



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567

แบบ 56-1 One Report

ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	10
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	31
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	42
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	43
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	49

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	50
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	51

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	59
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	61
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	67
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	75

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	82
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	87
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	88

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.1 ข้อมูลทั่วไป	95
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	97
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	98
5.4 ตลาดรอง	99
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	100
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	
6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	102
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	106
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	109
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	
7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	111
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	112
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	121
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	128
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	133
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	135
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	
8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	137
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	150
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	151

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	
9.1 การควบคุมภายใน	155
9.2 รายการระหว่างกัน	157
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	
รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน	187
รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	189
งบการเงิน	296
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	307
เอกสารแนบ	
เอกสารแนบ	315

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน ⁽¹⁾

สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน

ในปี 2567 นี้ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจท่ามกลางสภาวะเศรษฐกิจโลกที่มีความผันผวน ความท้าทายต่าง ๆ ทั้งในด้านการเงิน รวมถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อลดระดับเงินเฟ้อที่ยังคงอยู่ในระดับสูง และความไม่แน่นอนทางการเมืองภายในประเทศ ล้วนเป็นปัจจัยที่บริษัทให้ความสำคัญและติดตามอย่างใกล้ชิด เพื่อประเมินสถานการณ์และปรับกลยุทธ์ให้เท่าทันต่อการเปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ

อย่างไรก็ดี บริษัทยังคงเดินหน้านำตามแผนกลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการสร้างความหลากหลายทางธุรกิจและความยืดหยุ่น พร้อมตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างมีประสิทธิภาพ โดยยังคงให้ความสำคัญกับธุรกิจหลักด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบและแนวสูง ควบคู่ไปกับการขยายธุรกิจในด้านสุขภาพและความงาม รวมถึงธุรกิจสถานพยาบาลและการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุ เพื่อรองรับสังคมผู้สูงอายุและสร้างโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียในทุกมิติ

บริษัทยังคงยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในมิติต่างๆ โดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีธรรมาภิบาล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ บริษัทมุ่งสู่การเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รูปแบบ Green Living ตอกย้ำกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจและโครงการอย่างยั่งยืน ตามแผนพัฒนาธุรกิจระยะยาวที่วางเป้าหมายไว้ โดยบริษัทจะยังคงเดินหน้านำพัฒนาโครงการที่ได้รับรองมาตรฐาน EDGE¹ มุ่งเน้นการประหยัดพลังงาน การใช้น้ำ และการใช้วัสดุก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพ ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงในระยะยาว

ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทได้เข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” และได้รับการรับรองในเดือนมีนาคม 2567 ซึ่งเป็นการแสดงออกชัดเจนถึงความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และมีจริยธรรม โดยบริษัทมีนโยบายต่อต้านการคอร์รัปชันที่ชัดเจน และพร้อมให้ทุกท่านเข้าถึงข้อมูลได้บนเว็บไซต์ของบริษัท

บริษัทขอให้เชื่อมั่นว่าจะมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมควบคู่ไปกับการคำนึงถึงสังคม การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ตลอดจนการให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ต่อเนื่องตามหลักการ ESG (Environmental, Social, and Governance)

ในฐานะตัวแทนของบริษัท ต้องขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือกันปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ และขอขอบคุณความสนับสนุนที่สำคัญยิ่งจาก ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น สถาบันการเงิน และพันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่มอบความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา

บริษัทขอตอบแทนความไว้วางใจและการสนับสนุนจากทุกท่าน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างยึดมั่นในหลักจริยธรรมและความถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อสร้างประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายรวมถึงสังคมโดยรวม

ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์

วิสัยทัศน์

ไซมิส แอสเสท มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างคุณค่าของผลิตภัณฑ์ บริการ และนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรอย่างยั่งยืน ที่ตอบสนองความคุ้มค่าให้กับทุกคน ภายใต้แนวคิด ‘สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต’ (Asset of Life)

วัตถุประสงค์

ไซมิส แอสเสท มุ่งมั่นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างครบวงจรและนวัตกรรมที่อยู่อาศัย พร้อมทั้งสร้างคุณค่าและกำไรต่อการใช้ชีวิต (Asset of Life) โดยยึดหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืนในทุกมิติ ซึ่งสอดคล้องกับวิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท

เป้าหมาย

เราคิดและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และบริการในระดับสากลโดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์มืออาชีพ และนวัตกรรม ภายใต้การดำเนินงานอย่างมีจรรยาบรรณ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งด้านธรรมาภิบาล สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“บริษัท”) ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพบนทำเลศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ที่ใกล้ระบบขนส่งมวลชน เพื่อตอบสนองความต้องการที่อยู่อาศัยและนักลงทุนชาวไทยและต่างชาติที่มองหาโอกาสเติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมุ่งกระจายแหล่งรายได้จากทั้งโครงการแนวสูงและแนวราบ พร้อมพัฒนา Green Building ผสานเทคโนโลยีการอยู่อาศัยและพลังงานสะอาด เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตและเพิ่มมูลค่าการลงทุน ภายใต้แนวคิด

"สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต" (Asset of Life)

ในปี 2567 บริษัทได้เปิดตัว Investment Program โดยพัฒนา Branded Residences ที่นำบริการจากโรงแรมชั้นนำระดับโลกเพื่อตอบ
โจทย์นักลงทุนที่มองหารายได้แบบสม่ำเสมอ (Recurring Income) จากการปล่อยเช่า นอกจากนี้บริษัทกำหนดนโยบายถือครอง 10-20% ของพื้นที่ขาย
ในแต่ละโครงการ เพื่อสร้างรายได้จากการปล่อยเช่าและบริการ เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มโอกาสสร้างผล
ตอบแทนในระยะยาว นอกจากนี้บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการภายใต้แนวคิดที่ครอบคลุมการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
สังคมและการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Environment, Social and Governance: ESG) เพื่อสร้างสมดุลระหว่างการเติบโตทางธุรกิจและความ
รับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทมีรายได้จากการดำเนินธุรกิจจาก 8 กลุ่มธุรกิจ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
2. ธุรกิจโรงแรม
3. ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า
4. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม
5. ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส
6. ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
7. ธุรกิจการเงินและการลงทุน
8. ธุรกิจบริการ

หมายเหตุ : ⁽¹⁾ EDGE Champion มาตรฐานการรับรองอาคารสีเขียวระดับโลก จากสถาบัน IFC (International Finance Corporation: IFC) สถาบัน
การเงินในเครือของธนาคารโลก (The World Bank Group)

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10 ล้านบาท โดยคุณชวรงค์ สันติสุข (คุณชวรงค์) และทีมผู้
บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้าง
ที่สั่งสมมากกว่า 30 ปี ทำให้เห็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ในราคาที่คนไทยสามารถเข้าถึงได้ จากประสบการณ์ ความรู้ และความ
เชี่ยวชาญในการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทสามารถส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง ในราคาที่คุ้มค่าแก่ผู้อยู่อาศัย และนักลงทุน โดยบริษัทยึดถือ
เอาคำว่า "Asset of Life" เป็นเครื่องหมายในการแสดงออกถึงค่านิยมที่ทำให้ "โซมิส แอสเสท" โดดเด่นแตกต่างจากผู้อื่น และทั้งยังเป็นรากฐาน
สำคัญในการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตภัณฑ์และบริการ ที่เป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภค โดย
คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งมอบสินค้าและประสบการณ์การใช้ชีวิตที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต

ในปี 2562 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 7 ตุลาคม 2562 และได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก
(Initial Public Offering) ในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชำระหนี้
เงินกู้จากสถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลัก และธุรกิจรองเพื่อสร้างรายได้
ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income)
พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท 3 ปีย้อนหลัง ได้แก่ ปี 2565 – 2567 สามารถสรุปได้ ดังนี้

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2567	<ol style="list-style-type: none">1. เดือนเมษายน 2567 บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญ บริษัท อินเทอร์เน็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ที่ประเทศฮ่องกง ในอัตราส่วน การถือหุ้นร้อยละ 99 ทำให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยใหม่ของ บริษัทในประเทศฮ่องกง โดยบริษัท อินเทอร์เน็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดำเนินกิจการด้านการตลาดให้กับบริษัท ในประเทศฮ่องกง2. เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท โซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่ม wellness โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท3. เดือนพฤษภาคม 2567 บริษัท โซมิส เทสต์ จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ ของ บริษัท แอมเบอร์ แบ งค็อก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม4. เดือนกรกฎาคม 2567 บริษัทได้เข้าไปลงทุนในอัตราส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.98<ol style="list-style-type: none">4.1 บริษัท พีทีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท4.2 บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท4.3 บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาทวัตถุประสงค์เพื่อขยายธุรกิจในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งภายหลังได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท โซมิส สาทร 1 จำกัด, บริษัท โซมิส สาทร 2 จำกัด และ บริษัท โซมิส สาทร 3 จำกัด ตามลำดับ5. เดือนกันยายน 2567 บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ได้เข้าไป ซื้อหุ้นร้อยละ 25 ของ ของ บริษัท แอมเบอร์ แบ งค็อก จำกัด จาก บริษัท โซมิส เทสต์ จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม6. เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 มีมติที่สำคัญดังนี้<ol style="list-style-type: none">6.1 มีมติอนุมัติการเข้ารับโอนสิทธิการเช่าเหนือสิ่งปลูกสร้างโครงการ The Forum Plaza จากนาย ชวรงค์ สันติสุข เพื่อรองรับการขยายธุรกิจพื้นที่เช่าและต่อยอดการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าใน

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2567	อนาคต 6.2 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 1,655,380,595 บาท เป็น 1,775,271,295 บาท โดยการเพิ่มทุนหุ้นสามัญรวม 119,890,700 หุ้น เพื่อรองรับการออกและเสนอขาย หุ้นสามัญเพิ่มทุน แบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
2566	จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่ 1. บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 2. บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 3. บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 4. บริษัท ไชมิส พรานีเย จดทะเบียนเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท 5. บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท 6. บริษัท รมรินทร์ จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน จำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (บริษัท รมรินทร์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด จึงส่งผลให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท) เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1. เข้าร่วมทุนในบริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบในจังหวัดภูเก็ต โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
2565	จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่ 1. บริษัท ไชมิส ดิลิจันซ์ จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท 2. บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท 3. บริษัท แบล็ค ไชมิส จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาทประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด) - จดทะเบียนเพิ่มทุน บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ทุนจดทะเบียนก่อนเพิ่มทุน 20,000,000 บาท หลังเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกิจการและให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ไว้กับธนาคารพาณิชย์ - ออกหลักทรัพย์แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 35 หุ้นเพิ่มทุนอายุ 3 ปี ราคาใช้สิทธิ 23 บาท อัตราใช้สิทธิ 1:1 ขึ้นเครื่องหมาย XW ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2565 - ตลาดหลักทรัพย์ฯเพิ่ม SA-W1 เริ่มซื้อขายวันที่ 25 กรกฎาคม 2565 - เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการลงทุนในบริษัทไชมิส รังสิต จำกัด โดยการเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากผู้ถือหุ้นเดิม คือ นายจรศักดิ์ สิงสรเสรีญ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : มี

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการการใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

รายการที่ 1			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		200.80 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. 1. เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao และโครงการ Siamese Blossom Phahol – Vibhavadi) 2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำรอง	ม.ย. 2566	200.80	200.80
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 2			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		465.60 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. 1.เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย ของกลุ่มบริษัทฯ (บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด, บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด , บริษัท ไชมิส ดลิ่งชัน จำกัด และ บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)) 2. เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาธุรกิจอื่นๆ ของกลุ่มบริษัทฯ (บริหารสินทรัพย์, ธุรกิจโรงแรม, ธุรกิจร้านอาหาร, ธุรกิจสปา และธุรกิจเกี่ยวกับเทคโนโลยี) 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและเงินทุนสำรอง	ธ.ค. 2566	465.60	465.60
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 3			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	

ตราสารหนี้		850.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ Landmark at MRTA Station, Siamese Holm Phahol – Vibhavadi ,Siamese Blossom Phahol – Vibhavadi, Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek-Pinklao ,Monsane Ratchapruek-Chaengwattana, Landmark at Kaset TSH Station และ Landmark at Grand Station) 2. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำรอง	ธ.ค. 2566	850.00	850.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - สิ่งที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 4			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		1,016.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการชำระหนี้สถาบันการเงิน 2. เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ (ชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น SASST242A และ SASST244A) 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท 4. เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	ธ.ค. 2568	1,016.00	1,016.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - สิ่งที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 5			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		1,200.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ SASST244A 2. เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในกลุ่มบริษัท 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท	ธ.ค. 2567	1,200.00	1,200.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - สิ่งที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 6			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		1,255.70 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. 1. เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้ (ชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น SASST247B และ SASST248A) 2. เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัท	ก.ค. 2567	1,255.70	1,255.70
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ - สิ่งที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 7			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน		จำนวนเงินจากการระดมทุน	
ตราสารหนี้		50.00 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้รุ่น SASST247A บางส่วน และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัท	ก.ค. 2567	50.00	50.00
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรลุวัตถุประสงค์ ความสำเร็จของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ -			

ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			
รายการที่ 8			
ประเภทตราสารที่ระดมทุน ตราสารหนี้		จำนวนเงินจากการระดมทุน 974.50 ล้านบาท	
วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ระยะเวลาที่ใช้โดยประมาณ	จำนวนเงินตามแผน	จำนวนเงินใช้ไป
1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (ใช้ชำระหนี้จากการออกหุ้นกู้ระยะยาวของบริษัท ครั้งที่ 2/2565 ชุดที่ 1 (SASST251A) มูลค่า 490.30 ล้านบาท และ/หรือเพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2567 มูลค่า 50.00 ล้านบาท) 2. เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่มบริษัท (บจก. ไซมิส พระรามเก้า และ/หรือบริษัทในกลุ่ม สำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน) 3. เพื่อซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือเป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน (ใช้เพื่อลงทุนในโครงการ Landmark At Kasetsart TSH Station จำนวน 50 - 100 ล้านบาท, Landmark @ Grand Station จำนวน 50 - 100 ล้านบาท, Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao จำนวน 10 - 50 ล้านบาท, Monsane Ratchapruek - Chaeng Wattana จำนวน 0 - 50 ล้านบาท) 4. เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น (บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ ในครั้งนี้เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำรองระยะสั้น ในการประกอบกิจการ)	มี.ค. 2568	974.50	974.50
การดำเนินการตามวัตถุประสงค์ บรรล่วัตถุประสงค์ ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์ อยู่ในระหว่างแผนการใช้เงิน ลิงก์ที่เกี่ยวข้อง -			

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : มี

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การดำรงฐานะทางการเงินและอื่น ๆ

1. ตลอดอายุของหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity, Net IBD to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้รับการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง)
2. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ขาย จำหน่าย จ่าย หรือโอนทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้ เว้นแต่การกระทำดังกล่าวข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อความสามารถในการชำระหนี้ของผู้กู้ตามข้อกำหนดสิทธิหรือเป็นการกระทำอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของผู้ออกหุ้นกู้ หรือเป็นการกระทำเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ ทราสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

การผิคณิตและผลของการผิคณิต

การผัดบังหนี้หรือเงินตามข้อกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นไปตามกรณีใดกรณีหนึ่ง โดยสรุปใจความหลักดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นผู้ใดผิดนัดไม่ชำระเงิน ไม่ว่าเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใดในวันถึงกำหนดชำระตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ ใดๆ ก็ตามที่ผิดนัดดังกล่าวจะไม่ถือเป็นเหตุผัดบัง หากการไม่ชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยดังกล่าวมีสาเหตุมาจากความล่าช้า และ/หรือ ความผิดพลาดที่เกี่ยวข้องกับระบบการเงินซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ถือหุ้น

