแสดงสิทธิให้พนักงานตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 โดยการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า โฉยแบ่งการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 7,500,000 หน่วย และ (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย
- 38.6 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 ให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นระยะยาว มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น มูลค่า 700 ล้านบาท เพื่อใช้ไถ่ถอนตราสารหนี้ หุ้นดังกล่าวมีอายุ 2 ปี 6 เดือน โดยหุ้นดังกล่าวครบกำหนดวันที่ 17 สิงหาคม 2567 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้ำคงเหลือ
- 38.7 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2565 ให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นระยะยาว ไม่มีประกัน ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้น มูลค่า 500 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน หุ้นดังกล่าวมีอายุ 2 ปี โดยหุ้นดังกล่าวครบกำหนดวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.80 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และหุ้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน
- 38.8 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติ ดังนี้
- อนุมัติให้การเสนอขายจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนชนิดจัดสรรให้แก่พนักงานในวงจำกัด (Private placement : PP) ในจำนวนไม่เกิน 118,564,569 หุ้น ที่ราคาเสนอขายที่ไม่เข้าข่ายราคาต่ำ (Discount ไม่เกิน 10% ของราคาตลาดเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก 7 - 15 วัน ก่อนวันที่ EXCOM หรือ CEO จะมีมติหรือตัดสินใจจัดสรรหุ้นให้แก่พนักงานในวงจำกัด)

## บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

- อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย จำนวน 1.09 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ดังนี้
  - อนุมัติจ่ายปันผลเป็นเงินสดของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 58.27 ล้านบาท ตามนโยบายการจ่ายปันผลตามนโยบายของบริษัทฯ โดยไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิของงบการเงิน เฉพาะกิจการและหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและเงินสำรองต่างๆที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ โดยกำหนดการจ่ายปันผลเดือนเมษายน 2565
- อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นแก่ผู้ถือหุ้น (RO warrant) เป็นจำนวนไม่เกิน 456,473,591 หน่วย เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท ในอัตราส่วน 100 หุ้นสามัญเดิมต่อ 35 หน่วย โดยไม่คิดมูลค่า
- อนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทยในนาม “บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด” เพื่อประกอบกิจการให้เช่าพื้นที่ครัวสำหรับเจ้าของร้านอาหาร โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 25 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว
- อนุมัติให้จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ในประเทศไทยในนาม “บริษัท ไซมิส ทัลลิ่งชัน จำกัด” เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทจะถือหุ้นในบริษัทย่อยสัดส่วนร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทย่อยดังกล่าว

### 39. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565



SA

ONE REPORT

2021



ເອກສາຮອບ 1



## รายละเอียดเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท



## ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง  
ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

|   |  |
|---|--|
| อายุ  | 66 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ph.D. in Finance, the Wharton School University of Pennsylvania, USA</li> <li>Master Degree in Finance, the Wharton School, University of Pennsylvania, USA</li> <li>วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม  | <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร Chairman 2543 Program<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร Charter Director Class<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2564 - ปัจจุบัน ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานกรรมการ</li> </ul> <p>2564 - ปัจจุบัน ศูนย์ความเป็นเลิศด้านชีววิทยาศาสตร์ (องค์การมหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> </ul> <p>2562 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ประธานกรรมการ</li> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง</li> <li>ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> </ul> <p>2557 - 2562 สภานิติบัญญัติแห่งชาติ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.)</li> <li>ประธานคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติระบบชำระเงิน</li> <li>ประธานกรรมการพิจารณาการร่างพระราชบัญญัติล้มละลาย</li> </ul> <p>2554 - 2558 เลขานุการฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์</p> |



## นายชงรศิษฐ์ สิงสรเสริญ

กรรมการ  
ประธานกรรมการบริหาร  
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย

|   |  |
|---|--|
| อายุ  | 62 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | สามีของ นางสุนันทา สิงสรเสริญ  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | 43.87%   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>• หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 112/2557</li> </ul>  |
| ประวัติการอบรม  | สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)  |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2553 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการ</li> <li>• ประธานกรรมการบริหาร</li> <li>• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง</li> <li>• ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</li> </ul> <p>2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ท (ไทย) จำกัด</p> <p>2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ตีลังชาน จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด</p> |



## นางสุนันทา สิงสรเสริญ

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการเพื่อความยั่งยืน  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 52 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ภรรยาของ นายขจรศิษฏ์ สิงสรเสริญ   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>MBA University of London, UK</li> <li>นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Real Estate and Economics and Finance ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร Innovating In The Digital World, London Business School ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร Project Management For Engineering – APM PMQ University College London ประเทศอังกฤษ</li> </ul> </li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม  |   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2558 – ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>ประธานกรรมการบริหาร</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>กรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง</li> </ul> <p>2546 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด</p> <p>2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด</p> |

|                 |  |
|-----------------|--|
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด               |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด                   |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ทัลิ่งชั่น จำกัด                  |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด                     |



## นายพันธ์เทพ อasanittakong

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ

|                            |  |
|----------------------------|--|
| อายุ                       | 59 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี  |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | 0.15%  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Engineering, University of Detroit Mercy</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>  |
| ประวัติการอบรม             |  |
| ประสบการณ์ทำงาน            | <p>2560 – ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>ประธานกรรมการบริหาร</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมงบประมาณ</li> </ul> <p>2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด</p> <p>2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด</p> <p>2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ตี๋ลิ้งชั่น จำกัด</p> <p>2565 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด</p> <p>2541 – 2558 ผู้จัดการ บริษัท ฤทธา จำกัด</p> |



## นายสุพล จงจันตรักษา

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

|                            |   |
|----------------------------|---|
| อายุ                       | 42 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี   |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | 0.01%   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 184/2564<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม             |   |
| ประสบการณ์ทำงาน            | <p>2564 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>ประธานกรรมการบริหาร</li> <li>รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี</li> </ul> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ติ่งชัน จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด</p> <p>2557 - 2564 ผู้จัดการแผนกพัฒนามหาธุรกิจ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> |



## นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์

กรรมการ

|                            |   |
|----------------------------|---|
| อายุ                       | 63 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี   |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | ไม่มี   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Master of Science, Abilene, Christian University, Texas, USA</li> <li>• ศิลปะศาสตรบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>• หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul> |
| ประวัติการอบรม             |   |
| ประสบการณ์ทำงาน            | <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <p>2549- ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด</p>   |





## นางปรีศนา ประหารข้าศึก

ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

|                            |  |
|----------------------------|--|
| อายุ                       | 67 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี  |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | ไม่มี  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Tarleton State University, USA</li> <li>พาณิชยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเกริก</li> </ul>  |
| ประวัติการอบรม             | <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 119/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร Advance Audit Committee Program (AACP) รุ่น 24/2559 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>  |
| ประสบการณ์ทำงาน            | <p>2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> </ul> <p>2562- ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท OKEA AS</p> <p>2560 - ปัจจุบัน บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> </ul> <p>2560 - 2562 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> </ul> <p>2559 - ปัจจุบัน บริษัท บางจากคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร</li> </ul> <p>2559 - 2562 บริษัทประกันสินเชื่่อุตสาหกรรมขนาดย่อม</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>ประธานกรรมการตรวจสอบ</li> <li>กรรมการสรรหา</li> </ul> <p>2559 - 2562 กรรมการอิสระ บริษัท สยามโซล่าเพาเวอร์ จำกัด</p> <p>2557 - 2558 รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ด้านการเงินและบัญชี บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)</p> |



## ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง  
กรรมการเพื่อความยั่งยืน

(ลาออกเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564)

|   |  |
|---|--|
| อายุ  | 43 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ph.D. Law The London School of Economics and Political Science</li> <li>• LL.M The London School of Economics and Political Science</li> <li>• นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม  | หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 136/2553<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2560 -2564 บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการอิสระ</li> <li>• กรรมการตรวจสอบ</li> <li>• ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง</li> <li>• กรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> </ul> <p>2563- ปัจจุบัน กรรมการ บริษัทบริหารสินทรัพย์ อัลฟ่าแคปปิตอล จำกัด</p> <p>2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไนน์ เบซิล จำกัด</p> <p>2560 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท พรีเมียร์ เอควิตี้ จำกัด</p> <p>2558 – 2561 หัวหน้าฝ่ายงานวาณิชธนกิจต่างประเทศ บมจ. หลักทรัพย์ โนมูระพัฒนาสิน</p> <p>2557 – 2558 หัวหน้าฝ่ายงานวาณิชธนกิจ บริษัท ไดว่า ซีเคียวริตี้ คัมพานี ลิมิเต็ด</p> <p>2554 – 2557 ผู้อำนวยการอาวุโสฝ่ายงานวาณิชธนกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p> |



## นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ  
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง  
กรรมการเพื่อความยั่งยืน

(ดำรงตำแหน่งแทน ดร.กฤษณ์ พาณิชพันธ์ ตั้งแต่วันที่ 3 มกราคม 2565)

|                            |   |
|----------------------------|---|
| อายุ                       | 61 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี   |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |   |
| ส่วนการถือหุ้นในบริษัท     | ไม่มี   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา Industrial Engineering &amp; Management สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT)</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม             | หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 179/2556<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)  |
| ประสบการณ์ทำงาน            | <p>2565 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการอิสระ</li> <li>กรรมการตรวจสอบ</li> <li>ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง</li> <li>กรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> </ul> <p>2561- 2563 กรรมการ บริษัท ไทยออยล์เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2561 - 2563 กรรมการ และรักษาการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด</p> <p>2561 - 2563 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)</p> |



## นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 42 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | 0.08%   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Master of Business Administration Vanderbilt University, USA</li> <li>• บัณฑิตชั้นโท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> </ul>  |
| ประวัติการอบรม  | หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 149/2561<br>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)  |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการอิสระ</li> <li>• กรรมการตรวจสอบ</li> <li>• กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>• กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง</li> </ul> <p>2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติ้ง จำกัด</p> <p>2557 - 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2555 - 2557 ผู้อำนวยการ บริษัท อัลฟ่า แอบโซลูท จำกัด</p> |

## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้บริหารของบริษัท



## นายจรตึษฐ์ สึงสรรเสริญ

กรรมการ  
ประธานกรรมการบริหาร  
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย

## อายุ

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว  
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

คุณวุฒิทางการศึกษา

ประวัติการอบรม

ประสบการณ์ทำงาน

62 ปี

สามีของ นางสุนันตา สึงสรรเสริญ

43.87%

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

2553 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

2555 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

2558 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส คิววีเอส จำกัด

2559 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก แอคอม จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สึงสรรเสริญ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ติ่งชั่น จำกัด

2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด



## นางสุนันทา สิงสรเสริญ

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน  
กรรมการเพื่อความยั่งยืน  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 52 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ภรรยาของ นายจรงค์ชวี สิงสรเสริญ   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>MBA University of London, UK</li> <li>นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Real Estate and Economics and Finance ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร School of Economics and Political Science ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร Innovating In The Digital World, London Business School ประเทศอังกฤษ</li> <li>หลักสูตร Project Management For Engineering – APM PMQ University College London ประเทศอังกฤษ</li> </ul> </li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม  |   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2558 – ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหาร</li> <li>กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</li> <li>กรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง</li> </ul> <p>2546 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด</p> <p>2558 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2559 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2562 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด</p> <p>2563 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด</p> <p>2564 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวเลนส จำกัด</p> |

|                 |  |
|-----------------|--|
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด                   |
| 2564 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด |
| 2565 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ตีลิ่งชั่น จำกัด                  |
| 2565 - ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด                    |



## นายพันธ์เทพ อasanittakong

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 59 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | 0.15%   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>Master of Engineering, University of Detroit Mercy</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 144/2560<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>   |
| ประวัติการอบรม  |   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหาร</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมงบประมาณ</li> </ul> <p>2560 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2561 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2562 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ๓สิ่งชั้น จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด</p> <p>2541 - 2558 ผู้จัดการ บริษัท ฤทธา จำกัด</p> |





## นายสุพล จงจินตรักษา

กรรมการ  
กรรมการบริหาร  
รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

|   |   |
|---|---|
| อายุ  | 42 ปี   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li> <li>วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่</li> </ul>  |
| ประวัติการอบรม  | <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 184/2564<br/>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> </ul>   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | <p>2564 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหาร</li> <li>รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี</li> </ul> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p>2564 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไซมิส ตีลังชั้น จำกัด</p> <p>2565 - ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด</p> <p>2557 - 2564 ผู้จัดการแผนกพัฒนารูทกิจ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> |



## นายมนตรี ยิ่งดำนุ่น

กรรมการบริหาร  
กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ

|   |  |  |
|---|--|--|
| อายุ  | 42 ปี                                      |  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี                                      |  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | 0.003%                                     |  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | • วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่ |  |
| ประวัติการอบรม  | -  |  |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | 2559 - ปัจจุบัน                            | บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> <li>กรรมการ</li> <li>กรรมการบริหาร</li> <li>กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง</li> <li>ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ</li> </ul> |
|   | 2564 - ปัจจุบัน                            | กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด   |
|   | 2565 - ปัจจุบัน                            | กรรมการ บริษัท ไซมิสรังสิต จำกัด   |



## นายมานิต หวังธรรมเทื้อ

กรรมการบริหาร  
กรรมการเพื่อความยั่งยืน  
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

|                            |  |
|----------------------------|--|
| อายุ                       | 56 ปี  |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี  |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |  |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | ไม่มี  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง</li> </ul>                                   |
| ประวัติการอบรม             | -  |
| ประสบการณ์ทำงาน            | 2557 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการ</li> <li>• กรรมการบริหาร</li> <li>• กรรมการเพื่อความยั่งยืน</li> <li>• ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ</li> </ul> |



## นายกิตติ มีทอง

กรรมการบริหาร  
รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง

|                            |                 |   |
|----------------------------|-----------------|---|
| อายุ                       | 51 ปี           |   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว    | ไม่มี           |   |
| ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร |                 |   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท  | ไม่มี           |   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา         |                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตทอเทศวร์</li> <li>• สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง</li> </ul> |
| ประวัติการอบรม             | -               |   |
| ประสบการณ์ทำงาน            | 2564 - ปัจจุบัน | บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> <li>• กรรมการบริหาร</li> <li>• รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง</li> </ul>   |
|                            | 2557 - 2564     | ผู้จัดการโครงการ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  |