2. ผู้ถือหุ้นผู้ใดฝ่าฝืนหน้าที่ในเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินมีการดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity, Net IBD to Equity Ratio) ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาส ในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้นผู้ใดตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง)

3. ผู้ถือหุ้นผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในข้ออื่น ๆ นอกจากการผัดบังหนี้ไม่ชำระเงิน และเหตุผิดเงื่อนไขเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 วัน นับจาก

วันที่ได้มีการส่งหนังสือแจ้งเหตุผิดเงื่อนไข

4. ผู้ถือหุ้นผู้ใดตกเป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ถือหุ้น หรือเพื่อขอให้ผู้ถือหุ้นล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์เป็นผู้มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ผู้ถือหุ้นผู้ใดตกอยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)

5. เมื่อปรากฏว่ามีคำสั่งยึดหรืออายัดทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้ถือหุ้น ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต และไม่ทั่วทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญหรือ

มีการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใด เว้นแต่ คดีที่ผู้ถือหุ้นผู้ใดต้องคำสั่งยึดหรืออายัดหรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นอยู่ในระหว่างการโต้แย้งโดยสุจริต

6. ผู้ถือหุ้นผู้ใดหยุดประกอบกิจการหรือได้รับคำสั่งให้เลิกกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญรวมไปถึงการเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือปรับโครงสร้างหนี้

ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงกับผู้ถือหุ้น

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: SA
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท
จังหวัด	: กรุงเทพฯ
รหัสไปรษณีย์	: 10400
ประเภทธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ และให้บริการบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการต่างๆ ของบริษัท
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107562000432
โทรศัพท์	: 0-2617-1555, 1306
โทรสาร	: 0-2617-1591
เว็บไซต์บริษัท	: www.siameseasset.co.th
อีเมล	: info@siameseasset.co.th
จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)	
หุ้นสามัญ	: 1,198,907,004
หุ้นบุริมสิทธิ	: 0

รูปภาพโลโก้ขององค์กร



SIAMESE ASSET

ASSET OF LIFE

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้ ⁽²⁾

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม และ อสังหาริมทรัพย์แนวราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มี ศักยภาพ ยกตัวอย่างเช่น ย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) ซึ่งดำเนินธุรกิจด้วยประสบการณ์ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต”

โครงสร้างรายได้ของบริษัท โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2565-2567 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

หมายเหตุ : ⁽²⁾ 1. รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการให้บริการบริหารจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา
2. รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากบริการให้เช่าพื้นที่และการให้เช่าเฟอร์นิเจอร์ กำไรจากการขายทรัพย์สิน กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า เป็นต้น
ในปัจจุบัน บริษัทมีรายได้จากธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเช่า และบริการ ธุรกิจร้านอาหาร ซึ่งเป็นรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 19 โครงการ (ไม่นับรวมโครงการที่ปิดการขายแล้ว และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอื่นที่นอกเหนือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีนัยสำคัญ)
3. ในปี 2565 รายได้จากธุรกิจโรงแรมรวมอยู่ใน รายได้จากการให้บริการ

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2565	2566	2567
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	2,515,045.00	1,995,307.00	4,740,051.00
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	1,809,422.00	1,122,398.00	4,105,011.00
ให้บริการ (พันบาท)	222,296.00	49,323.00	58,195.00
อื่นๆ (พันบาท)	483,327.00	580,085.00	170,009.00
ธุรกิจโรงแรม (พันบาท)	0.00	243,501.00	406,836.00
อื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (%)	71.94%	56.25%	86.60%
ให้บริการ (%)	8.84%	2.47%	1.23%
อื่นๆ (%)	19.22%	29.07%	3.59%
ธุรกิจโรงแรม (%)	0.00%	12.20%	8.58%
อื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2565	2566	2567
รายได้รวม (พันบาท)	2,515,045.00	1,995,307.00	4,740,051.00
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	2,515,045.00	1,995,307.00	4,740,051.00
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้รวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2565	2566	2567
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	483,327.00	580,085.00	170,009.00
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	44,770.00	86,600.00	102,534.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	438,557.00	493,485.00	67,475.00

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของการร่วมค้าและบริษัทร่วมตามวิธีส่วนได้เสีย

	2565	2566	2567
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) (พันบาท)	-4,784.00	-1,419.00	-156.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ตามที่บริษัทได้แบ่งกลุ่มธุรกิจออกเป็น 8 กลุ่ม ได้แก่

- (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- (2) ธุรกิจโรงแรม
- (3) ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า
- (4) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม
- (5) ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส
- (6) ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- (7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน
- (8) ธุรกิจบริการ

โดยแต่ละกลุ่มมีลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของแต่ละกลุ่ม ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 16 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 41,126 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 7 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,702 ล้านบาท รวมมูลค่าโครงการทั้งสิ้น 52,828 ล้านบาท (โดยโครงการที่เปิดการขายแล้วมีจำนวน 7 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ)

รายละเอียดโครงการของกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการคอนโดมิเนียม

- Siamese Surawong แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 100% ส่วนขายอยู่ที่ 1,551.9 ล้านบาท
- Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 97% พื้นที่ให้เช่า 3% มูลค่าโครงการ ส่วนขายอยู่ที่ 2,439.4 ล้านบาท

ส่วนของบริษัท 422.2 ล้านบาท

- Siamese Exclusive 31 แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 84% พื้นที่ให้เช่า 16% มูลค่าโครงการ ส่วนขายอยู่ที่ 2,293 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 373.6 ล้านบาท

- Blossom Condo @ Fashion Beyond แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 65% พื้นที่ให้เช่า 1% และโรงแรม 34% มูลค่าโครงการ ส่วนขายอยู่ที่ 1,029.5 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 52.27 ล้านบาท

- Wyndham Bangkok Queen Convention Centre แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 82% พื้นที่ให้เช่า 1% และโรงแรม 17% มูลค่าโครงการ ส่วนขายอยู่ที่ 3,530.2 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 535.2 ล้านบาท

- Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 95% พื้นที่ให้เช่า 5% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 1,952.5 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 832.1 ล้านบาท

- Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 78% พื้นที่ให้เช่า 3% และโรงแรม 18% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 2,733.0 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 779.9 ล้านบาท

- Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 97% พื้นที่ให้เช่า 1% และโรงแรม 2% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 1,398.1 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 877.5 ล้านบาท

- Landmark At MRTA Station แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 75% และโรงแรม 25% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 8,898.9 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 2,659.9 ล้านบาท

- Landmark At Grand Station แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 68% และโรงแรม 32% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 2,987.8 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 1,408.4 ล้านบาท

- Landmark At TSH Station แบ่งเป็นพื้นที่ขาย 75% และโรงแรม 25% มูลค่าโครงการส่วนขายอยู่ที่ 1,690.9 ล้านบาท ส่วนของบริษัท 153.4 ล้านบาท

โครงการแนวราบ

- Siamese Kin Ramintra 2 มูลค่าโครงการ 284.3 ล้านบาท
- Monsane Exclusive Villa Ratchapruek -Pinklao มูลค่าโครงการ 2,061.6 ล้านบาท
- Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana มูลค่าโครงการ 3,269.1 ล้านบาท
- Siamese Holm Phahol - Vibhavadi มูลค่าโครงการ 1,965.0 ล้านบาท
- Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi มูลค่าโครงการ 1,912.1 ล้านบาท

เป็นพื้นที่ขายทั้งหมด

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 โครงการของ

บริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าพื้นที่เช่ารวม 24,737 ตร.ม. อัตราการเช่า (Occupancy Rate) 70%

หมายเหตุ

บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงานโดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นใน ระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สิน แสดงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

ทั้งนี้บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

รูปภาพธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



Landmark At MRTA Station



Monsane' Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao

ธุรกิจโรงแรม

ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหารตามนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการนำพื้นที่ด้านหน้าของโครงการซึ่งอยู่ติดกับถนนใหญ่ ซึ่งเป็นที่ดินที่มีศักยภาพ มาพัฒนาเป็นอาคารโรงแรมโดยเฉพาะ หรือการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการที่สม่ำเสมอ หรือในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะพิจารณาจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเมื่อมีความต้องการซื้อจากลูกค้าหรือนักลงทุน โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักรีด เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเช่าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการแล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้ดำเนินงานโรงแรม (Hotel Operator) โดยในปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการ 1 ราย เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัทดังนี้

(1) Kew Green Group Limited (“Kew Green”) รวมลงทุนจัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 (ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100 ในไชมิส เวลท์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารจัดการกลุ่มธุรกิจโรงแรมบริษัท 6 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crowne Plaza และ Holiday Inn

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวน 6 โรงแรม และอยู่ระหว่างการพัฒนา 1 โรงแรม รวมห้องพักทั้งหมด 976 ห้อง โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) Wyndham Bangkok Queen Convention Centre

เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 3,890 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 75%

(2) Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42

เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,835 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 81%

(3) Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48

เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,692 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 67%

(4) Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87

เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,882 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 88%

(5) TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,310 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 83%

(6) Cassia Rama 9 Bangkok

เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,058 บาทต่อคืน มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 26% (เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2567)

และบริษัทยังมีโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือรอการพัฒนาอีกจำนวน 1 โครงการ ดังนี้

(1) โรงแรม Crowne Plaza Bangkok Rama 9

ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark At MRTA Station อาคาร A เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 262 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2568

รูปภาพธุรกิจโรงแรม



TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39



Cassia Rama 9 Bangkok

ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อสร้างรายได้หมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) พื้นที่สำนักงาน

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารสำนักงานของโครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มีพื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 5,196.07 ตารางเมตร

(2) พื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการการค้า

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารเพื่อประกอบกิจการค้าของโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A, โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre, โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 และโครงการ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 และโครงการ Landmark At MRTA Station มีพื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 9,737.51 ตารางเมตร

บริษัทได้ทำการศึกษาความต้องการในการหาพื้นที่เช่าพบว่ามีความต้องการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานในทำเลที่เป็นที่ตั้งของโครงการของบริษัท บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจ และได้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ เพื่อให้เช่าประกอบการค้า เช่น ร้านอาหาร บาร์ สปา สถานเสริมความงาม ร้านสะดวกซื้อ เพื่อตอบโจทย์ผู้พักอาศัยภายในโครงการ และชุมชนข้างเคียง รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่า โดยโครงการต่าง ๆ ในปี 2567 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ Landmark At MRTA Station เป็นโครงการรูปแบบ Mixed Use ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ ประมาณ 10-15% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ภายในโครงการประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานและ คอมเพล็กซ์ มีร้านค้า ร้านกาแฟ และร้านอาหาร เพื่อคอยอำนวยความสะดวกผู้พักอาศัยในโครงการ รวมทั้งผู้อาศัยข้างเคียง ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ของบริษัทคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตทำให้ในปีบริษัทจะมีรายได้ประจำเพิ่มขึ้นจากธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

รูปภาพธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า



Landmark At MRTA Station

ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

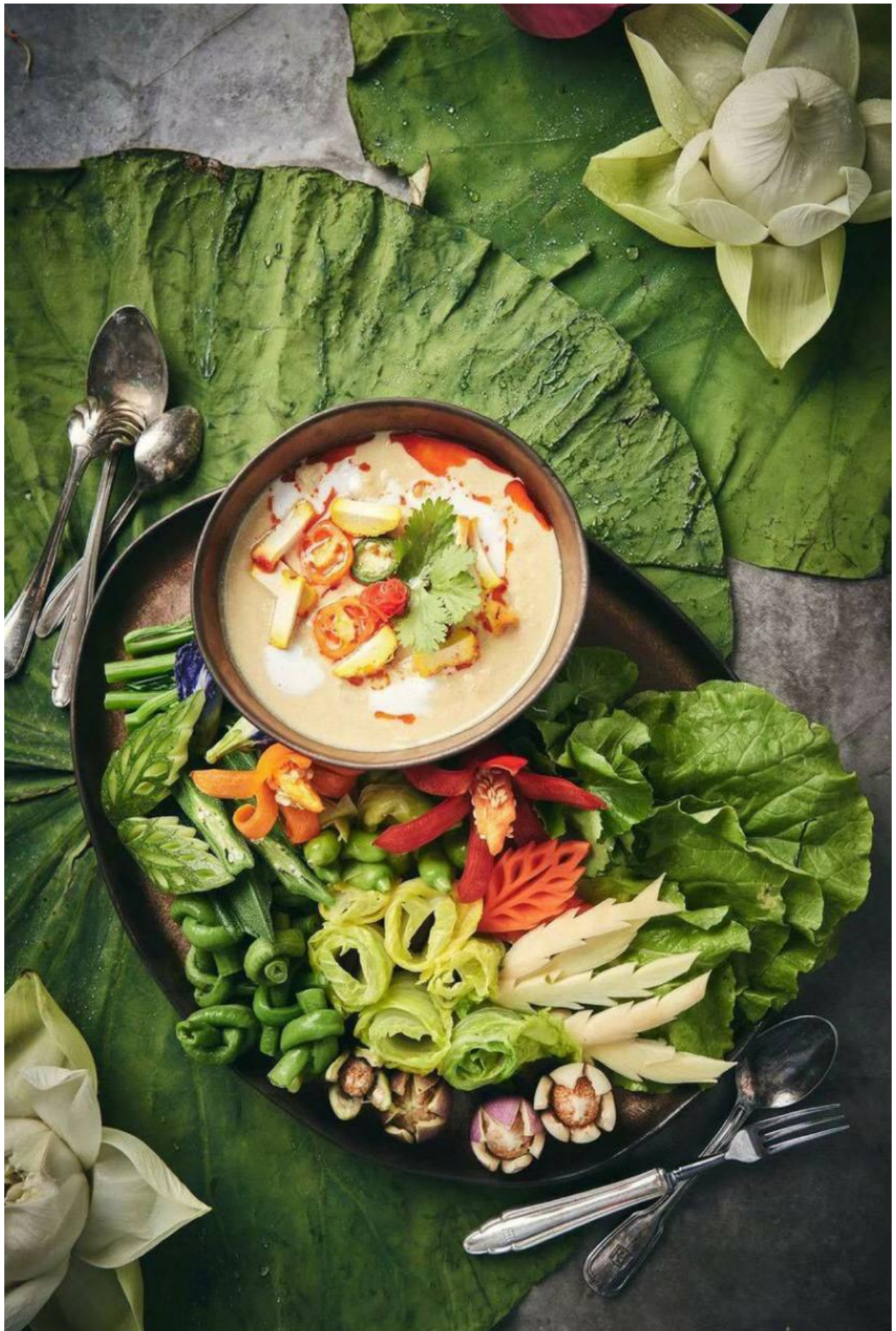
บริษัทดำเนินธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มร่วมกับผู้ร่วมทุน และทีมงานผู้มีประสบการณ์ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ผ่านการเช่าพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ภายในโครงการคอนโดมิเนียม หรือโครงการ Mixed Use ของบริษัท เพื่อให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่ม แก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจร รูปแบบของร้านอาหารโดยปัจจุบันมีร้านอาหารภายใต้การดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย ดังนี้

- (1) ร้านรสเมรี่ (Rosemary) ร้านอาหารประเภท Traditional Style มี 2 สาขา คือ ร้านรสเมรี่ งามอินทรา ตั้งอยู่ในโรงแรม SureStay by Best Western Bangkok Ramintra และ ร้านรสเมรี่ พระรามเก้า ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark At MRTA Station
- (2) ร้านอาหารมารี กีมาร์ (Marie Guimar) ร้านอาหารไทยโบราณสูตรดั้งเดิม แบบ Finest Authentic Thai Cuisine ตั้งอยู่ชั้น 28 โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ให้บริการอาหารไทยโบราณในรูปแบบ Fine Dining พร้อมรองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการและเป็นผู้ให้บริการอาหารเข้าให้กับโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
- (3) ร้านอาหารเพสโต (PESTO - Pasta and Espresso Osteria) ร้านอาหารอิตาเลียนตกแต่งในสไตล์โฮมมี่ ตั้งอยู่ในโครงการ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ชั้น 1 รองรับลูกค้าทั้งภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเข้าให้กับโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87
- (4) ร้านหัวซ้อ คิทเชน (Haochi Kitchen) ร้านอาหารประเภท Traditional ที่มีเมนูหลากหลาย ทั้งไทยและจีน รวมถึงบริการบาร์ ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark At MRTA Station ชั้น 1 ของโรงแรม Cassia Rama 9 Bangkok
- (5) ร้านกาแฟคาเฟ่โอโลจี (Kafeology) ส่งมอบความสดชื่นจากกาแฟหรือเครื่องดื่มพร้อมเบเกอรี่หลายหลายแบบ มีจำนวน 3 สาขา ที่โครงการ Siamese Ratchakru โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre และโครงการ Landmark At MRTA Station รองรับลูกค้าทั้งภายในและภายนอกโครงการ

รูปภาพธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม



MARIE GUIMAR By SIAMESE TASTE CO., LTD.



ธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส

(1) Sense Cera Spa

ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับกลุ่มคณะแพทย์ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรคฟื้นฟูสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 Sense Cera Spa ได้เปิดให้บริการแล้ว 3 สาขา ได้แก่

1. Sense Cera Spa สาขา Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42
2. Sense Cera Spa สาขา Wyndham Bangkok Queen Convention Centre
3. Sense Cera Spa สาขา Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48

(2) Pravinia Wellness and Beauty Center

ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไซมิส พรวิเนีย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60 ร่วมกับคุณครูปี ประวิณนุช กิตติวัฒน์ บำรุง นายศมาคม นวดหน้า สปา ความงาม ประเทศไทย และกิจการสถาบันสอนความงามและสปาแห่งแรกและแห่งเดียวที่มีหลักสูตรศาสตร์นวดเพื่อการชะลอวัย anti aging spa นวดหน้าเรียว ลดริ้วรอย face exercise ออกกำลังกายให้หน้าเด็ก โดยเริ่มต้นลงทุนสาขา Pravinia Wellness Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 และได้เปิดบริการไปแล้วเมื่อปี 2566 ดำเนินการด้าน Wellness and beauty Center พร้อมทีมงานผู้เชี่ยวชาญระดับมืออาชีพ

(3) The PRIME Medical Center

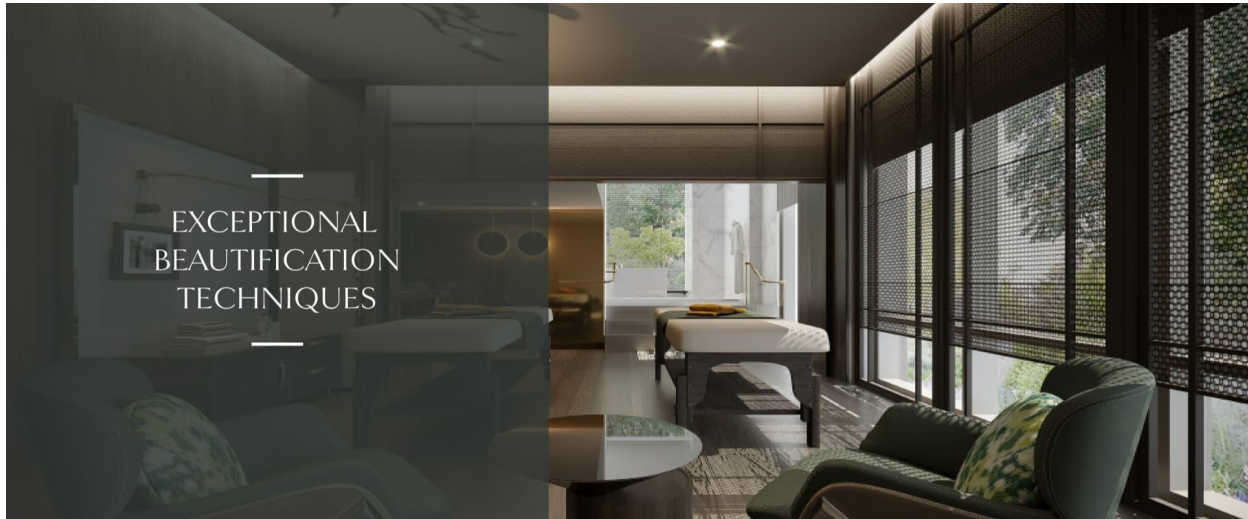
บริษัทได้ขยายขอบเขตการดำเนินธุรกิจสู่กลุ่มธุรกิจการแพทย์และความงาม ผ่านการจัดตั้งบริษัท ไซมิส มินบุรีการแพทย์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับพันธมิตรที่มีความเชี่ยวชาญในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ ได้แก่ โรงพยาบาลนวมินทร์ 9 และบริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด โดยมีเป้าหมายเป็นศูนย์กลางด้านการดูแลสุขภาพแบบองค์รวม หนึ่งศรัทธา รวมถึงด้านผิวพรรณและความงามแบบครบวงจร โดยให้บริการที่ครอบคลุมตั้งแต่การวิเคราะห์ปัญหา การบำบัดรักษา ไปจนถึงการดูแลสุขภาพอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองความต้องการที่เพิ่มขึ้นในตลาดสุขภาพและความงาม ซึ่งมีการเติบโตอย่างรวดเร็วในประเทศไทย

และในปี 2568 บริษัทมีแผนเปิดตัวสาขาแรกของธุรกิจใหม่ในชื่อ The Prime Medical Center Rama 9 ซึ่งตั้งอยู่ในทำเลศักยภาพย่านพระราม 9 ที่เป็นศูนย์กลางธุรกิจและที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ของกรุงเทพฯ โครงการดังกล่าวจะเริ่มเปิดให้บริการในปี 2568 โดยเน้นการให้บริการมาตรฐานระดับสากล พร้อมทั้งใช้นวัตกรรมทางการแพทย์ที่ล้ำสมัย การก้าวเข้าสู่ธุรกิจการแพทย์และความงามของบริษัทถือเป็นก้าวสำคัญในการเสริมสร้างความสามารถในการแข่งขันและขยายโอกาสทางธุรกิจในอุตสาหกรรมที่กำลังเติบโต บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาบริการที่มีคุณภาพสูงเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าพร้อมกับส่งมอบคุณค่าที่มั่นคงและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้นในระยะยาว

รูปภาพธุรกิจเฮลท์แคร์แอนด์เวลเนส



Sense Cera Spa at Siamese Exclusive Queen



Sense Cera Spa at Siamese Sukhumvit 48

ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

บริษัทตระหนักถึงการสร้างคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยภายใต้โครงการของบริษัท จึงได้จัดตั้งบริษัทย่อยได้แก่ บริษัท ไชมีส เทคโนโลยี จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์ในการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย เพื่อเพิ่มคุณค่าและมูลค่าให้กับโครงการต่าง ๆ ของบริษัท และเพื่อให้สอดคล้องกับรูปแบบการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน นอกจากนี้ บริษัทได้พัฒนาสินค้านวัตกรรมเทคโนโลยีเพิ่มเติมเช่นเครื่องชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า แผงพลังงานแสงอาทิตย์ และเครื่องกรองอากาศ เพื่อขยายกลุ่มธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) สถานีให้บริการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

บริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้า ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกค้าบ้านของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้นานพาทะพลังงานไฟฟ้า พร้อมทั้งมีการจัดจำหน่ายพร้อมติดตั้งให้แก่โครงการที่ต้องติดตั้งให้กับลูกค้ากลุ่มบ้านพักอาศัยรวมทั้งการขยายปลีกแก่ลูกค้าทั่วไปอีกด้วย โดยสามารถตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM 2.5 และยังได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

(2) แผงพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์จากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรงในปริมาณที่มาก จึงสามารถต่อรองราคาในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ได้ในราคาที่ถูกลงกว่าราคาในท้องตลาดทั่วไปเพื่อนำมาใช้กับการออกแบบและติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกค้าของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้งและดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้าให้แก่ส่วนกลางของโครงการรวมถึงการติดตั้งให้ลูกค้าในโครงการบ้านพักอาศัยภายในโครงการและบุคคลภายนอก นอกเหนือจากนั้นแล้ว ทางบริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงการขยายและก่อสร้างโครงการ ซึ่งสามารถนำประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในสถานที่ต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานขาย และ ที่พักอาศัยคนงานก่อสร้าง

(3) Air of Life

เป็นเครื่องกรองอากาศที่สามารถเติมอากาศบริสุทธิ์และช่วยเพิ่มออกซิเจนจากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้อง หรืออาคารที่ติดตั้ง รวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศและปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาอุปกรณ์ใหม่ประสิทธิภาพในการกรองเชื้อโรคเพิ่มมากขึ้นโดยร่วมมือกับสถาบันต่าง ๆ ที่เชื่อถือได้เช่น สำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.)

และบริษัทมีแผนเปิดตัวธุรกิจการให้บริการวางโครงข่ายวางโครงข่ายระบบสื่อสาร และให้ผู้ใช้บริการอินเทอร์เน็ต (ISP) เข้าโครงสร้างพื้นฐานระบบสื่อสารภายในโครงการของบริษัทเพิ่มเติมทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกใช้ ISP ในรูปแบบโครงข่ายความเร็วสูงได้หลายแบรนด์มากขึ้น ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าและ/หรือผู้พักอาศัยในโครงการ มากยิ่งขึ้น โดยการวางระบบที่ถูกออกแบบควบคู่ไปกับโครงสร้างระบบหลักของโครงการจะทำให้สามารถควบคุมต้นทุนให้ไม่สูงได้เป็นอย่างดี และจะทำให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งช่องทาง

นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น ด้วยประสบการณ์ที่ผ่านมา บริษัทได้นำนวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการของบริษัท เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระดาษสะท้อนความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

รูปภาพธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

AIR OF LIFE

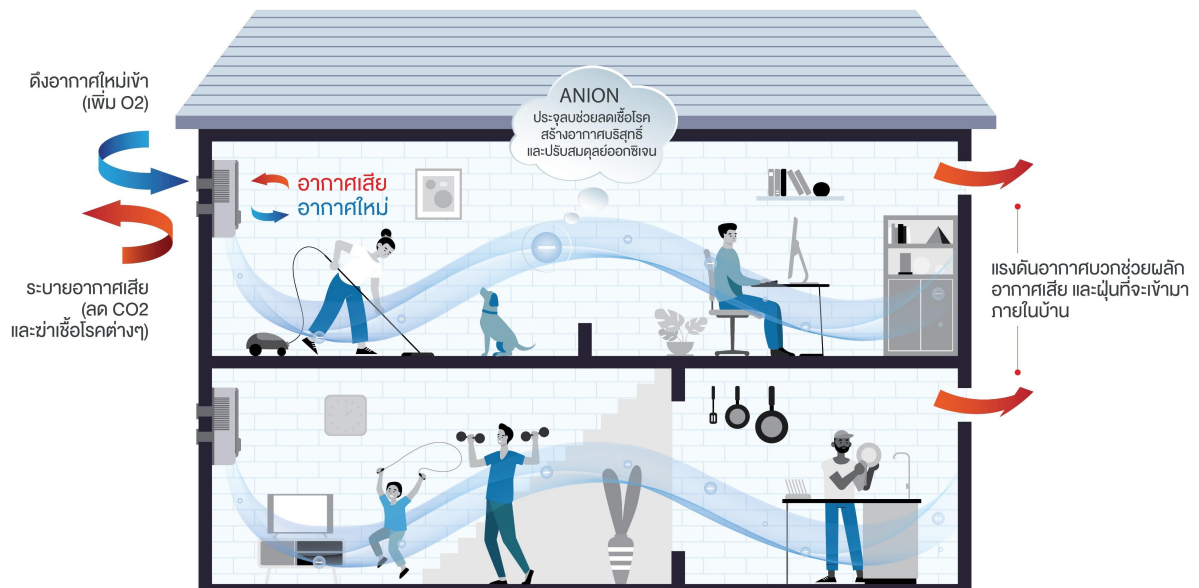
ENJOY THE FRESH AIR
AROUND YOU



เติมอากาศบริสุทธิ์
ลดเชื้อโรค ลด PM2.5 ได้มากถึง 99.9%

Wall-mounted Type
H12 or H13 HEPA AIR FILTERING
Total Energy Exchanger + PM2.5

Air of Life



www.siamesetech.com

ธุรกิจการเงินและการลงทุน (SWAM)

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือ มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาต

ในการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 โดยมีหวังเข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยแก้ไขปัญหาสินเชื่อคุณภาพ (Non-Performing Loan : NPL) ในภาควิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (Small and Medium Enterprises : SME) สินเชื่อเคหะ (Housing Loan) สินเชื่อส่วนบุคคล (Personal Loan) และสินเชื่อเช่าซื้อ (Hire-Purchase) โดยมีการบริหาร NPL อย่างมีประสิทธิภาพและสร้างสรรค์ มีเครือข่ายธุรกิจที่ครบวงจรเพื่อช่วยสนับสนุนให้ลูกค้า NPL ได้รับการฟื้นฟูธุรกิจ เติบโตอย่างยั่งยืน และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ส่งผลให้สามารถช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศได้ โดยได้วางเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ในการรับซื้อ รับโอน สินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการ ซึ่งเป้าหมายหลักสำหรับช่วงแรกของการลงทุน บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL ประเภทที่มีหลักประกัน ประเภทที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SME รวมทั้งรับเป็นพี่เลี้ยงในการปรับโครงสร้างหนี้ โดยในส่วนของทรัพย์สินรอการขาย (Non-Performing Asset : NPA) จะเป็นการสนับสนุนให้สินทรัพย์มือสองมีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย กระจายให้บุคคลทั่วไปที่สนใจลงทุนได้อย่างทั่วถึง ทั้งนี้บริษัทยังมีแผนการเพิ่มวงเงินลงทุนเพื่อซื้อ NPL อย่างต่อเนื่อง โดยขยายไปสู่สินทรัพย์ด้อยคุณภาพแบบไม่มีหลักประกัน เพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างครบวงจร

รูปภาพธุรกิจการเงินและการลงทุน (SWAM)



ธุรกิจบริการ

เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงจัดตั้ง บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 18 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 13 โครงการ และโครงการแนวราบ 5 โครงการ

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : มี

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

	2565	2566	2567
ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)	30,351.00	42,142.00	0.00

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

กลยุทธ์ตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไซมิส แอสเสท

ปี 2567 ยังเป็นปีที่ท้าทายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แม้จะผ่านพ้นสถานการณ์โควิดมาแล้ว แต่สภาพเศรษฐกิจยังไม่ฟื้นตัว ส่งผลต่อฐานทางการเงิน สภาพคล่องและกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ ทำให้ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงชะลอตัวอยู่ จะเห็นได้จากตัวเลขหนี้ครัวเรือนในระบบเครดิตบูโรเติบโต 0.5% จากปีก่อน แต่อย่างไรก็ตามยังคงมี Demand ของลูกค้าที่ยังต้องการที่พักอาศัยโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม โดยมีปัจจัยบวกจากการประกาศลดอัตราดอกเบี้ยนโยบาย 0.25% ต่อปี ของคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) และกำลังซื้อของต่างประเทศที่มีเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

จากทฤษฎีการตลาด Ocean Strategy ที่ใช้ในการกำหนดจุดยืน ทิศทางการดำเนินธุรกิจ การพัฒนาสินค้า รวมทั้งกลยุทธ์การตลาด

ท่ามกลางการแข่งขันที่ดุเดือดในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ไชมิส แอสเสท มีกลยุทธ์ที่แตกต่างจากคู่แข่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ โดยใช้กลยุทธ์ Ocean Strategy เพื่อสร้างตลาดใหม่และความสำเร็จในการแข่งขันอย่างชาญฉลาด

ในโลกของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Red Ocean Strategy เป็นเหมือนสนามรบที่แข่งขันกันด้วยราคาและโปรโมชั่นอย่างดุเดือดเพื่อแย่งชิง Market Share ไม่ว่าจะเป็นการลดราคาแบบสุดขีด การแจกของแถม หรือข้อเสนอดอกเบี้ยพิเศษ ซึ่งแม้จะดึงดูดความสนใจในระยะสั้น แต่ก็กดดันกำไรและทำให้การแข่งขันยิ่งรุนแรงขึ้น

ไชมิส แอสเสท เลือกที่จะใช้ Blue Ocean Strategy ซึ่งเป็นกลยุทธ์ที่เน้นการสร้าง “พื้นที่ตลาดใหม่” โดยการสร้างความแตกต่าง (Differentiation) และการเพิ่มมูลค่า (Value Added) ให้กับสินค้าและบริการ เพื่อตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าที่คู่แข่งยังไม่สามารถเข้าถึงได้ (Expansion) ซึ่งแตกต่างจากใน Red Ocean ดังจะเห็นได้ดังนี้

1. Investment Program

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยนั้นมีการแข่งขันด้านราคา โปรโมชัน และแคมเปญการตลาดกันอย่างดุเดือด ไชมิส แอสเสท เลือกที่จะใช้การต่อยอดจากการที่มี Brand Hotel ขึ้นมาที่บริหารและดูแล Branded Residence และ Hotel ในโครงการต่างๆ ประกอบกับ Performance ของ occupancy ของการปล่อยเช่าดี มาทำ Investment Program เพื่อนำเสนอลูกค้ากลุ่มนักลงทุนทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี โดยเฉพาะใน Cassia Rama 9 Bangkok Hotel

2. Siamese Technology

เป็นนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัยต่างๆ ภายในบ้านที่พัฒนาให้ตรงตามต้องการของผู้อยู่อาศัย ไชมิส แอสเสท เลือกที่จะไม่ลดราคาแต่เลือกที่จะเพิ่มมูลค่า (Value Added) ให้ผู้อยู่อาศัยได้คุณภาพที่ดีขึ้น โดยมีแนวคิด "THE SUSTAINOVATIVE LIVING" สร้างที่อยู่อาศัยที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน ตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ยุคใหม่ และช่วยให้ผู้อาศัยสะดวกและปลอดภัยจากมลพิษ ทั้งระบบป้องกันความร้อน ระบบป้องกันเสียง และ Air of Life ระบบหมุนเวียนอากาศที่ช่วยเติมอากาศบริสุทธิ์ พร้อมกรองฝุ่น PM 2.5 และเชื้อไวรัสในอากาศต่าง ๆ ได้ รวมถึงเทคโนโลยีการประหยัดพลังงานที่ใช้พลังงานแสงอาทิตย์ จาก Solar Cell และรองรับระบบ EV Charger กับรถยนต์พลังงานไฟฟ้า เทคโนโลยีเหล่านี้ มีส่วนสำคัญในการตัดสินใจของผู้บริโภคยุคใหม่อย่างมาก ด้วยความมุ่งมั่นตามแนวคิดดังกล่าวส่งผลให้ในปี 2567 โครงการทั้งหมดของไชมิส แอสเสทเน้นไปที่คอนเซ็ปต์รักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อคุณภาพชีวิตที่ยั่งยืน และได้รับรางวัล EDGE Champion มาตรฐานการรับรองอาคารสีเขียวระดับโลก จากสถาบัน IFC (International Finance Corporation: IFC) สถาบันการเงินในเครือของธนาคารโลก (The World Bank Group) และถือเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งแรกในประเทศไทยที่ได้รับรางวัลนี้

3. Expand New Target and Sale

จากโปรแกรมและสินค้าที่แตกต่างแล้ว ไชมิส แอสเสท ได้ขยาย (Expand) กลุ่มลูกค้าและขยายไปยังลูกค้าใหม่ๆ นอกเหนือจากการทำโฆษณาปกติแล้ว คือ

- Direct Sale ไปยังกลุ่มลูกค้าที่ซื้อ corporate bond (หุ้นกู้) ที่เป็นกลุ่มที่เป็นนักลงทุนที่มีกำลังซื้อ โดยการจัด special event เพื่อให้ข้อมูลโดยตรง และให้มีประสบการณ์การพักอาศัยในโครงการนั้นๆ
- International Agent ที่มีความน่าเชื่อถือ เป็นที่รู้จัก และมีฐานลูกค้าในต่างประเทศ อาทิ Banyan Group ที่มีทีมขายในหลายประเทศ และทำการตลาดกับกลุ่มลูกค้า
- Collab with Partner ร่วมกับโรงเรียนนานาชาติเพื่อทำแคมเปญร่วมกันในการ roadshow เพื่อหานักเรียนที่ต้องการเรียนในประเทศไทย และผู้ประกอบการที่ต้องการหาที่พัก รวมถึงบุคลากรของโรงเรียนที่ต้องการหาที่พักเช่นกัน

กลยุทธ์ตลาดของโครงการแนวสูง (คอนโดมิเนียม)

ในปี 2567 มีโครงการพร้อมอยู่ทั้งหมด 6 โครงการ ในโซนสุขุมวิท 3 โครงการ โซนสาทร-เจริญราษฎร์ 1 โครงการ โซนพระราม 9 1 โครงการ และโซนรามอินทรา 1 โครงการ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุก Segment ตั้งแต่กลุ่ม economy ถึง luxury โดยมีการทำแคมเปญและโปรโมชั่นต่อเนื่องตลอดทั้งปี ซึ่งเน้นการทำแคมเปญออกเป็น 2 กลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

1. กลุ่มลูกค้าซื้อเพื่ออยู่อาศัย

ยังคงเป็นกลุ่มหลักของไชมิส แอสเสท โดยมีทั้งลูกค้าชาวไทยและต่างชาติ โดยเฉพาะลูกค้าชาวจีน ไต้หวันฮ่องกง ที่เป็นลูกค้าหลัก โดยโครงการของไชมิส แอสเสทนั้น มีจุดเด่นในเรื่องของทำเลใจกลางเมือง ใกล้รถไฟฟ้าแล้ว ตัวโครงการยังใช้กลยุทธ์ Branded Residence ที่เน้นเรื่องของ value added การให้บริการระดับโรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าและจุดขาย อาทิ Concierge, cleaning service, laundry service และอื่นๆ รวมทั้งการดูแลอาคารและส่วนจากเซ่นโรงแรมชั้นนำ อาทิ Wyndham, ramada และ cassia hotel ในเครือ banyan group เป็นต้น ทางบริษัทฯ ยังได้จัดทำแคมเปญและโปรโมชั่นต่อเนื่องตลอดทั้งปี อาทิ แคมเปญ 'Big bonus', 'โอกาสสุดท้าย', 'Summer splash แจก*3' และอีกมากมาย เพื่อก่กระตุ้นยอดขาย โดยทำการขายโดยฝ่ายขายของไชมิส แอสเสท และ Big agent ที่เน้นขายลูกค้าต่างชาติ

2. กลุ่มลูกค้าลงทุน

ในปีนี้ทางบริษัทฯ ได้จัดทำแคมเปญ 'Yield Guarantee' เป็นแคมเปญการลงทุนในคอนโดมิเนียมโดยการรับประกันผลตอบแทนการเช่า 5 ปี ที่มีทีมบริการเช่าและหาผู้เช่าแบบครบวงจร โดยนักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ โดยทำการโฆษณาประชาสัมพันธ์ในเพจการลงทุนต่างๆ และทำการขายแบบ Direct sale ให้แก่ลูกค้านักลงทุนของบริษัทฯ และลูกค้าต่างชาติ โดยได้รับกระแสความสนใจและตอบรับเป็นอย่างดี

โดยเฉพาะ Landmark At MRTA Station ถือเป็นโครงการ highlight ของปีนี้ เป็น Mega mixed use ที่มีความครบครัน ทั้งที่อยู่อาศัย Branded residence โรงแรม ร้านอาหาร ร้านกาแฟ โดยได้รับความสนใจจากลูกค้าชาวไทยและจีนเป็นอย่างมาก ทั้งซื้อเพื่ออยู่อาศัยและลงทุนระยะยาว เนื่องจากอยู่ใกล้กลาง CBD ใกล้โซนอาคารสำนักงาน โรงเรียน ห้างสรรพสินค้าและสถานทูต

ปี 2567 มีโครงการ Presale ที่เปิดทำการขายมี 2 โครงการ คือ Landmark At Grand Station ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ตรงข้ามห้างแฟชั่นไอส์แลนด์ และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู สถานีวงแหวนรามอินทรา และ Landmark At Kaset TSH Station ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ติดสถานีรถไฟฟ้าทั้งสองห้องและทางเพียง 1 สถานีจากสถานีบางเขน ที่ตั้งมหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ โดยทั้ง 2 โครงการนี้ คอนเซ็ปต์โครงการเป็น Mixed Use Project ที่เทียบพร้อมไปด้วยส่วนที่คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย Branded Residence ร้านค้าและร้านอาหารต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พัก

อาศัย โดยใช้กลยุทธ์ราคาที่ถูกและคุ้มค่ากว่าคู่แข่ง 10 % มาดึงดูดความสนใจของลูกค้า รวมทั้งการทำโฆษณาผ่านทางสื่อโฆษณาหลากหลายช่องทางทั้ง ป้ายโฆษณา การออกบูท รวมทั้ง Online และ social media เช่น Facebook Line Instagram TikTok และการรีวิวโดย influencer ต่าง ๆ ทั้ง Micro และ Nano Influencer

กลยุทธ์ตลาดของโครงการแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม)

โดยโครงการบ้านพร้อมอยู่ในปี 2567 นี้มีจำนวน 5 โครงการ ประกอบด้วย

1. โครงการ ไชมิส คิน รามอินทรา เป็นบ้านนวัตกรรมพร้อมอยู่ ที่มีจุดขายด้านทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และห้างสรรพสินค้าแฟชั่นไอส์แลนด์ เพียง 1 กิโลเมตร โดดเด่นในด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยที่ทำให้สุขภาพดี และความสะดวกสบายในการพักอาศัย ออกแบบในสไตล์ Modern Japanese ที่มีสไตล์โดดเด่น ตั้งแต่การออกแบบฟังก์ชันอัจฉริยะในแบบญี่ปุ่น ผสานความร่วมมือของไทยได้อย่างลงตัว ความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ที่แฝงดีเทลที่มีความพิเศษในแบบฉบับของตัวเอง ผ่านความเรียบง่ายแต่มาคู่กันด้วยคอนเซ็ปต์ “เรียบง่าย..เหนือกาลเวลา” ให้คุณได้สัมผัสคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า กับพื้นที่สีเขียวของต้นไม้ใหญ่ที่โอบล้อมรอบโครงการ มีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยจำนวนยูนิตเพียง 36 หลัง มูลค่าโครงการ 250 ล้านบาท โดยปัจจุบันโครงการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วกว่า 80% ทางบริษัทได้จัดทำแคมเปญ ‘โอกาสสุดท้าย ก่อนปิดโครงการ’ โดยเน้นเรื่องกลยุทธ์ราคาพิเศษ เริ่มต้นเพียง 7.99 ล้านบาท และของแถมต่างๆ เพื่อปิดการขายโครงการภายใน Q3 ปี 2568 นี้

2. โครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์ – ปิ่นเกล้า เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ระดับ Segment Luxury ที่มีจำนวนเพียง 59 ยูนิต บนที่ดินเริ่มต้น 100 ตารางวา มูลค่าโครงการ 1,972.22 ล้านบาท ราคาเริ่มต้น 29-50 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนพารานก – พุทธมณฑล ซึ่งเป็นถนนตัดใหม่ เชื่อมต่อถนนราชพฤกษ์ ใกล้แหล่ง CBD สยาม สาทร ชูคอนเซ็ปต์ ‘Your Home Your Signature’ ออกแบบในสไตล์ Luxury Modern Classic พร้อมนวัตกรรมการอยู่อาศัยที่สะดวกสบาย ในด้านของพลังงาน และระบบรักษาความปลอดภัยมาตามมาตรฐานสูงภายในโครงการ ซึ่งโครงการเน้นเรื่องของความคุ้มค่าด้านพื้นที่ใช้สอย และฟังก์ชันที่เหนือกว่าคู่แข่ง รวมถึงเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยตอบโจทย์การใช้ชีวิต พร้อมนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงาน และนวัตกรรมไฮมิส เทคโนโลยี นอกจากนี้ทางโครงการยังได้รับรางวัล Luxury Lifestyle Award 2024 สาขา The Best Luxury Sustainable Villa Development ถือเป็นการการันตีคุณภาพ และความสำเร็จของการพัฒนาโครงการที่ยั่งยืนในระดับระดับสากล โดยปัจจุบันโครงการขาย และโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้วกว่า 50% ของโครงการ

3. โครงการมนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์ – แจ้งวัฒนะ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว จำนวน 187 ยูนิต บนขนาดที่ดินเริ่มต้น 67-120 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 317-470 ตร.ม. มูลค่าโครงการ 3,200 ล้านบาท ราคาเริ่มต้น 15-29 ล้านบาท ตั้งบนทำเลติดถนนราชพฤกษ์ – ตัดใหม่ ถือเป็นทำเลที่อยู่อาศัยซึ่งเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยสภาพภูมิศาสตร์ที่เชื่อมต่อกับกรุงเทพฯ โซนเหนือ ย่านดอนเมือง แจ้งวัฒนะ และกรุงเทพฯ โซนตะวันตก ต่อเนื่องจาก จ.นนทบุรี โดยเป็นการนำแบบบ้านซีรีส์ใหม่ ที่ตอบโจทย์กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง - ขนาดใหญ่ โดดเด่นด้วยการออกแบบภายใต้แนวคิด “Modern Classic” ด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ ยุโรป การจัดวางฟังก์ชันภายในบ้านตอบโจทย์การอยู่อาศัยแบบ 3 Generations ที่สมาชิกทุกคนในบ้านสามารถอยู่ด้วยกันได้ พร้อมนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงาน และนวัตกรรม ไฮมิส เทคโนโลยี