## รายละเอียดเกี่ยวกับเลขานุการบริษัท



## นางสาวปวีศา ธรรมสนอง

เลขานุการบริษัท

|   |  |   |
|---|--|---|
| อายุ  | 29 ปี  |   |
| ความสัมพันธ์ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ไม่มี  |   |
| สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท                             | ไม่มี  |   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>LL.M International Commercial Law, Bournemouth University, UK</li> <li>นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> </ul>  |   |
| ประวัติการอบรม  | <ul style="list-style-type: none"> <li>หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 119/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่น 36/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)</li> <li>หลักสูตร GRI Standards Certified Training Course สถาบันไทยพัฒน์ ปี 2563</li> <li>หลักสูตร Compliance Management และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะสำนักสรีพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li> <li>หลักสูตร Advance for Corporate Secretaries สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2561</li> <li>หลักสูตร Fundamental for Corporate Secretaries สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2561</li> </ul> |   |
| ประสบการณ์ทำงาน                                       | 2564 - ปัจจุบัน  | บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> <li>เลขานุการบริษัท</li> <li>เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO)</li> <li>หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)</li> </ul> |
|   | 2563 - 2564  | หัวหน้าส่วนกฎหมายต่างประเทศ บริษัท ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  |
|   | 2561 - 2563  | Senior Corporate Legal Officer บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  |
|   | 2560 - 2561  | นิติกร บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)  |
|   |  |   |

SA

ONE REPORT  
2021



ເອກສາຮອບ 2



## รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

### 1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

| ลำดับ | ชื่อ – สกุล              | อายุ (ปี) | คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม  | สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน |                                      |   |
|-------|--------------------------|-----------|--|-------------------------------|---|-----------------|--------------------------------------|---|
|       |                          |           |  |                               |   | ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง                              | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ                                |
| 1.    | นาง รัชนี บุญเยี่ยม      | 64        | -  |                               | มารดาของคุณรัชญะ                                  | 2549 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                            | บจก. ไซมิส คิวินส์<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                |
|       |                          |           |  |                               |   | 2552 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                            | บจก. ีพีเอสเตท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                    |
| 2.    | นาย รัชญะ วงศ์พรพิญภาพ   | 35        | - Master of Science in Finance<br>จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย<br>- Master of Art (International Studies) Durham University, UK<br>- Bachelor of Art (Business Finance) Durham University, UK | 11.2                          | บุตรของคุณรัชนี                                   | 2560 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                            | บจก. ไซมิส คิวินส์<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                |
|       |                          |           |  |                               |   | 2559-2560       | - ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายการเงิน       | บมจ. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                 |
|       |                          |           |  |                               |   | 2557-2559       | - เจ้าหน้าที่ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ         | บจก. ีพีเอสเตท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                    |
|       |                          |           |  |                               |   | 2553-2556       | - ผู้ประสานงานโครงการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ | บจก. เซนส์ เอสเตท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                 |
| 3.    | Mr. Joseph Lee Boon Leng | 57        | - Diploma in Business Studies Ngee Ann Polytechnic, Singapore  | 1                             | สามีของ Miss Judiana                              | 2558 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                            | บจก. ออคโต-เจ็ต (ไทย)<br>ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ |

| ลำดับ | ชื่อ - สกุล           | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม  | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการ<br>และผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน |           |   |
|-------|-----------------------|--------------|--|--|---|-----------------|-----------|---|
|       |                       |              |  |  |   | ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง   | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/<br>ประเภทธุรกิจ                                |
|       |                       |              |  |  |   | 2519 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | Octo-Jet Building Maintenance<br>Services Pte Ltd<br>ธุรกิจบริการ   |
|       |                       |              |  |  |   | 2556 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | J8 Hotel Pte Ltd<br>ธุรกิจโรงแรม                                    |
|       |                       |              |  |  |   | 2548 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | Octo-Jet SIB<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม                           |
|       |                       |              |  |  |   | 2555 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | Octo-Jet (F&B) SIB<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม                     |
|       |                       |              |  |  |   | 2557 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | J8 Holdings PIL<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์                       |
| 4.    | Miss Chin Judiana S P | 51           | - Bachelor of Accounting<br>University of Northern<br>Territory, Australia | 0.37                                     | ภรรยาของ<br>Mr. Joseph  | 2558 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | บจก. ออกโต-เจ็ต (ไทย)<br>ธุรกิจจำหน่ายและให้เช่า<br>อสังหาริมทรัพย์ |
|       |                       |              |  |  |   | 2547 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | Spotless Clean PIL<br>ธุรกิจบริการ                                  |
|       |                       |              |  |  |   | 2556 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | J8 Hotel Pte Ltd<br>ธุรกิจโรงแรม                                    |
|       |                       |              |  |  |   | 2548 - ปัจจุบัน | - กรรมการ | Octo-Jet SIB<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม                           |



| ลำดับ | ชื่อ - สกุล              | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม               | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการ<br>และผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน |                                    |   |
|-------|--------------------------|--------------|---|--|---|-----------------|------------------------------------|---|
|       |                          |              |   |  |   | ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง                            | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/<br>ประเภทธุรกิจ  |
|       |                          |              |   |  |   | 2555 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | Octo-Jet (F&B) SIB<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม   |
|       |                          |              |   |  |   | 2557 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | J8 Holdings PIL<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| 5.    | นาง รัชกร ธนเดชาวัฒน์    | 48           | - เศรษฐศาสตรบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยรามคำแหง | 0.001                                    | น้องสาวของ<br>คุณชงรติษฐ์                                     | 2560 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | บจก. ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส<br>ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแล<br>นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร |
|       |                          |              |   |  |   | 2553 - ปัจจุบัน | - ผู้จัดการ ฝ่ายบริหาร<br>ส่วนกลาง | บมจ. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
| 6.    | นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง | 49           | - บัญชีบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยศรีปทุม       | 0.001                                    | ไม่มี   | 2565 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | บจก. ไซมิส รังสิต<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
|       |                          |              |   |  |   | 2560 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | บจก. ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส<br>ธุรกิจให้บริการบริหารงานจัดการดูแล<br>นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร |
|       |                          |              |   |  |   | 2556 - ปัจจุบัน | - ผู้จัดการฝ่ายบัญชี               | บมจ. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์   |
|       |                          |              |   |  |   | 2554 - 2555     | - หัวหน้าฝ่ายบัญชี                 | บจก. พีวเจอร์ชายนี<br>ธุรกิจผลิตและจำหน่ายนึ่งร้านเหล็ก   |
| 7.    | นายพนม หวันทา            | 50           | - นิติศาสตรบัณฑิต                         | 0.01                                     | ไม่มี   | 2560 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                          | บจก. ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส   |