4. โครงการไฮมิส โฮล์ม พหลฯ-วิภาวดี เป็นโครงการบ้านเดี่ยว ที่มีพื้นที่รองรับทุกรูปแบบการใช้ชีวิต ด้วยจำนวน 192 ยูนิต บนขนาดที่ดินเริ่มต้น 50-70 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 206-328 ตร.ม. ในราคาเริ่มต้นที่ 7.99 – 12 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท โดยเป็นการนำแบบบ้านซีรีส์ใหม่ “โฮล์ม” (Holm) ที่โดดเด่นด้วยการออกแบบภายใต้แนวคิด “Tropical Contemporary” ด้วยสถาปัตยกรรมที่เน้นความเป็นโมเดิร์น ที่ใส่ใจในทุกการออกแบบ ทั้งการเลือกใช้โทนสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอบอุ่นและผ่อนคลาย คำนึงถึงแสงและการเปิดรับลมธรรมชาติด้วยการจัดวางตำแหน่งและทิศของตัวบ้าน การจัดวางฟังก์ชันที่เชื่อมต่อกับพื้นที่ธรรมชาติเข้าสู่ภายในบ้านด้วยกระจกบานใหญ่พิเศษ มีการออกแบบฟังก์ชันภายในบ้านให้ใช้งานคุ้มค่าในทุกตารางเมตร อาทิ การแบ่งฟังก์ชันส่วน Service ของบ้านกับพื้นที่พักผ่อน ห้องนอนชั้นล่างแบบ Senior Elderly Care รองรับการใช้งานของผู้สูงอายุ พร้อมนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงาน และนวัตกรรม ไฮมิส เทคโนโลยี

5. โครงการไฮมิส บอลซัม พหลฯ-วิภาวดี เป็นโครงการบ้านแฝดและทาวน์โฮม โครงการใหม่บนถนนพหลโยธิน ด้วยจำนวน 445 ยูนิต มีขนาดที่ดินเริ่มต้น 19-37 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 125-156 ตร.ม. ในราคาเริ่มต้นที่ 2.99 – 5.59 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท โดยมีคอนเซ็ปต์การออกแบบในแนวคิด “Life is Blooming” ที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Gardening Pot ที่เปรียบเสมือนสวนกระถางที่ถูกเติมเต็มด้วย Lifestyle ของเจ้าของบ้านในแต่ละหลังที่ไม่เหมือนใคร โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมของตัวบ้านที่ถูกออกแบบให้มีลักษณะเป็น ‘Planter box’ ที่สามารถปลูกต้นไม้ได้จริง และประสานเป็นส่วนหนึ่งของอาคารได้อย่างลงตัว พร้อมเปิดรับแสงแดดและลมธรรมชาติเข้าสู่ภายในตัวบ้าน ถ่ายเทอากาศได้เป็นอย่างดี ขณะที่การออกแบบการจัดวางฟังก์ชันให้สามารถใช้งานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัย พร้อมนวัตกรรมบ้านประหยัดพลังงาน และนวัตกรรมไฮมิส เทคโนโลยี นอกจากนี้ด้านการตลาดยังมีการเพิ่มกลุ่มเป้าหมายสำหรับ กลุ่มลูกค้าคนกลางทุน ที่ต้องการซื้อบ้านเพื่อลงทุน ในทำเลที่อยู่ใกล้กับ สถาบันการศึกษา และแหล่งงาน เพื่อเพิ่มกลุ่มเป้าหมายในการขายมากยิ่งขึ้น ผ่านแคมเปญ “การันตีผลตอบแทน 5% เป็นเวลา 3 ปี” ที่ จะเปิดขายในปี 2568 นี้อีกด้วย

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปี พ.ศ. 2567 เผชิญกับสภาวะการแข่งขันที่ทวีความรุนแรงยิ่งขึ้น อันเนื่องมาจากปัจจัยเชิงเศรษฐกิจมหภาคและพลวัตทางการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับตัวเชิงกลยุทธ์เพื่อรักษาส่วนแบ่งทางการตลาดและความสามารถในการแข่งขัน ปัจจัยขับเคลื่อนการแข่งขัน

ภาวะเศรษฐกิจ: การชะลอตัวของเศรษฐกิจภายในประเทศและปัจจัยเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลก ส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความเชื่อมั่นในการลงทุนภาคอสังหาริมทรัพย์

ภาระหนี้ครัวเรือน: จะเห็นได้จากตัวเลขหนี้ครัวเรือนในระบบเครดิตบูโรเติบโต 0.5% จากปีก่อนระดับหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงเป็นอุปสรรคต่อการเข้าถึงสินเชื่อที่อยู่อาศัย กดดันให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ

ต้นทุนการพัฒนา: ราคาที่ดินและต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น กดดันต่ออัตรากำไรของผู้ประกอบการ

การแข่งขันจากผู้ประกอบการรายใหม่: การเข้าสู่ตลาดของผู้ประกอบการรายใหม่ ทั้งในประเทศและต่างประเทศ เพิ่มความเข้มข้นของการแข่งขัน

มิติการแข่งขัน

ราคา: ผู้ประกอบการใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคา ทั้งการลดราคา ข้อเสนอพิเศษ และโปรโมชั่นทางการเงิน เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อ

คุณภาพ: มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการคุณภาพสูง ใช้วัสดุและเทคโนโลยีการก่อสร้างที่ได้มาตรฐาน ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่

ทำเลที่ตั้ง: ให้ความสำคัญกับการเลือกทำเลที่มีศักยภาพ สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้เคียงสิ่งอำนวยความสะดวก

การบริการ: ยกระดับการบริการลูกค้าทั้งก่อนและหลังการขาย เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุด เสริมสร้างภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือ

นวัตกรรม: นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการ เช่น ระบบบ้านอัจฉริยะ การออกแบบเพื่อการอยู่อาศัยอย่างยั่งยืน

แนวโน้มและทิศทาง

- คาดการณ์ว่าการแข่งขันในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะยังคงอยู่ในระดับสูง ผู้ประกอบการต้องเตรียมพร้อมรับมือกับความท้าทาย ปรับตัวให้เท่าทันพลวัตทางการตลาด และพัฒนาศักยภาพในการแข่งขันอย่างต่อเนื่อง
- เทคโนโลยี โดยเฉพาะ PropTech จะมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพการดำเนินงาน สร้างมูลค่าเพิ่ม และตอบสนองความต้องการของลูกค้า
- แนวโน้มการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยจะมุ่งเน้นความยั่งยืน เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และสอดคล้องกับวิถีชีวิตยุคใหม่ ซึ่งจะเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความแตกต่างและความได้เปรียบในการแข่งขัน

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โดยให้ความสำคัญกับทำเลที่มีศักยภาพ คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและชุมชนและผู้มีส่วนได้เสีย โดยดำเนินการตั้งแต่การจัดหาที่ดิน การออกแบบโครงการ การว่าจ้างผู้รับเหมา และการจัดหาเงินทุน ด้วยแนวทางที่โปร่งใสและคุ้มค่า บริษัทมีกลยุทธ์จัดซื้อวัสดุเองบางส่วนเพื่อลดต้นทุน และเลือกใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมเป็นหลัก คัดเลือกผู้รับเหมาที่มีความเชี่ยวชาญ เพื่อลดความเสี่ยงจากการก่อสร้าง

ขายสินค้าอย่างเป็นธรรม เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า ตรวจสอบคุณภาพก่อนส่งมอบ และให้บริการหลังการขายอย่างมีระบบดูแลลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความไว้วางใจ ทั้งหมดนี้เพื่อสร้างผลิตภัณฑ์ และสังคมที่ยั่งยืน โดยมีขั้นตอนดังต่อไปนี้

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ
2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ
3. จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง หรือคู่ค้าที่ดำเนินธุรกิจ อย่างสอดคล้องกับนโยบายความยั่งยืนของบริษัท
4. ติดต่อขอแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน
5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย
6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์
7. การให้บริการหลังการขาย

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

ทรัพย์สินถาวรหลัก คือ ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 6,275.60 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินทรัพย์สินถาวรหลัก

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
---------------	------------------------------	------------------	------------	---------------------

ชื่อสินทรัพย์	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน	รายละเอียดเพิ่มเติม
ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	6,094.40	เป็นเจ้าของ	มี	<p>จดจำนองกับหุ้นกู้และสถาบันการเงิน 6 แห่ง</p> <p>1. จดจำนองกับหุ้นกู้ และจดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 2 วงเงิน 50.00 ล้านบาท 2 วง และวงเงิน 60 ล้านบาท</p> <p>2. จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงิน 200.00 ล้านบาท และวงเงิน 150.00 ล้านบาท</p> <p>3. จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงิน 300.00 ล้านบาท และวงเงิน 400.00 ล้านบาท</p> <p>4. จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงิน 100.00 ล้านบาท</p> <p>5. จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 วงเงิน 50.00 ล้านบาท</p> <p>6. จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 10 วงเงิน 180.00 ล้านบาท, วงเงิน 95.00 ล้านบาท</p>
อาคารชั่วคราว	2.74	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	134.42	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	6.44	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-
ยานพาหนะ	2.94	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-
ระบบ EV Charger & Solar Panel	12.87	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	22.79	เป็นเจ้าของ	ไม่มี	-

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 4.38 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ราคาประเมินสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่สำคัญ

ชื่อสินทรัพย์	ประเภท	มูลค่าตามบัญชี / ราคาประเมิน	รายละเอียดเพิ่มเติม
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	ซอฟต์แวร์	4.38	-

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ที่สอดคล้องกับเป้าหมาย วิสัยทัศน์ และแผนกลยุทธ์ในการเติบโตของกลุ่มบริษัท ซึ่งจะทำให้บริษัทมีผลประกอบการหรือผลกำไรเพิ่มขึ้น หรือลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ให้กับบริษัท เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของกลุ่มบริษัท และเพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายในการเป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจหลักของบริษัท

ทั้งนี้ บริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม อาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจอื่นเพิ่มเติม หากเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพ มีการเติบโต หรือสามารถต่อยอดทางธุรกิจ หรือเป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัท ซึ่งสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการลงทุน โดยการพิจารณาการลงทุนของบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมนั้น บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุน และพิจารณาศักยภาพและปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุน โดยมีขั้นตอนการวิเคราะห์การลงทุนอย่างเหมาะสม ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบ และ/หรือการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ ⁽³⁾

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : มี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีบ้านและคอนโดมิเนียมที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้ออกรวมสิทธิ์ จำนวน 1,274 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 5,593.9 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการออกรวมสิทธิ์ของโครงการได้ ดังนี้

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : 8,809

มูลค่างานทั้งหมด : 52,828.00

มูลค่ารับรู้แล้ว : 25,876.10

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : 5,593.90

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

การแจกแจงรายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ของโครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียดเพิ่มเติม
โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre	80.38	1 ปี 9 เดือน	ก.ย. 2570	32.00	โครงการ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre มีทั้งหมด 332 ยูนิต ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท 63 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 238 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 237 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 1 ยูนิต

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ของโครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียดเพิ่มเติม
โครงการ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48	80.56	4 ปี 0 เดือน	ธ.ค. 2571	10.00	โครงการ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 มีทั้งหมด 358 ยูนิต ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท 112 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 205 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 204 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 1 ยูนิต
โครงการ Landmark At MRTA Station	39.26	2 ปี 3 เดือน	มี.ค. 2570	2,756.20	โครงการ Landmark At MRTA Station มีทั้งหมด 1,924 ยูนิต ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท 331 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 1,217 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 642 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 575 ยูนิต
โครงการ Landmark At Grand Station B	0.00	3 ปี 0 เดือน	ธ.ค. 2570	1,591.00	โครงการ Landmark At Grand Station B มีทั้งหมด 1,003 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 457 ยูนิต อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
โครงการ Landmark At Kaset TSH Station	0.00	2 ปี 7 เดือน	ก.ค. 2570	794.80	โครงการ Landmark At Kaset TSH Station มีทั้งหมด 436 ยูนิต ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท 8 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 203 ยูนิต อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด
โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao	24.16	5 ปี 6 เดือน	มี.ย. 2573	143.90	โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao มีทั้งหมด 60 ยูนิต ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท 1 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 17 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 14 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 3 ยูนิต

ชื่องาน	การรับรู้รายได้ของโครงการ (ร้อยละ)	ประมาณการระยะเวลา (ปี)	ประมาณการเวลาแล้วเสร็จ	มูลค่าของงาน (ล้านบาท)	รายละเอียดเพิ่มเติม
โครงการ Siamese Kin Ramintra Phase 2	59.00	0 ปี 10 เดือน	ต.ค. 2568	31.80	โครงการ Siamese Kin Ramintra Phase 2 มีทั้งหมด 36 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 26 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 22 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 4 ยูนิต
โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	4.14	4 ปี 9 เดือน	ก.ย. 2572	48.40	โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavadi มีทั้งหมด 192 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 12 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 8 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 4 ยูนิต
โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	4.18	5 ปี 4 เดือน	เม.ย. 2573	80.00	โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi มีทั้งหมด 445 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 51 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 31 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 20 ยูนิต
โครงการ Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana	3.24	5 ปี 0 เดือน	ธ.ค. 2572	105.90	โครงการ Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana มีทั้งหมด 187 ยูนิต ส่วนที่ขายได้แล้ว 17 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 11 ยูนิต และรอโอนกรรมสิทธิ์ 6 ยูนิต

หมายเหตุ : ⁽³⁾ 1. มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

2. มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ยกเว้นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน แสดงด้วยราคายุติธรรม โดยห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดในแต่ละโครงการ) โดยบริษัทมีนโยบายในการกำหนดพื้นที่ห้องชุดที่ถือครองโดยบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 10 – 15 ของพื้นที่ขายในแต่ละโครงการเพื่อนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่งเพื่อช่วย ลดความเสี่ยงจากความผันผวนของความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัย และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียม ทั้งนี้บริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดในราคาถูกสำหรับผู้ต้องการที่พักอาศัย หรือนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท และสถานการณ์เศรษฐกิจ ณ เวลานั้น

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีนโยบายการแบ่งการดำเนินงานที่มุ่งเน้นการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้เกิดความโปร่งใส ตรวจสอบได้ และสร้างความยั่งยืน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงสร้างการดำเนินงาน:

บริษัท: บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ทำหน้าที่กำหนดนโยบายและกลยุทธ์หลักของกลุ่มบริษัท รวมถึงกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย

บริษัทย่อย: ดำเนินธุรกิจในด้านต่างๆ ตามที่บริษัทแม่กำหนด เช่น พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม พื้นที่เช่า บริหารสินทรัพย์ บริหารจัดการ นิติบุคคล ร้านอาหาร เป็นต้น

2. นโยบายการลงทุนและกำกับการดำเนินงานของบริษัทย่อย:

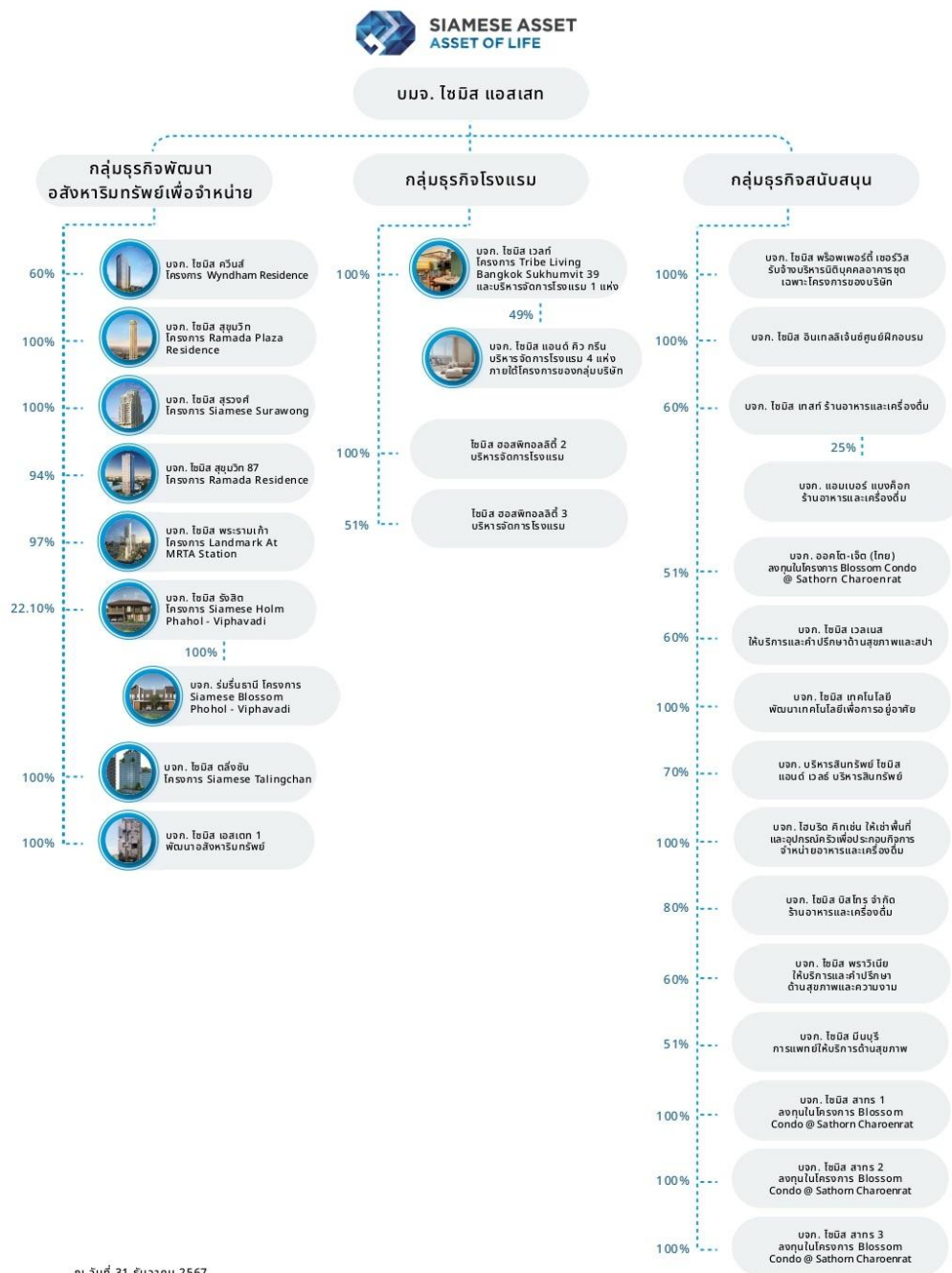
- บริษัทกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยอย่างชัดเจน โดยพิจารณาถึงศักยภาพในการเติบโต ความเสี่ยง และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ
- มีการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยอย่างใกล้ชิด เพื่อให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายของกลุ่มบริษัท
- มีการแต่งตั้งบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทย่อย เพื่อกำกับดูแลการดำเนินงานให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้าง และการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
------------	--------------------------------	-----------------------	--------------------------

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	0.50%	100.00%
	ทรัสต์เพื่อประกอบกิจการเงินร่วม ลงทุนอัลโล เคอีเอ็กซ์	99.50%	0.00%
บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	60.00%	60.00%
บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	94.00%	94.00%
	บริษัท แอจิล เรียล เอสเตท คอนซัลแทนซี จำกัด	5.96%	5.96%
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	97.61%	97.61%
	บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด	0.56%	0.56%
บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	60.00%	60.00%
บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%
บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	70.00%	70.00%
	ข้อมูล บริษัท อินฟินิท เวลธ์ เอ็น เตอร์ไพรส์ 88 จำกัด	30.00%	30.00%
บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	22.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส ตลิ่งชัน จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	80.00%	80.00%
บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	50.10%	50.10%
	บริษัท มินบุรี การแพทย์ จำกัด	24.50%	24.50%
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	51.00%	51.00%
	บริษัท ทรัพย์สมสุข จำกัด	49.00%	49.00%
บริษัท ไชมิส พราวินัย จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	60.00%	60.00%
บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส สาทร 1 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส สาทร 2 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%
บริษัท ไชมิส สาทร 3 จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	100.00%	100.00%

บริษัทร่วมค้า

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	49.00%	49.00%
	บริษัท คิว กรีน กรุ๊ป จำกัด	51.00%	51.00%
บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	19.00%	11.40%
	บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด	19.00%	11.40%
	บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัด	22.00%	13.20%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
--------------------------------------	--------------	------------	-----------	-------------------------

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	10,000	2,010,000
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัดกรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	1,302,000	2,170,000
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	1,494,848	1,494,580
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	94,038	100,000
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	2,147,593	2,200,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัดกรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	โรงแรม	หุ้นสามัญ	999,998	1,000,000
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ให้บริการบริหารจัดการนิติบุคคล อาคารชุด	หุ้นสามัญ	49,990	50,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	บริหารกิจการโรงแรม	หุ้นสามัญ	19,599	40,000
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ศูนย์ฝึกอบรม	หุ้นสามัญ	9,997	10,000
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	หุ้นสามัญ	5,998	10,000
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	สุขภาพและความงาม	หุ้นสามัญ	5,100	10,000
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	วิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการ อยู่อาศัย	หุ้นสามัญ	99,997	100,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	บริหารสินทรัพย์	หุ้นสามัญ	699,997	1,000,000
บริษัท ไซมิส ริงส์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	895,000	4,050,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ไซมิส ตีลิ่งชั่น จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	9,997	10,000
บริษัท ไฮบริด คิทเซ็น จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ธุรกิจพื้นที่เช่า	หุ้นสามัญ	249,997	250,000
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	51,000	100,000
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	อาหารและเครื่องดื่ม	หุ้นสามัญ	7,998	10,000
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด 152 อาคารชาร์เตอร์สแควร์ ชั้นที่ 30 ยู นิต 30-02 ถนนสาทรเหนือ แขวงสีลม เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 234 3245 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	5,700	50,000
บริษัท รมรินทร์ธานี จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	9,997	10,000
บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	สุขภาพและความงาม	หุ้นสามัญ	5,098	10,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	บริหารจัดการโรงแรม	หุ้นสามัญ	9,998	10,000
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	764,998	1,500,000
บริษัท ไชมิส พราวินีย์ จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	สุขภาพและความงาม	หุ้นสามัญ	5,998	10,000
บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	หุ้นสามัญ	9,998	10,000
บริษัท ไชมิส สาทร 1 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	9,998	10,000
บริษัท ไชมิส สาทร 2 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	9,998	10,000
บริษัท ไชมิส สาทร 3 จำกัด 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท จังหวัด กรุงเทพ 10400 โทรศัพท์ : 02 617 1555 โทรสาร : -	ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	9,998	10,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น : มี
ในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมหรือไม่

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด¹ เป็นผู้ถือหุ้นในบริษัท บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 19 เท่ากัน เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการขยายตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการสร้างชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงการต่อยอดขยาย สินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ให้ครอบคลุมไปยังพื้นที่ใหม่นอกเหนือจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะตามหัวเมืองใหญ่ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต โดยมีเป้าประสงค์ ในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ ผู้ถือหุ้น

การเข้าทำธุรกรรมการลงทุนในบริษัทร่วมทุนฯ จะเป็นประโยชน์กับบริษัทฯ ในด้านต่าง ๆ ดังนี้

- (1) การขยายฐานลูกค้า: เพื่อขยายฐานลูกค้าของบริษัทฯ ให้กว้างมากยิ่งขึ้น โดยเพิ่มทางเลือกให้ลูกค้าที่มีต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ในจังหวัดท่องเที่ยวที่เจริญ และมีกำลังซื้อสูง
- (2) เพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้: จังหวัดภูเก็ตเป็นสถานที่ที่มีชื่อเสียงสำหรับการท่องเที่ยวติดอันดับโลก ดังนั้น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกลุ่มลูกค้าทั้งชาวไทยที่มีรายได้สูง และลูกค้าต่างชาติที่สนใจลงทุนจำนวนมาก
- (3) สร้างชื่อเสียงของแบรนด์ ไซมิส แอสเสท: การพัฒนาและศึกษาการตลาดในโครงการบ้านพัก Pool Villa ในจังหวัดภูเก็ต จะช่วยเพิ่มการเป็นที่รู้จักและชื่อเสียงของบริษัทฯ ในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างแพร่หลายมากยิ่งขึ้น
- (4) ลดความเสี่ยงด้านการดำเนินงานก่อสร้าง: เนื่องจากบริษัทร่วมทุนฯ มีบริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด เข้าร่วมลงทุนตามสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 19 และจะมีการใช้ความรู้ ความสามารถ ทักษะ และความชำนาญด้านงานก่อสร้าง ทำให้ลดความเสี่ยงในการจัดหาผู้รับเหมาในต่างจังหวัดที่อาจไม่ได้มาตรฐานตามที่กำหนด รวมถึงอาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพและระยะเวลาก่อสร้างของโครงการร่วมลงทุน

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ตลอดจนเพื่อให้เกิดความโปร่งใสในการบริหารจัดการของบริษัทฯ และเพื่อให้สอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติภายใต้กฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับการคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นรายย่อย รวมทั้งเพื่อจัดและวางมาตรการในการป้องกันการจัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกลุ่มบริษัท ซึ่งการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทร่วมทุนฯ ดังกล่าว เป็นธุรกรรมที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อการดำเนินการธุรกิจของบริษัทฯ ในปัจจุบัน เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ร่วมกัน ทั้งนี้บริษัทฯ ได้กำหนดแนวทางป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- (1) บริษัทร่วมทุนฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่นถ่วงดุลอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติการดำเนินงาน
- (2) บริษัทร่วมทุนฯ จัดให้มีกรรมการ และผู้บริหารคนละชุดกับบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด
- (3) ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชจรสิทธิ์ สิงสรเสรีกู คุณสุนันทา สิงสรเสรีกู คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และคุณกมล โอภาสภักดี ในฐานะกรรมการ และ/หรือ

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการร่วมทุน

- (4) ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชจรสิทธิ์ สิงสรเสรีกู คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และ คุณกมล โอภาสภักดี ในฐานะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุม และ งดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการร่วมทุน
- (5) จัดให้มีระบบการทำงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีระบบเพียงพอในการดำเนินงาน
- (6) จัดให้มีกลไกการตรวจสอบการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลให้กับกรรมการและผู้บริหารรับทราบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีการปฏิบัติงานตามกลไกอย่างสม่ำเสมอ

¹: บริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่กลุ่มเดียวกับบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ดังนี้

นาย ชจรสิทธิ์ สิงสรเสรีกู	ถือหุ้นใน บริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด สัดส่วนร้อยละ 14.00
นาย อุทร ภูษิตกาญจนา	ถือหุ้นใน บริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด สัดส่วนร้อยละ 26.23
นาย กมล โอภาสภักดี	ถือหุ้นใน บริษัท อุตสาหกรรม โฮลดิ้งส์ จำกัด สัดส่วนร้อยละ 26.23

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นายชจรสิทธิ์ สิงสรเสรีกู	465,071,032	38.79
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา	168,237,493	14.03

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
3. นายกมล โอภาสภักดี	142,598,933	11.89
4. นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ	132,800,000	11.08
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	41,015,084	3.42
6. น.ส.ตินา สิ่งสรเสรี	40,005,000	3.34
7. นางอลิสสา ศศิพงศ์ปรีชา	21,333,333	1.78
8. น.ส.ณภัทร สิ่งสรเสรี	20,000,000	1.67
9. นายอารักษ์ ศศิพงศ์ปรีชา	19,204,826	1.60
10. นายวันชัย อมรสุวรรณ	18,786,453	1.57
11. บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	16,285,889	1.36
12. นายทวีทรัพย์ จิตต์โสภณ	15,091,900	1.26
13. นางสุนันทา สิ่งสรเสรี	12,108,998	1.01
14. นายสมศักดิ์ ติรภานันท์	10,258,920	0.86
15. นายธนเดช เกียรติธนสาร	7,376,700	0.62
16. นายพันธ์เทพ อาสนินทอง	6,384,533	0.53

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : มี

1. สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท โซมิส ริงสิต จำกัด

วันที่ทำสัญญา 17 ธันวาคม 2564

ผู้ร่วมทุน นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี

คู่สัญญา บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์ ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลย่านรังสิต-ปทุมธานี

ทุนชำระแล้ว 405,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน

4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ผู้ถือหุ้น

- บริษัทถือหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 850,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี ถือหุ้นสามัญ 4,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 3,150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.78 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

อย่างไรก็ตาม นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง)

จำนวนกรรมการ กรรมการ 2 คน ได้แก่ นายมนต์ชัย ยิ่งดำรง และ นางสาวชวตา สร้อยทอง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วยกรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน

เงื่อนไขสำคัญ การบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี และนางสุนันทา สิ่งสรเสรี จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท

อย่างไรก็ตาม นายชจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี และมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุน ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯจะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชจรศิษฐ์ โดยจะต้อง

ดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี

(2) จำนวนของหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนโอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)

(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว

(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะทำให้คุณชรัสชัยศรีได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทจะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด

2. สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา 26 กันยายน 2566

ผู้ร่วมทุน บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไทนาสต์ สโตน จำกัด และได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อ

บริษัทเป็น บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์จำกัด ในวันที่ 12 ตุลาคม 2566)

คู่สัญญา บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

วัตถุประสงค์ เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ ประจำปี 2566 ของบริษัทฯ ที่ได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่

5/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 และกลยุทธ์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ในการขยายตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และการสร้างชื่อเสียงของบริษัทฯ รวมถึงการต่อยอดขยายสินค้าของกลุ่มบริษัทฯ ให้ครอบคลุมไปยังพื้นที่ใหม่ นอกเหนือจากกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยเฉพาะตามหัวเมืองใหญ่ ได้แก่ จังหวัดภูเก็ต โดยมีเป้าประสงค์ในการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่ ผู้ถือหุ้น

ทุนชำระแล้ว 5,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน

30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

ผู้ถือหุ้น

- บริษัทถือหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 17.81 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- นายริชาร์ด ชาร์ลส์ เบลล์ถือหุ้นสามัญจำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.75 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- นายดาเนศย์ ศีตพัชร์ ชับานีถือหุ้นสามัญจำนวน 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.25 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 18.75 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัดถือหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 17.81 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

- บริษัท บ้านเงินเย็น จำกัดถือหุ้นสามัญจำนวน 4,400 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.38 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 6,600 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.62 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

จำนวนกรรมการ กรรมการ 5 คน ได้แก่ นายริชาร์ด ชาร์ลส์ เบลล์ นายดาเนศย์ ศีตพัชร์ ชับานี นายพุดพิงค์ ชาดะสุชาติ นายปณิธาน เทพนิกร นายวันชัย อมรสุวรรณ โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามคือ นายริชาร์ด ชาร์ลส์ เบลล์ หรือ นายดาเนศย์ ศีตพัชร์ ชับานี ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพุดพิงค์ ชาดะสุชาติ หรือ นายปณิธาน เทพนิกร รวมกันเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

เงื่อนไขสำคัญ

(1) บริษัทร่วมทุนฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่นถ่วงดุลอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติการดำเนินงาน

(2) บริษัทร่วมทุนฯ จัดให้มีกรรมการ และผู้บริหารคนละชุดกับบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด

(3) ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชรัสชัยศรี สิ่งสรรเสริญ คุณสุนันทา สิ่งสรรเสริญ คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และคุณกมล โอภาสกิตติ ในฐานะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการร่วมทุน