| ลำดับ | ชื่อ - สกุล           | อายุ<br>(ปี) | คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม   | สัดส่วน<br>การถือหุ้น<br>ในบริษัท<br>(%) | ความสัมพันธ์<br>ทางครอบครัว<br>ระหว่างกรรมการ<br>และผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน |  |   |
|-------|-----------------------|--------------|---|--|---|-----------------|--|---|
|       |                       |              |   |  |   | ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง                                  | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/<br>ประเภทธุรกิจ            |
|       |                       |              | มหาวิทยาลัยราชภัฏวชิราวุฒิ  |  |   | 2555 - ปัจจุบัน | - ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย                    | บมจ. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 8.    | นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน | 42           | - วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยเชียงใหม่   | 0.003                                    | ไม่มี   | 2565 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                                | บจก. ไซมิส รังสิต<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
|       |                       |              |   |  |   | 2564 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                                | บบส. ไซมิส แอนด์ เวลล์<br>ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ |
|       |                       |              |   |  |   | 2559 - ปัจจุบัน | - ประธานเจ้าหน้าที่สาย<br>งานพัฒนาธุรกิจ | บมจ. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
|       |                       |              |   |  |   | 2558 - 2558     | - ผู้จัดการโครงการ                       | บมจ. อีเอ็มซี<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์     |
|       |                       |              |   |  |   | 2553 - 2557     | - ผู้จัดการโครงการ                       | บจก. ไซมิส แอสเสท<br>ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 9.    | นางตุลนยา เองตระกูล   | 51           | - Master of Business<br>Administration<br>National University<br>- บริหารธุรกิจบัณฑิต<br>มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ | ไม่มี                                    | ไม่มี   | 2564 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                                | บบส. ไซมิส แอนด์ เวลล์<br>ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ |
|       |                       |              |   |  |   | 2545 - 2564     | - Executive Vice<br>President            | บบส. สุขุมวิท<br>ธุรกิจบริหารสินทรัพย์          |
| 10.   | นายอายุธร อารยางกูร   | 50           | - พาณิชย์ศาสตร์และการบัญชี<br>สาขาบริหารธุรกิจ  | ไม่มี                                    | ไม่มี   | 2564 - ปัจจุบัน | - กรรมการ                                | บจก. ไซมิส เทลท์<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม   |

| ลำดับ | ชื่อ - สกุล | อายุ (ปี) | คุณวุฒิการศึกษา/ประวัติอบรม | สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท (%) | ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงาน |                    |  |
|-------|-------------|-----------|-----------------------------|-------------------------------|---|-----------------|--------------------|--|
|       |             |           |                             |                               |   | ช่วงเวลา        | ตำแหน่ง            | ชื่อหน่วยงาน/บริษัท/ประเภทธุรกิจ                                 |
|       |             |           | จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย       |                               |   | 2552 - ปัจจุบัน | - กรรมการ          | บจก. เทสท์ ออฟ ชีคเชสส์<br>ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม             |
|       |             |           |                             |                               |   | 2550 - 2552     | - รองประธานกรรมการ | บจก. ซิลลิคฟาร์ม<br>ธุรกิจจำหน่ายเวชภัณฑ์และผลิตภัณฑ์เพื่อสุขภาพ |

2. การดำรงตำแหน่งของกรรมการในบริษัทย่อย และบริษัทที่เกี่ยวข้องของกรรมการและผู้บริหาร

| บริษัท / กรรมการ                          | นางรัชณี บุญเยี่ยม | นาย รัญญะ วงศ์พรพิญภาพ | Mr. Joseph Lee Boon Leng | Miss Chin Judiana S P | นาง รัชกร ธเนศวรวัฒน์ | นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง | นายพนม หวันทา | นายมนทีธร ยิ่งดำนุ่น | นายอายุธร อารยางกูร |
|---|--------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------|---------------|----------------------|---------------------|
| <b>บริษัทย่อย</b>                         |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |
| บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด                 |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |
| บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด             |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |
| บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |
| บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด                  |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |
| บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด                 |                    |                        |                          |                       |                       |                          |               |                      |                     |

| บริษัท / กรรมการ                                  | นางรัชณี บุญเยี่ยม | นาย รัญญะ วงศ์พรพิชญภาพ | Mr. Joseph Lee<br>Boon Leng | Miss Chin<br>Judiana S P | นาง รัชกร<br>รณเดชะวัฒน์ | นางสาว<br>สุวิษาดา<br>สร้อยทอง | นายพนม<br>ห้วนทา | นายมนตรี<br>ยิ่งดำนุ่น | นายอายุษกร<br>อารยางกูล |
|---|--------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|
| บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส<br>แอนด์ เวลส์ จำกัด |                    |                         |                             |                          |                          |                                |                  | I                      |                         |
| <b>บริษัทที่เกี่ยวข้อง</b>                        |                    |                         |                             |                          |                          |                                |                  |                        |                         |
| บริษัท ีฟ เอสเตท จำกัด                            | I                  |                         |                             |                          |                          |                                |                  |                        |                         |
| Octo-Jet Building<br>Maintenance Services Pte Ltd |                    |                         | I                           |                          |                          |                                |                  |                        |                         |
| J8 Hotel Pte Ltd                                  |                    |                         | I                           | I                        |                          |                                |                  |                        |                         |
| Octo-Jet SIB                                      |                    |                         | I                           | I                        |                          |                                |                  |                        |                         |
| Octo-Jet (F&B) SIB                                |                    |                         | I                           | I                        |                          |                                |                  |                        |                         |
| J8 Holdings PIL                                   |                    |                         | I                           | I                        |                          |                                |                  |                        |                         |
| Spotless Clean PIL                                |                    |                         |                             | I                        |                          |                                |                  |                        |                         |
| บริษัท เทสท์ ออฟ ซักเชสส์ จำกัด                   |                    |                         |                             |                          |                          |                                |                  |                        | I                       |

หมายเหตุ: I = กรรมการ

SA

ONE REPORT  
2021

ເອກສາຮອບ 3



## รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

### ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

|                    |   |  |
|--------------------|---|--|
| ชื่อ               | นางสาวพรธวัล พสวรงค์วงศ์  |  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์</li> <li>• บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</li> <li>• เนติบัณฑิตไทย</li> </ul>   |  |
| วุฒิปับตร          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)</li> </ul>   |  |
| ประวัติการอบรม     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Operational Audit and Compliance Audit for Value Adding</li> <li>• การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit)</li> <li>• Leadership Skill for Auditors</li> <li>• โครงการอบรมหลักสูตร “ผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย” (CPIAT) รุ่นที่ 50 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</li> <li>• Fundamental for New Auditors</li> </ul> |  |
| ประสบการณ์ทำงาน    | 2559 - ปัจจุบัน   | หัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) |
|                    | 2558- 2559  | ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด             |

### ข้อมูลผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน (Outsource)

บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ 281/158 ถนนพหลโยธิน อเวนิว อาคารบี ชั้น 2 ถนนกรุงเทพ-นนท์ ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์ 02-526-6100 Website: <http://www.plgroup.co.th>

### ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

|                    |  |  |
|--------------------|--|--|
| ชื่อ               | นางสาววรรณวิมล จongsุรีย์ภาส   |  |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์</li> <li>• บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2)</li> </ul>  |  |
| วุฒิปับตร          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• วุฒิปับตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์</li> </ul>  |  |
| ประวัติการอบรม     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT) สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย</li> <li>• How to Setting Modern Audit Plan by Audit Criteria</li> <li>• การตรวจสอบและข้อควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อกิจการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผลข้อมูล</li> <li>• การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit)</li> <li>• COSO 2013 กรอบแนวทางการควบคุมภายใน (Advance Course)</li> </ul> |  |

- โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์
  - Business Management for Internal Audit ในยุค Digital 4.0
  - Data Analytic for Internal Auditor
  - โครงการอบรมการตรวจสอบภายในเพื่อเตรียมตัวเป็นผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาตสากล
- ประสบการณ์ทำงาน 2558 -ปัจจุบัน กรรมการบริหาร บริษัท พีเอนด์แอล ไอที ออดิท จำกัด
- 2549-ปัจจุบัน รองประธานฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท พีเอนด์แอล อินเทอร์เนอล ออดิท จำกัด

### หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

- เลขานุการบริษัท เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

### ข้อมูลหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| ชื่อ               | นางสาวปวีศา สสมสนอง   |   |
| คุณวุฒิทางการศึกษา | <ul style="list-style-type: none"> <li>• LL.M International Commercial Law, Bournemouth University, UK</li> <li>• นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ</li> </ul>         |   |
| ประวัติการอบรม     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• หลักสูตร Compliance Management และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะสำนักสิริพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)</li> </ul> |   |
| ประสบการณ์ทำงาน    | 2564 -ปัจจุบัน  | บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) <ul style="list-style-type: none"> <li>• เลขานุการบริษัท</li> <li>• เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO)</li> <li>• หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)</li> </ul> |
|                    | 2563- 2564  | หัวหน้าส่วนกฎหมายต่างประเทศ บริษัท ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)  |
|                    | 2561 – 2563   | Senior Corporate Legal Officer บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)  |
|                    | 2560 – 2561   | นิติกร บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)  |

SA

ONE REPORT  
2021

ເອກສາຮອບ 4





## ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีหลังหักค่าเสื่อมสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าต่างๆ ตามที่แสดงในงบการเงินรวมเท่ากับ 12,381.6 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| รายการ                              | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | การผูกพัน                      | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| 1. สินค้ำคงเหลือ                    | เป็นเจ้าของ      | จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน | 8,265.2                       |
| 2. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา | เป็นเจ้าของ      | จดจำนองกับสถาบันการเงิน        | 282.2                         |
| 3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | เป็นเจ้าของ      | จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน | 646.3                         |
| 4. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์          | เป็นเจ้าของ      | จดจำนองกับสถาบันการเงินบางส่วน | 3,183.0                       |
| 5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน              | เป็นเจ้าของ      | ไม่มี                          | 4.8                           |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b>                  |                  |                                | <b>12,381.6</b>               |

ทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจที่แสดงไว้ข้างต้น สามารถแสดงรายละเอียดตามประเภทของสินทรัพย์ได้ ดังนี้

### สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินค้ำคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 8,265.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์   | รายการ   | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | การผูกพัน  |
|-------|--------------------|--|------------------|-------------------------------|--|
| 1     | บจก. ไซมิส สุรวงศ์ | ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 1 ห้อง                     | เป็นเจ้าของ      | 4.5                           | ไม่มีภาระผูกพัน  |
| 2     | บมจ. ไซมิส แอสเสท  | บ้านจัดสรรโครงการ ไซมิส คิน จำนวน 69 หลัง                        | เป็นเจ้าของ      | 370.8                         | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 68 หลัง   |
| 3     | บมจ. ไซมิส แอสเสท  | ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 129 ห้อง | เป็นเจ้าของ      | 510.7                         | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 98 ห้อง หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 24 ห้อง หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 6 ห้อง และ ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 3 ห้อง                         |
| 4     | บมจ. ไซมิส แอสเสท  | ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 11 ห้อง    | เป็นเจ้าของ      | 14.6                          | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 5 ห้อง, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 7 วงเงิน 140 ล้านบาท จำนวน 5 ห้อง และ ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 1 ห้อง                                 |
| 5     | บมจ. ไซมิส แอสเสท  | ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 24 ห้อง                | เป็นเจ้าของ      | 181.9                         | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 2 ห้อง, จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 1 ห้อง, หุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 7 ห้อง, จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 2 ห้อง |

| ลำดับ              | ผู้ถือกรรมสิทธิ์      | รายการ   | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|--------------------|-----------------------|--|------------------|-------------------------------|---|
|                    |                       |  |                  |                               | วงเงินกู้ 20 ล้านบาท, และไม่มีภาระผูกพัน 12 ห้อง  |
| 6                  | บจก. ไซมิส ควีนส์     | ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 119 ห้อง | เป็นเจ้าของ      | 591.7                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 106 ห้อง วงเงินกู้ 980 ล้านบาท และ วงเงินกู้ 400 ล้านบาท และ ไม่มีภาระผูกพัน จำนวน 13 ห้อง |
| 7                  | บจก. ไซมิส สุขุมวิท   | ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 168 ห้อง     | เป็นเจ้าของ      | 766.9                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 จำนวน 168 ห้อง วงเงินกู้ 983.1 ล้านบาท   |
| 8                  | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 90 ห้อง      | เป็นเจ้าของ      | 411.9                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 90 ห้อง วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท  |
| 9                  | บจก. เอส สุขุมวิท ๘๗  | ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 152 ห้อง     | เป็นเจ้าของ      | 490.8                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 152 ห้อง วงเงินกู้ 686.5 ล้านบาท และ วงเงินกู้ 740.0 ล้านบาท                               |
| 10                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ โรงแรม คิวบ็อกซ์ แบนคอก บลอสซิม                | เป็นเจ้าของ      | 0.03                          | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| 11                 | บจก. ไซมิส พระรามเก้า | โครงการ ไซมิส พระรามเก้า                               | เป็นเจ้าของ      | 2,026.4                       | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท  |
| 12                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ เดอะ คอลเลกชั่น                                | เป็นเจ้าของ      | 971.7                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 914.0 ล้านบาท  |
| 13                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา                               | เป็นเจ้าของ      | 1,008.9                       | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,314.0 ล้านบาท  |
| 14                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ Siamese Blossom @ Grand Station B              | เป็นเจ้าของ      | 135.8                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงินกู้ 1,600.2 ล้านบาท  |
| 15                 | บจก. ไซมิส พระรามเก้า | โครงการ ไซมิส วิจัยและพัฒนา                            | เป็นเจ้าของ      | 8.0                           | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| 16                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ ไซมิส เทคโนโลยี                                | เป็นเจ้าของ      | 0.0                           | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| 17                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ Landmark @ Kasetsart Tung-Song-Hong Station    | เป็นเจ้าของ      | 366.8                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท  |
| 18                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | โครงการ Monsane' Exclusive Villa Ratchapruek - Piklao  | เป็นเจ้าของ      | 2.5                           | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| 19                 | บจก. ไซมิส รัชสีท     | โครงการ ไซมิส รัชสีท                                   | เป็นเจ้าของ      | 400.0                         | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| 20                 | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | ไซมิส พาวเวอร์   | เป็นเจ้าของ      | 1.3                           | ไม่มีภาระผูกพัน   |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> |                       |  |                  | <b>8,265.2</b>                |   |

### ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 282.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ              | ผู้ถือกรรมสิทธิ์  | รายการ      | พื้นที่ (ไร่) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|--------------------|-------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------------------|---|
| 1                  | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ที่ดินเปล่า | 14-3-48       | เป็นเจ้าของ      | 252.6                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงิน 900 ล้านบาท |
| 2                  | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ที่ดินเปล่า | 33-3-75       | เป็นเจ้าของ      | 29.7                          | ไม่มีภาระผูกพัน                                     |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> |                   |             |               |                  | <b>282.3</b>                  |   |

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 646.3 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์  | รายการ   | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาระผูกพัน  |
|-------|-------------------|--|------------------|-------------------------------|---|
| 1     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง   | เป็นเจ้าของ      | 8.6                           | ไม่มี   |
| 2     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 5 ห้อง                  | เป็นเจ้าของ      | 29.2                          | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 5 ห้อง   |
| 3     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง   | เป็นเจ้าของ      | 11.3                          | ไม่มี   |
| 4     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 5 ห้อง | เป็นเจ้าของ      | 129.1                         | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 1 ห้อง และ จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 4 ห้อง   |
| 5     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง              | เป็นเจ้าของ      | 356.4                         | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 12 ห้อง<br>จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 13 ห้อง<br>จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 1 ห้อง และ ไม่มีภาระผูกพันจำนวน 6 ห้อง |
| 6     | บมจ. ไซมิส แอสเสท | ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 3 ห้อง                      | เป็นเจ้าของ      | 18.5                          | จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2563 จำนวน 3 ห้อง   |

| ลำดับ              | ผู้ถือกรรมสิทธิ์    | รายการ  | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาวะผูกพัน                                       |
|--------------------|---------------------|---|------------------|-------------------------------|--|
| 7                  | บมจ. ไซมิส แอสเสท   | ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 1 ห้อง     | เป็นเจ้าของ      | 5.1                           | จดจำนองกับ หุ้ญ กู๋ ครึ่งที่ 2/2563 จำนวน 1 ห้อง |
| 8                  | บจก. ไซมิส สุรวงศ์  | ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 4 ห้อง        | เป็นเจ้าของ      | 15.7                          | ไม่มี  |
| 9                  | บจก. ไซมิส สุขุมวิท | ห้องชุดโครงการ Ramada Plaza Residence จำนวน 10 ห้อง | เป็นเจ้าของ      | 72.4                          | จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 3 จำนวน 10 ห้อง  |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> |                     |   |                  | <b>646.3</b>                  |  |

### ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 3,258.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ | ผู้ถือกรรมสิทธิ์      | รายการ                               | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาวะผูกพัน   |
|-------|-----------------------|--------------------------------------|------------------|-------------------------------|--|
| 1     | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | ที่ดิน                               | เป็นเจ้าของ      | 120.9                         | จดจำนองกับ หุ้ญ กู๋ ครึ่งที่ 3/2564                    |
| 2     | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | ส่วนปรับปรุงที่ดิน                   | เป็นเจ้าของ      | 0.02                          | ไม่มี  |
| 3     | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร            | เป็นเจ้าของ      | 1326.3                        |  |
| 3.1   | บมจ. ไซมิส แอสเสท     | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร กลุ่มที่ 1 | เป็นเจ้าของ      | 996.7                         | จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 5 วงเงิน 50.0 ล้านบาท  |
| 3.2   | บจก. ไซมิส ควีนส์     | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร กลุ่มที่ 2 | เป็นเจ้าของ      | 268.8                         | จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 1 วงเงิน 980.0 ล้านบาท |
| 3.3   | บจก. ไซมิส พระรามเก้า | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร กลุ่มที่ 3 | เป็นเจ้าของ      | 0.83                          | ไม่มี  |
| 3.4   | บจก. ไซมิส สุขุมวิท   | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร กลุ่มที่ 4 | เป็นเจ้าของ      | 26.3                          | จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 3 วงเงิน 983.1 ล้านบาท |
| 3.5   | บจก. ไซมิส เอส ๘๗     | อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร กลุ่มที่ 5 | เป็นเจ้าของ      | 33.7                          | จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 1 วงเงิน 681.5 ล้านบาท |
| 4     | บริษัทและบริษัทย่อย   | อาคารชั่วคราว                        | เป็นเจ้าของ      | 45.9                          | ไม่มี  |

| ลำดับ              | ผู้ถือกรรมสิทธิ์    | รายการ                                    | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | ภาวะผูกพัน   |
|--------------------|---------------------|---|------------------|-------------------------------|--|
| 5                  | บริษัทและบริษัทย่อย | เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน        | เป็นเจ้าของ      | 94.8                          | ไม่มี  |
| 6                  | บริษัทและบริษัทย่อย | อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง                     | เป็นเจ้าของ      | 13.2                          | ไม่มี  |
| 7                  | บริษัทและบริษัทย่อย | ยานพาหนะ                                  | เป็นเจ้าของ      | 0.64                          | ไม่มี  |
| 8                  | บริษัทและบริษัทย่อย | ระบบ EV Charge และ Solar Panel            | เป็นเจ้าของ      | 2.72                          | ไม่มี  |
| 9                  | บริษัทและบริษัทย่อย | สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง                  | เป็นเจ้าของ      | 1,653.7                       |  |
| 9.1                | บมจ. ไซมิส แอสเสท   | ส่วนกลาง                                  | เป็นเจ้าของ      | 3.0                           | ไม่ติดภาระ   |
| 9.2                | บมจ. ไซมิส แอสเสท   | ไซมิส แมนูแฟกเจอร์                        | เป็นเจ้าของ      | 34.7                          | ไม่ติดภาระ   |
| 9.3                | บมจ. ไซมิส แอสเสท   | โครงการ Siamese Blossom @ Grand Station B | เป็นเจ้าของ      | 5.2                           | ไม่ติดภาระ   |
| 9.4                | บมจ. ไซมิส แอสเสท   | ไซมิส คลาวด์ ทึกเซ็น                      | เป็นเจ้าของ      | 1.2                           | ไม่ติดภาระ   |
| 9.5                | บจก. ไซมิส ควีนส์   | ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์                 | เป็นเจ้าของ      | 141.1                         | ไม่ติดภาระ   |
| 9.6                | บจก. ไซมิส สุขุมวิท | ไซมิส สุขุมวิท 48                         | เป็นเจ้าของ      | 183.0                         | ไม่ติดภาระ   |
| 9.7                | บจก. ไซมิส เวิลด์   | Above 39                                  | เป็นเจ้าของ      | 1,039.5                       | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1<br>วงเงิน 740 ล้านบาท   |
| 9.8                | บจก. ไซมิส เอส 87   | Ramada Residence                          | เป็นเจ้าของ      | 246.0                         | จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1<br>วงเงิน 686.5 ล้านบาท |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> |                     |   |                  | <b>3,258.1</b>                |  |

บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน ดังนี้

## 1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1

- 1.1 วงเงินกู้ 980.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 124.9 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) สินทรัพย์คงเหลือ โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Center กรมสิทธิของบริษัทฯ
  - 2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 2 กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 1.2 วงเงินกู้ 740 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 510 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Above 39 กรมสิทธิของบริษัทฯ
  - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 กรมสิทธิของบริษัทย่อย (ไซมิส เอส 87)
- 1.3 วงเงินกู้ 15.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ - ล้านบาท (วงเงิน Revolving))
- 1.4 วงเงินกู้ 681.5 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 75.9 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 กรมสิทธิของบริษัทย่อย (ไซมิส เอส 87)
- 1.5 วงเงินกู้ 1,678 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 516 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) ต้นทุนระหว่างก่อสร้าง โครงการ เดอะ คอลเลคชั่น กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 1.6 วงเงินกู้ 1,314 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 574 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 1.7 วงเงินกู้ 400 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 400 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม
  - 1) ห้องชุดโครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Center กรมสิทธิของบริษัทฯ
  - 2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 2 กรมสิทธิของบริษัทฯ

## 2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2

- 2.1 วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 937.8 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้
  - 1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ ไซมิส พระรามเก้า

### 3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3

3.1 วงเงินกู้ 983.1 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 193.5 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไฮ ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Ramada Plaza Residence นรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 2) สิทธิประโยชน์ระหว่างก่อสร้างโครงการ Ramada Plaza Residence

### 4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4

4.1 วงเงินกู้ 20.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 7.0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไฮ ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 3 ห้อง นรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

### 5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5

5.1 วงเงินกู้ 50.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 50.0 ล้านบาท)

- 1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 นรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

### 6. สถาบันการเงินแห่งที่ 6

6.1 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 900 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไฮ ดังนี้

- 1) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 14-3-48 ไร่ นรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

6.2 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 คงเหลือ 237.2 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไฮ ดังนี้

- 1) สิทธิประโยชน์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Landmark @ Kasetsart Tung-Song-Hong Station นรมสิทธิ์ของบริษัท

### 7. สถาบันการเงินแห่งที่ 7

7.1 วงเงินกู้ 140 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 118.9 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไฮ ดังนี้

- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 18 ห้อง นรมสิทธิ์ของบริษัทฯ  
โดยแบ่งเป็น สินค้าคงเหลือ จำนวน 5 ห้อง และ ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ จำนวน 61 ห้อง

### 8. สถาบันการเงินแห่งที่ 8

8.1 วงเงินกู้ 1,600.20 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 1,600.20 ล้านบาท)

- 1) สิทธิประโยชน์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Blossom condo @ Grand Station นรมสิทธิ์ของบริษัท

## 9. หุ้นกู้

- 9.1 หุ้นกู้ระยะยาว มีประกันครั้งที่ 3/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 624.1 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) บ้านจัดสรรโครงการ Siamese Kin จำนวน 68 หลัง
  - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 19 ห้อง
  - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Sathorn Charoen-rat จำนวน 6 ห้อง
  - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 14 ห้อง
  - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 15 ห้อง
  - 6) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลง กรรมสิทธิ์บริษัท
  - 7) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 9.2 หุ้นกู้ระยะยาว มีประกันครั้งที่ 1/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 495.5 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทจำนวน 2 แปลงกรรมสิทธิ์บริษัท
  - 2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoen-rat จำนวน 99 ห้อง
  - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 1 ห้อง
  - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 38 ห้อง
- 9.3 หุ้นกู้ระยะยาว มีประกันครั้งที่ 2/2563 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 559.0 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 28 ห้อง
  - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 2 ห้อง
  - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 20 ห้อง
  - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 1 ห้อง
  - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 3 ห้อง
- 9.4 หุ้นกู้ระยะยาว ไม่มีประกันครั้งที่ 2/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 679.5 ล้านบาท
- 9.5 หุ้นกู้ระยะยาว ไม่มีประกันครั้งที่ 4/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 64 คงเหลือ 400.0 ล้านบาท



## สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 4.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ       | ผู้ถือกรรมสิทธิ์  | รายการ             | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท) | การผูกพัน |
|-------------|-------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|-----------|
| 1           | บมจ. ไซมิส แอสเสท | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | เป็นเจ้าของ      | 4.8                           | ไม่มี     |
| รวมทั้งสิ้น |                   |                    |                  | 4.8                           |           |

## เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 13 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 624.9 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ       | รายการ  | ลักษณะการประกอบธุรกิจ  | สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ) | มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท) |
|-------------|---|--|--------------------------|---|
| 1           | บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.98                    | 13.1  |
| 2           | บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.99                    | 378.3   |
| 3           | บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 60.00                    | 130.2   |
| 4           | บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 94.04                    | 9.4   |
| 5           | บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด                                       | ให้บริการบริหารจัดการดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร | 99.98                    | 5.0   |
| 6           | บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด   | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 86.90                    | 34.8  |
| 7           | บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด  | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 99.99                    | 20.0  |
| 8           | บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด  | ศูนย์ฝึกอบรม   | 99.97                    | 1.0   |
| 9           | บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด  | ร้านอาหาร  | 59.97                    | 0.6   |
| 10          | บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด   | ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ                                    | 51.00                    | 0.5   |
| 11          | บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด  | วิจัยและพัฒนาเชิงวิศวกรรมเทคโนโลยี                           | 99.99                    | 10.0  |
| 12          | บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลส์ เมเนจเม้นท์ จำกัด                               | บริหารสินทรัพย์  | 70.00                    | 17.5  |
| 13          | บริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์   | 1.11                     | 4.5   |
| รวมทั้งสิ้น |   |  |                          | 624.9   |

หมายเหตุ: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีค่าเผื่อการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุน เท่ากับ 5.0 ล้านบาท

### เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทลงทุนในการร่วมค้ารวม 2 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย และบันทึกเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 65.6 ล้านบาท และ 28.5 ล้านบาท ตามลำดับมีรายละเอียดดังนี้

| ลำดับ              | รายการ                          | ลักษณะการประกอบธุรกิจ               | สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ) | มูลค่าเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท) | มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท) |
|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|---|
| 1                  | บริษัท ออกโต-เวิร์ท (ไทย) จำกัด | จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์   | 51.00                    | 63.7  | 28.5  |
| 2                  | บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวรีน จำกัด | ให้บริการด้านการบริหารจัดการ โรงแรม | 49.00                    | 1.9   | -   |
| <b>รวมทั้งสิ้น</b> |                                 |                                     |                          | <b>65.6</b>   | <b>28.5</b>   |

### งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีโครงการที่ทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนกรรมสิทธิ์ยังไม่แล้วเสร็จ จำนวน 14 โครงการ รวมทั้งสิ้น 923 ยูนิต มูลค่ารวม 4,306.7 ล้านบาท ตามรายละเอียดดังนี้

| โครงการ   | จำนวนหน่วยขายทั้งหมดของโครงการ | มูลค่าโครงการส่วนที่ขาย (ล้านบาท) | ความคืบหน้าในการขาย (ร้อยละ) <sup>1</sup> | ห้องชุดรอโอนกรรมสิทธิ์ |                  | ช่วงเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ |
|---|--------------------------------|-----------------------------------|---|------------------------|------------------|----------------------------------|
|   |                                |                                   |   | จำนวนยูนิต             | มูลค่า (ล้านบาท) |                                  |
| <b>โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและพร้อมโอนกรรมสิทธิ์</b> |                                |                                   |   |                        |                  |                                  |
| 1. Siamese Surawong                                     | 204                            | 1,531.78                          | 100%                                      | 1                      | 5.9              | ไตรมาส1/2565                     |
| 2. Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat                 | 786                            | 2,750.50                          | 72%                                       | 2                      | 5.5              | ไตรมาส1/2565                     |
| 3. Siamese Exclusive 31                                 | 161                            | 2,286.03                          | 88%                                       | 1                      | 13.3             | ไตรมาส1/2565                     |
| 4. Blossom Condo @ Fashion Beyond                       | 296                            | 737.01                            | 98%                                       | 0                      | -                | ไตรมาส1/2565                     |
| 5. Wyndham Residence                                    | 275                            | 3,719.23                          | 37%                                       | 1                      | 22.2             | ไตรมาส1/2565                     |
| 6. Ramada Plaza Residence                               | 329                            | 2,616.65                          | 45%                                       | 3                      | 14.7             | ไตรมาส1/2565                     |
| 7. Wyndham Garden Residence                             | 358                            | 2,772.74                          | 77%                                       | 1                      | 7.8              | ไตรมาส1/2565                     |
| 8. Ramada Residence <sup>/2</sup>                       | 365                            | 2,223.84                          | 41%                                       | 3                      | 17.7             | ไตรมาส1/2565                     |
| <b>โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือรอการพัฒนา</b>      |                                |                                   |   |                        |                  |                                  |
| 9. Siamese Rama 9                                       | 1,674                          | 8,864.38                          | 42%                                       | 762                    | 3,729.2          | ไตรมาส4/2565                     |
| 10. The Collection (Sukhumvit 16)                       | 443                            | 5,256.40                          | 2%  | 10                     | 90.7             | ไตรมาส3/2569                     |
| 11. Siamese Exclusive Ratchada                          | 560                            | 3,650.95                          | 0%  | 0                      | -                | ไตรมาส3/2569                     |
| 12. Landmark @ Grand Station                            | 988                            | 2,971.42                          | 13%                                       | 137                    | 375.3            | ไตรมาส4/2567                     |
| 13. Blossom Condo @ TSH Station                         | 368                            | 1,035.40                          | 0%  | 0                      | -                | ไตรมาส2/2568                     |

| โครงการ           | จำนวนหน่วย<br>ขายทั้งหมด<br>ของโครงการ | มูลค่าโครงการ<br>ส่วนที่ขาย<br>(ล้านบาท) | ความคืบหน้า<br>ในการขาย<br>(ร้อยละ) <sup>1</sup> | ห้องชุดรอโอนกรรมสิทธิ์ |                     | ช่วงเวลาที่<br>คาดว่าจะโอน<br>กรรมสิทธิ์ |
|-------------------|--|--|--|------------------------|---------------------|--|
|                   |  |  |  | จำนวน<br>ยูนิต         | มูลค่า<br>(ล้านบาท) |  |
| รวมโครงการแนวสูง  | 6,807                                  | 40,416.32                                |  | 921                    | 4,282.2             |  |
| 14. Siamese Kin   | 107                                    | 1,105.73                                 | 44%  | 2                      | 24.5                | ไตรมาส1/2565                             |
| รวมโครงการแนวราบ  | 107                                    | 1,105.73                                 |  | 2                      | 24.5                |  |
| รวมโครงการทั้งหมด |  |  |  | 923                    | 4,306.7             |  |

<sup>1</sup> ความคืบหน้าในการขายหมายถึง ห้องชุดมีการโอนแล้วรวมกับห้องชุดที่รอโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งมีสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาจองแล้วเปรียบเทียบกับจำนวนห้องชุดที่ขายทั้งโครงการ

<sup>2</sup> โครงการ Ramada Residence ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2563

# SA

## ONE REPORT 2021

# เอกสารแนบ 5

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อส่งเสริม ให้บริษัทมีการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม ซื่อสัตย์สุจริต มีความโปร่งใส และ ตรวจสอบได้ และจัดทำรายงานบรรณธุรกิจของบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ได้รับทราบ และถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน

รายละเอียดของนโยบาย และกฎบัตรของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ที่บริษัทได้จัดทำขึ้นปรากฏอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหน้านักลงทุนสัมพันธ์



SA

ONE REPORT  
2021

ເອກສາຮອບ ໒



## รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี เพื่อปฏิบัติหน้าที่ที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบและที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 6 ครั้ง โดยมีรายละเอียดจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม ดังนี้

การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)

|                            |                      |       |
|----------------------------|----------------------|-------|
| 1. นางปรีศนา ประหารข้าศึก  | ประธานกรรมการตรวจสอบ | 6 / 6 |
| 2. ดร. กฤษณ์ พาณิชพันธ์    | กรรมการตรวจสอบ       | 5 / 6 |
| 3. นายยิ่งยง วิทญ์สุภาเลิศ | กรรมการตรวจสอบ       | 6 / 6 |

คณะกรรมการตรวจสอบ ปฏิบัติงานครอบคลุมกิจกรรมและได้ทำการพิจารณาเรื่องต่าง ๆ โดยมีประเด็นและสาระสำคัญดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารสายงานการเงินและบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการรายงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ สอดคล้องกับกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย ซึ่งผู้สอบบัญชียืนยันว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตและมาตรฐานการสอบบัญชี และได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี
2. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เป็นไปตามกฎหมาย ข้อกำหนด และกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานกำกับดูแล เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวมีการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ
3. สอบทานให้บริษัทฯ มีระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม โปร่งใส มีประสิทธิภาพ โดยแต่ละไตรมาสได้พิจารณาผลการตรวจสอบของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก (outsourcer) คือ บริษัท พีแอนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออดิท จำกัด และผลการตรวจสอบของฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท ที่ได้ดำเนินการตามแผนการตรวจสอบประจำปีที่คณะกรรมการตรวจสอบได้อนุมัติแล้วสำหรับปี 2564 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำให้ฝ่ายจัดการดำเนินการแก้ไขประเด็นค้างภายในเวลาที่กำหนด และเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม ไม่พบประเด็นปัญหาหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ
4. สอบทานความเพียงพอของกระบวนการบริหารจัดการความเสี่ยง จากการรายงานของคณะทำงานความเสี่ยงองค์กรในแต่ละไตรมาส ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้คำแนะนำเพื่อพัฒนาให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

5. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนถูกต้อง เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการให้คำแนะนำแก่ฝ่ายจัดการเพื่อให้มีแนวปฏิบัติที่เหมาะสม
6. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนให้กับบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมัทสு โซยยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2564 เนื่องจากเป็นบริษัทสอบบัญชีที่มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีทักษะความรู้ความสามารถ เข้าใจในลักษณะธุรกิจของบริษัทฯ และมีความเป็นอิสระ

โดยสรุปภาพรวมในปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ด้วยความรู้ความสามารถ และความระมัดระวังรอบคอบ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ โดยได้รับความร่วมมือจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปราศจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทางธุรกิจที่จำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง ณ สิ้นปี เพื่อสอบทานและปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

นางปริศนา ประหารข้าศึก

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



**SIAMESE ASSET**  
**ASSET OF LIFE**