(4) ในการบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชรัสชัยศรี สิ่งสรรเสริญ คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และคุณกมล โอภาสกิตติ ในฐานะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการร่วมทุน

(5) จัดให้มีระบบการทำงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีระบบเพียงพอในการดำเนินงาน

(6) จัดให้มีกลไกการตรวจสอบการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลให้กับกรรมการและผู้บริหารรับทราบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีการปฏิบัติงานตามกลไกอย่างสม่ำเสมอ

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ⁽⁴⁾

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ ดังนี้

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) :	1,775,271,295.00
เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) :	1,198,907,004.00
หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) :	1,198,907,004
มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) :	1.00

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

หมายเหตุ : ⁽⁴⁾ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ผู้ถือหุ้นมีมติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 119,890,700 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,271,295 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) คอบุคคล ในวงจำกัด จำนวนไม่เกิน 119,890,700 หุ้น

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สามารถสรุปได้ ดังนี้

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) :	มี
จำนวนหุ้น (หุ้น) :	41,015,084
คิดเป็นร้อยละ (%) :	3.42

ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

เมื่อบริษัทไทยเอ็นวีดีอาร์ (NVDR) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนมาก งดออกเสียงในการประชุมผู้ถือหุ้น ส่งผลให้สัดส่วนการออกเสียงของผู้ถือหุ้นรายย่อยที่เหลือนี้น้ำหนักมากขึ้นตามสัดส่วน ทำให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยมีโอกาสมากขึ้นในการมีอิทธิพลต่อการลงมติในเรื่องต่างๆ ที่มีการพิจารณาในการประชุม

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

รายการที่ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 10 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	10 กันยายน 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.4
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	200.8
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 3 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	10 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	238
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 3	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	3 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	27 มกราคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	227.6
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 4	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 สิงหาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.8
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	300
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 5	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1 ปี 8 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 เมษายน 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	84.6
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 6	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 6 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	28 กุมภาพันธ์ 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	465.4
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 7	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	24 มกราคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	1,016
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 8	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2567 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 เมษายน 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	1,200
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 9	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 กรกฎาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	392.6
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 10	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	3
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 กรกฎาคม 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	583.2
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 11	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2567 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1 ปี 1 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	25 สิงหาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	279.9
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 12	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 4/2567
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	272 วัน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	24 มีนาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	50
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 13	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูง ไม่มีประกันของบริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1 ปี 1 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	27 ธันวาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.25
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	309.6
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 14	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2 ปี 3 เดือน
วันครบกำหนดไถ่ถอน	27 กุมภาพันธ์ 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	121.5
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 15	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้เสี่ยงสูง มีประกันของบริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2567 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนด
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ (Senior Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	3 ปี
วันครบกำหนดไถ่ถอน	27 พฤศจิกายน 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	543.4
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาจ่ายเงินปันผล ให้สอดคล้องกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ และมติที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยคำนึงถึงผลการดำเนินงาน ฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง แผนการลงทุนในอนาคต และปัจจัยอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัท โดยมั่นใจได้ว่าการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อการทำงานปกติของบริษัท ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราว เมื่อเห็นว่าบริษัทมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ โดยจะต้องรายงานต่อที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2563	2564	2565	2566	2567
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	0.5600	0.1300	0.1200	0.1300	0.2900
อัตรารเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น) ⁽⁵⁾	2.7100	0.4000	0.7100	0.7000	1.1000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	15.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	7.2000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	0.2000	0.0500	0.0500	0.0500	0.0800
อัตรากาการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	40.00	40.00	38.00	31.00	25.00

หมายเหตุ : ⁽⁵⁾ คิดเป็นอัตราส่วน (%)

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีคณะทำงานบริหารความเสี่ยงที่ประกอบด้วยผู้บริหารระดับสูงและหน่วยงานตรวจสอบภายใน ทำงานร่วมกันเพื่อวิเคราะห์และจัดการความเสี่ยงทั่วทั้งองค์กรอย่างเป็นระบบ

ในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้นำนโยบายบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมมาใช้ และบูรณาการกรอบการบริหารความเสี่ยงตามแนวทาง COSO ร่วมกับหลัก ESG ของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่าองค์กรมีความยืดหยุ่นและสามารถปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลง รวมถึงการพัฒนาอย่างยั่งยืน

ลิงก์นโยบาย แผนการดำเนินงาน : <https://investor.siameseasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-risk-management.pdf>
และแผนการบริหารความเสี่ยง

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท แบ่งเป็นความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 - 1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
 - 1.2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ
 - 1.3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม
 - 1.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย
2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม
3. ความเสี่ยงทางการเงิน
 - 3.1 การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด
 - 3.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย
4. ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน
5. ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม
และความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ (Emerging Risk) ในอีก 3-5 ปีข้างหน้าไว้ดังนี้
 1. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
 2. ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ
 3. ความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน และการจัดการแรงงานในห่วงโซ่อุปทานและชีวมวล และความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ
- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน
- การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน

ลักษณะความเสี่ยง

การจัดซื้อที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญกับทำเลที่เดินทางสะดวก เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรืออยู่ในย่านชุมชนที่เข้าถึงใจกลางเมืองได้ง่าย เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และนโยบายจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้น 3-5 ปี โดยไม่ถือครองที่ดินเปล่าที่ไม่มีแผนพัฒนาชัดเจน เพื่อลดต้นทุนและความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ราคาที่ดินที่สูงขึ้นในย่านศูนย์กลางธุรกิจและการแข่งขันที่รุนแรงอาจทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและกระทบต่อฐานะการเงิน บริษัทจึงจัดซื้อเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูง โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีที่ดินพร้อมพัฒนาเพียงพอสำหรับ 3-5 ปีข้างหน้า

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ในการพิจารณาเข้าซื้อที่ดินแต่ละแห่ง บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่ดินในบริเวณดังกล่าวอย่างรอบคอบ โดยเน้นย้ำเรื่องราคาที่ดินที่ต้องสอดคล้องกับแผนการศึกษาการพัฒนาโครงการ (Feasibility Study) จึงดำเนินการจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการ จะเห็นได้ว่าปัจจุบันที่ดินที่อยู่ในระหว่างการพัฒนาเป็นดินที่มีศักยภาพสูง และสามารถพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนธุรกิจของบริษัท จากนโยบายการบริหารจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ ข้างต้น นอกเหนือจากนั้น การสร้างเครือข่ายพันธมิตรที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดิน ยังเป็นการลดความเสี่ยงด้านการเข้าถึงแหล่งที่ดินที่มีศักยภาพอีกทางหนึ่งด้วย ดังนั้นบริษัทจึงเชื่อมั่นว่าบริษัทจะสามารถบริหารจัดการจัดซื้อจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างผลตอบแทนที่ดีต่อบริษัทได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ
- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน
- การขาดแคลนหรือความผันผวนของราคาวัตถุดิบหรือปัจจัยการผลิต

ลักษณะความเสี่ยง

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง โดยที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่ผ่านมามีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงประมาณการปี 2567 ดังนี้

แนวโน้มโดยรวม: ดัชนีมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2561 - 2566 แสดงให้เห็นว่าต้นทุนวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง การเปลี่ยนแปลงรายไตรมาส (QoQ): ในไตรมาสที่ 3 ปี 2567 ดัชนีเพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาสที่ 2 ปี 2567

การเปลี่ยนแปลงรายปี (YoY): ดัชนีมีการเติบโตในช่วงปี 2561 - 2563 หลังจากนั้นมีการชะลอตัวและลดลงในปี 2564 ก่อนจะกลับมาเพิ่มขึ้น

อีกครั้งในปี 2565 - 2566

ความผันผวน: ดัชนีมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นลงตลอดเวลา สะท้อนถึงความผันผวนของราคา วัสดุก่อสร้าง ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 3 ปี 2567 มีค่าดัชนี เท่ากับ 139.4 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2567 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงว่าราคาก่อสร้างบ้านมาตรฐานมีการปรับราคาเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตามต้นทุนค่าก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น

ผลกระทบจากความเสี่ยง

สำหรับปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงาน สถาปัตยกรรมร้อยละ 5.8 จากการสูงขึ้นของดัชนีราคาหมวดไม้และผลิตภัณฑ์ไม้ หมวดผลิตภัณฑ์คอนกรีต หมวดวัสดุฉนวนผิว หมวดสุขภัณฑ์ โดยมีสาเหตุจาก ต้นทุนค่าขนส่งเพิ่มขึ้นจากน้ำมันดีเซล และ หมวดอุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา สูงขึ้นจากราคาวัตถุดิบ (ทองแดง) ปรับสูงขึ้น และหมวดวัสดุก่อสร้างอื่น ๆ สูงขึ้นจากยางมะตอย เนื่องจากมีความต้องการใช้ในโครงการก่อสร้างด้านคมนาคมภาครัฐเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่มีปัญหาการเบิกจ่ายงบประมาณล่าช้า นอกจากนี้ยังมีปัจจัยบวกจากการก่อสร้าง ในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยวที่ปรับตัวดีขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น สำหรับหมวดที่ ดัชนีราคาลดลง ได้แก่ หมวดเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก จากปัญหาค่าก่อสร้างสังหาริมทรัพย์ของจีนที่ยังไม่ฟื้นตัวทำให้มีอุปทานเหล็กสูงกดดันให้ราคาลดลง หมวดซีเมนต์ และหมวดกระเบื้อง ลดลงตามการชะลอตัวของภาคอสังหาริมทรัพย์จากอัตราดอกเบี้ยและภาวะหนี้ครัวเรือนอยู่ในระดับสูงรวมทั้งหนี้เสียที่เพิ่มขึ้นทำให้มีการเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ ส่งผลให้ภาคเอกชนชะลอการลงทุน

ส่วนหมวดแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) เนื่องจากการประกาศปรับเพิ่มค่าแรงขั้นต่ำ มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 7 มกราคม 2567 จากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการดังนี้
นโยบายการจัดการความเสี่ยงด้านต้นทุนราคาที่ดิน บริษัทได้มีการนำเสนอนโยบายการบริหารจัดการความเสี่ยงการจัดหาที่ดิน ดังแสดงในข้อที่ 1 ซึ่งครอบคลุมในมิติของการบริหารความเสี่ยงเกี่ยวกับการเพิ่มขึ้นของต้นทุนค่าที่ดิน นโยบายการจัดการความเสี่ยงด้านต้นทุนค่าก่อสร้าง บริษัทกำหนดให้มีการจัดทำราคาประเมินกลางให้ครอบคลุมทั้งเรื่องค่าวัสดุ ค่าแรง และค่าเสียต่าง ๆ โดยผ่านการทำงานร่วมกันในทีมงานได้แก่ ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายออกแบบ ฝ่ายประเมินราคา ฝ่ายควบคุมราคา ฝ่ายพัฒนารูขี้อย่าง รวมถึงฝ่ายก่อสร้าง เพื่อใช้เป็นราคามาตรฐานในการจัดซื้อ จัดจ้าง หรือประกวดราคางานรับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่า ราคาที่จัดซื้อ จัดจ้างเป็นไปอย่างถูกต้องและเหมาะสม ในขณะเดียวกันความสามารถด้านการนำหลักการทางวิศวกรรม (Value Engineer) เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างภายใต้มาตรฐานทางวิศวกรรมที่บริษัทให้ความสำคัญอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการคัดเลือกแรงงานฝีมือเพื่อลดความสูญเสียจากงานที่ไม่ได้มาตรฐานลดความสูญเสียจากค่าใช้จ่ายการแก้ไขงานบกพร่องที่ไม่ได้มาตรฐาน
นโยบายการจัดการความเสี่ยงด้านจัดซื้อจัดจ้าง รวมถึงวัสดุ และการติดตั้ง บริษัทใช้กลยุทธ์รวมปริมาณการสั่งซื้อวัสดุจากทุกโครงการเพื่อเพิ่มอำนาจต่อรอง และกำหนดราคาล่วงหน้าเพื่อลดผลกระทบจากความผันผวนของตลาด พร้อมสร้างเครือข่ายพันธมิตรกับบริษัทรับเหมาก่อสร้าง ผู้ผลิต ผู้ขาย และตัวแทนจำหน่าย สามารถสร้างผลประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนแก่บริษัทอีกทางหนึ่งด้วย

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ
- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
 - ความไม่แน่นอนของภาวะเศรษฐกิจ

ลักษณะความเสี่ยง

ปัจจุบันบริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลัก จึงเกิดการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในสัดส่วนที่สูง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงหากตลาดคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด ผสมกับภาวะการเติบโตทางเศรษฐกิจในระดับมหภาค และ จุลภาคไม่เป็นไปตามคาดการณ์ ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อในตลาดคอนโดมิเนียม ดังจะเห็นได้จากผลการเติบโตทางเศรษฐกิจของโลกในปี 2567 คาดการณ์ว่าจะลดลงจากประมาณการ ในขณะที่ผลการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศไทยในปี 2567 ก็มีแนวโน้มลดลงกว่าประมาณการด้วยเช่นกัน ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อคอนโดมิเนียมของลูกค้านำเข้า และต่างชาติ ถึงแม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยของคนไทยยังมีอยู่มาก แต่ภาวะหนี้ครัวเรือนที่สูงเป็นอุปสรรคต่อการซื้อที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกัน ลูกค้าต่างชาติที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อลงทุน ชะลอการซื้อซึ่งเกิดจากปัจจัยภายในและภายนอกต่าง ๆ ในภาวะที่เกิดความเสี่ยงที่ควบคุมได้ และควบคุมไม่ได้ บริษัทได้กำหนดแผนการเพื่อบริหารจัดการความเสี่ยงต่าง ๆ ซึ่งมีทั้งแผนระยะสั้น และระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ปัจจุบันบริษัทมุ่งเน้นพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นการพึ่งพิงรายได้จากคอนโดมิเนียมในสัดส่วนสูงทำให้บริษัทมีความเสี่ยง หากตลาดในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเกิดภาวะอุปทานล้นตลาดหรือพฤติกรรมผู้บริโภคเปลี่ยนไปสู่ที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น บ้านเดี่ยวหรือทาวน์โฮม จะทำให้บริษัทไม่มีรายได้จากการขายคอนโดมิเนียม

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทปรับแผนการพัฒนาโครงการให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าในวงกว้าง โดยพัฒนาโครงการที่มีความยืดหยุ่น และตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย เช่น กลุ่มอายุ ความต้องการที่อยู่อาศัยหรือการลงทุนหลากหลายรูปแบบ ความต้องการด้านสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ จะเห็นได้ว่าโครงการที่มีการปรับรูปแบบการพัฒนาจากคอนโดมิเนียมแบบเดิม เป็นรูปแบบโครงการแบบ Mixed-Use ซึ่งในโครงการมีคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย และลงทุนเพื่อปล่อยเช่า ที่มาพร้อมกับ Brand โรงแรมระดับนานาชาติที่มีบริการในรูปแบบโรงแรมให้บริการ เพิ่มเดิมนด้วยพื้นที่พาณิชย์ให้บริการสิ่งอำนวยความสะดวก

ความสะดวก เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร ร้านเครื่องดื่ม เป็นต้น รูปแบบการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้รับการตอบรับจากตลาดเป็นอย่างดี ผลกระทบด้านความเสี่ยงต่อการกระจุกตัวและพึ่งพิงรายได้ของกลุ่มเดียว อย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ยังเป็นการสร้างฐานรายได้ให้กับธุรกิจที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ของบริษัทอีกด้วย

การปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการแนวสูงและแนวราบให้เหมาะสมมากขึ้น เพื่อเพิ่มฐานลูกค้ากลุ่มที่ต้องการบ้านเพื่ออยู่อาศัย โดยการปรับสัดส่วนการพัฒนาแนวราบ นอกจากจะเป็นการกระจายและเพิ่มฐานลูกค้าแล้ว ยังเป็นการบริหารจัดการความเสี่ยงเรื่องเงินทุน และสร้างกระแสเงินสดอย่างสม่ำเสมอ ระยะเวลาพัฒนาโครงการ เนื่องจากโครงการแนวราบมีความคล่องตัวในการปรับแผนงานก่อสร้างเป็นเฟส ให้สอดคล้องกับความสามารถการขาย โดยไม่จำเป็นต้องก่อสร้างจนแล้วเสร็จทั้งโครงการ นโยบายการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่อง บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการพัฒนาธุรกิจต่อเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจบริหารพื้นที่เช่า ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจสุขภาพและความงาม ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่ออยู่อาศัย ธุรกิจบริหารอาคาร ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ เพื่อสร้างความสามารถในการแข่งขัน และเป็นการสร้างความหลากหลายทางรายได้ โดยมีเป้าหมายในอนาคตเพื่อกระจายความเสี่ยงไม่พึ่งพิงรายได้จากอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
- การแข่งขัน / การเพิ่มขึ้นของคู่แข่ง / การเข้ามาดำเนินธุรกิจได้โดยง่าย

ของผู้ค้ารายใหม่

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน แต่ต้องเผชิญกับการแข่งขันที่สูงในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล เนื่องจากพื้นที่จำกัดและราคาที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะในทำเลใกล้รถไฟฟ้า รวมถึงต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงที่สูงขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องพัฒนากลยุทธ์การขายหลากหลาย เช่น การจัดโปรโมชั่น และพัฒนาห้องชุดหลากหลายขนาดเพื่อตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าหลากหลาย

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ด้านราคาและยอดขาย

การแข่งขันที่รุนแรง ก่อให้เกิดแรงกดดันให้ต้องลดราคาและจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขาย ซึ่งส่งผลกระทบต่อรายการกำไร และอาจทำให้ภาพลักษณ์ของโครงการต้อยต่ำลง นอกจากนี้ ผู้บริโภคมีทางเลือกหลากหลาย และอาจตัดสินใจเลือกโครงการของคู่แข่ง

ด้านต้นทุน

ผู้ประกอบการต้องเพิ่มงบการตลาดและโฆษณา รวมถึงแข่งขันจัดหาที่ดินในทำเลดี ทำให้ต้นทุนสูงขึ้น

ด้านการดำเนินงาน

ต้องพัฒนาสินค้าและบริการให้โดดเด่นเพื่อตอบสนองลูกค้าและรักษาสวนแบ่งตลาด อีกทั้งยังเสี่ยงต่อการขาดแคลนบุคลากรที่มีความสามารถ

ด้านภาพลักษณ์และการลงทุน

กลยุทธ์การตลาดที่ไม่เหมาะสมของคู่แข่งอาจกระทบภาพลักษณ์ธุรกิจ ขณะเดียวกัน การแข่งขันที่สูงทำให้ระยะเวลาคืนทุนยาวขึ้น และเพิ่มความเสี่ยงในการลงทุน

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ด้านราคาและยอดขาย

บริษัทได้มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างครบถ้วน โดยการพัฒนาแนวคิดและรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยบริษัทมีกลยุทธ์ที่สำคัญ คือ การพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพในพื้นที่ที่มีศักยภาพ (Prime Area) ในราคาที่เหมาะสม และมีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในบริเวณเดียวกัน โดยบริษัทจะคัดเลือกราคาที่ดินที่อยู่ในเขตชุมชนหรือมีการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง เช่น ติดแนวรถไฟฟ้า ติดถนนสายหลัก หรือใกล้ทางด่วน นอกจากนี้

ด้านต้นทุน

บริษัทยังได้เปรียบคู่แข่งด้านต้นทุนการก่อสร้างจากการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง และด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่สั่งสมมาอย่างยาวนาน บริษัทได้คิดค้นและพัฒนาการก่อสร้างโดยใช้เทคนิคการก่อสร้างที่พัฒนาปรับปรุงขึ้นใหม่ที่ทำให้การก่อสร้างโครงการมีคุณภาพและมาตรฐานที่สูงขึ้น และใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด

ด้านการดำเนินงาน

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

ด้านภาพลักษณ์และการลงทุน

จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed

Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรม และเซอร์วิสเรซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับการบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า บังคับให้หมดดังกล่าวก่อให้เกิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า โดยสามารถสร้างสภาพแวดล้อมการอยู่อาศัย การลงทุน ที่อยู่ร่วมกันอย่างผสมผสานภายในโครงการในแบบที่ลูกค้าทุกคนพึงพอใจ และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ ตามแนวคิด Asset for Life หรือ สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดในช่วง 14 ปีที่ผ่านมา

ความเสี่ยงที่ 5 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่

ลักษณะความเสี่ยง

ธุรกิจโรงแรมในปี 2567 ยังคงเป็นธุรกิจที่น่าจับตามอง แต่ก็ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ประกอบการต้องระมัดระวังอยู่หลายประการ โดยสรุปได้ดังนี้

1. เศรษฐกิจโลกชะลอตัว

ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ เงินเฟ้อ และนโยบายการเงินที่เข้มงวดของหลายประเทศ อาจส่งผลกระทบต่อค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยว และความต้องการเดินทางท่องเที่ยว

2. การแข่งขันที่รุนแรง

อุปทานโรงแรมมีแนวโน้มสูงขึ้นจากการกลับมาเปิดให้บริการของโรงแรมเดิม และการเปิดตัวโรงแรมใหม่ ผู้ประกอบการต้องแข่งขันกันดึงดูดลูกค้าด้วยราคา สิ่งอำนวยความสะดวก และบริการที่โดดเด่น

3. ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

อัตราแลกเปลี่ยนที่ผันผวนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้ของโรงแรมที่รับนักท่องเที่ยวต่างชาติ

4. นโยบายภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ เช่น นโยบายการท่องเที่ยว กฎหมายแรงงาน และกฎระเบียบด้านสิ่งแวดล้อม อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุน และการดำเนินงานของโรงแรม

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ความเสี่ยงในธุรกิจโรงแรมปี 2567 อาจส่งผลกระทบต่อผู้ประกอบการทุกรายในตลาด ทั้ง รายได้ที่ลดลง จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่อาจลดลง ต้นทุนที่สูงขึ้น จากราคาพลังงาน ค่าแรง และวัตถุดิบ ปัญหาการขาดแคลนแรงงาน

มาตรการจัดการความเสี่ยง

จากแผนธุรกิจที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence โดยมี Brand โรงแรมที่มีชื่อเสียงในระดับนานาชาติเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ

นโยบายการบริหารธุรกิจโรงแรม บริษัทมีการจ้างผู้เชี่ยวชาญด้านการวิจัยและสำรวจตลาดของอุตสาหกรรมโรงแรม เพื่อประกอบการวางแผน การเลือกแบรนด์โรงแรม นอกจากนี้การเตรียมความพร้อมของทีมบริหารโรงแรมเพื่อให้ได้มาตรฐานตาม Brand Standard เป็นเรื่องที่บริษัทให้ความสำคัญไม่ยิ่งหย่อนกว่ากัน

โดยในปัจจุบันบริษัททำสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ บริษัท โซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green Group Limited ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ โดย Kew Green Group Limited เป็นดำเนินธุรกิจการบริหารโรงแรมมากกว่า 60 โรงแรมในประเทศอังกฤษ) ปัจจุบันบริหารจัดการโรงแรม 6 แห่งภายใต้โครงการของกลุ่มบริษัท ได้แก่ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre, Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42, Ramada Plaza By Wyndham Bangkok Sukhumvit 48, Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87, TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 และโครงการ Cassia Rama 9 Bangkok ที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน รวมทั้งในปี 2568 บริษัทยังมีแผนเปิดดำเนินการโรงแรมแห่งใหม่ 1 โครงการด้วยกัน ได้แก่ Crowne Plaza Bangkok Rama 9

ความเสี่ยงที่ 6 การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขธนาคารกำหนด

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- อื่น ๆ : การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขธนาคารกำหนด

ลักษณะความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน 11 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน ตามเงื่อนไขธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษ้อัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่น ๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเจรจาให้คืนเงินต้นบางส่วน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ลักษณะความเสี่ยงข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ของบริษัทอยู่ที่ 1.93 เท่า (ตามนิยามของธนาคาร) ซึ่งยังต่ำกว่าเงื่อนไขธนาคารที่กำหนดไว้ 2.5 เท่า

ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

ความเสี่ยงที่ 7 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน

- ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ

ลักษณะความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวนรวม 13,104.1 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัว จำนวน 6,451.66 ล้านบาท และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 6,652.44 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 49.23 และร้อยละ 50.77 ของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้ระยะสั้น หนี้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

สำหรับหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีภาระดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

มาตรการจัดการความเสี่ยง

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันมีแนวโน้มที่ธนาคารแห่งประเทศไทยจะปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายลดลง ซึ่งจะช่วยให้ต้นทุนทางการเงินลดลง และกระตุ้นเศรษฐกิจ นอกจากนี้บริษัทมีการจำหน่ายทองคำในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี

ความเสี่ยงที่ 8 เสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การทุจริตคอร์รัปชัน

ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย

- การกำกับดูแลกิจการ

ลักษณะความเสี่ยง

โดยทั่วไป ความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน เกิดจากช่องโหว่ในกระบวนการทำงาน การขาดการควบคุมภายในที่เข้มแข็ง รวมถึงปัจจัยด้านบุคคล เช่น แรงจูงใจจากผลประโยชน์ การขาดจริยธรรม และวัฒนธรรมองค์กรที่ไม่ส่งเสริมความโปร่งใส ซึ่งอาจนำไปสู่การทุจริตในรูปแบบต่างๆ เช่น การยกยอกทรัพย์สิน การติดสินบน การฉ้อโกง การใช้ข้อมูลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน และการสมยอมกับคู่ค้าเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ โดยส่งผลกระทบต่อชื่อเสียง ฐานะทางการเงิน และความยั่งยืนขององค์กร

ผลกระทบจากความเสี่ยง

การทุจริตและคอร์รัปชันนั้นร้ายแรง สร้างความเสียหายต่อองค์กรทั้งในด้านการเงิน เช่น การสูญเสียรายได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าปรับ และการสูญเสียโอกาสทางธุรกิจ รวมถึงด้านชื่อเสียง เช่น ความน่าเชื่อถือลดลง ภาพลักษณ์องค์กรเสียหาย ความไว้วางใจจากลูกค้า พันธมิตร และนักลงทุนลดลง ส่งผลต่อความสัมพันธ์ทางธุรกิจ ขวัญและกำลังใจของพนักงาน และความยั่งยืนขององค์กรในระยะยาว นอกจากนี้ ยังส่งผลกระทบต่อสังคมโดยรวม บั่นทอนความเชื่อมั่นในระบบเศรษฐกิจ และก่อให้เกิดความเหลื่อมล้ำในสังคม

มาตรการจัดการความเสี่ยง

บริษัทตั้งคณะกรรมการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นผู้รวบรวมและระบุนโยบายความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันจากผู้บริหาร หัวหน้างาน และผู้ปฏิบัติงานทุกสังกัด ร่วมกันระบุความเสี่ยงและปัจจัยเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับโครงการ หรือกิจกรรมการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงโอกาสหรือเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำอันเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน และส่งผลกระทบต่อความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยคณะกรรมการด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อาจระบุความเสี่ยงโดยคำนึงถึง

1. สภาพแวดล้อมการดำเนินงานภายในหน่วยงานต่างๆ เช่น โครงสร้างองค์กรรูปแบบการบริหารงาน การมอบหมายงาน การปฏิบัติงานตามขั้นตอน และการติดต่อประสานงาน ระเบียบข้อบังคับต่างๆ เป็นต้น

2. สภาพแวดล้อมภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นกิจกรรมการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างๆ ที่อยู่นอกองค์กรโดยต้องคำนึงถึง นโยบายภาครัฐ กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบต่างๆ เป็นต้น

การควบคุมความเสี่ยง

1. กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันและควบคุมการทุจริตและคอร์รัปชัน เช่น จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการรับของขวัญ นโยบายการแจ้งเบาะแส

2. กำหนดมาตรการควบคุมภายใน เช่น การแบ่งแยกหน้าที่ การอนุมัติ การตรวจสอบ การบันทึกข้อมูล

3. จัดฝึกอบรมและให้ความรู้แก่พนักงานเกี่ยวกับการทุจริตและคอร์รัปชัน

4. สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส และตรวจสอบได้

จากมาตรการข้างต้นทำให้หัวข้อความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับ ความเสี่ยงต่ำ

ความเสี่ยงที่ 9 ความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ลักษณะความเสี่ยง

โดยทั่วไป ผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมที่หลากหลาย ตั้งแต่ขั้นตอนการก่อสร้างจนถึงการบริหารจัดการอาคาร เช่น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างสิ้นเปลือง การปล่อยมลพิษทางอากาศ น้ำ และเสียง การจัดการขยะและของเสียอย่างไม่เหมาะสม ผลกระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ และการใช้พลังงานอย่างไม่มีประสิทธิภาพ ซึ่งความเสี่ยงเหล่านี้อาจนำไปสู่ค่าใช้จ่ายในการแก้ไข การถูกฟ้องร้อง ภาพลักษณ์องค์กรเสียหาย และการสูญเสียความเชื่อมั่นจากลูกค้า พันธมิตร และนักลงทุน รวมถึงส่งผลกระทบต่อชุมชนโดยรอบ และสิ่งแวดล้อมในระยะยาว

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ผลกระทบจากความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมนั้นอาจมีขอบเขตกว้างขวาง ส่งผลเสียต่อทั้งสิ่งแวดล้อมและองค์กร โดยภัยธรรมชาติ มลพิษ และการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ ล้วนส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน ทรัพย์สิน และห่วงโซ่อุปทานขององค์กร ทั้งยังก่อให้เกิดความเสียหายต่อระบบนิเวศ สุขภาพของมนุษย์ และความหลากหลายทางชีวภาพ ซึ่งนำไปสู่ความเสี่ยงด้านกฎหมาย ความเสียหายต่อชื่อเสียง และการสูญเสียความเชื่อมั่นจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รวมถึงผลกระทบทางเศรษฐกิจ เช่น ต้นทุนในการแก้ไข การสูญเสียรายได้ และการลงทุนที่สูงเกินไป

มาตรการจัดการความเสี่ยง

การป้องกันความเสี่ยงจากการบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นกระบวนการที่ต้องมีการตรวจสอบและดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีมีการประเมินความเสี่ยงอย่างระบบ พัฒนาแผนการป้องกันความเสี่ยงที่มีการดำเนินการที่เป็นไปได้และทำให้มีการรับมือกับเหตุการณ์ฉุกเฉิน โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ รวมถึงการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ กระตุ้นพนักงานให้ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดการใช้ทรัพยากรที่ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และติดตามการเปลี่ยนแปลงในสิ่งแวดล้อมและปรับแผนการป้องกันตามต้องการเชื่อมโยงกับชุมชนสร้างความร่วมมือกับชุมชนท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบความเสี่ยงและพัฒนาแผนป้องกันที่เหมาะสม

รวมถึงการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการอยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน ได้แก่ สถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charging Station) กระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar PV System) และติดตั้งระบบกรองอากาศ (Air of Life) จาก บริษัท โซนิส เทคโนโลยี จำกัด ที่ผ่านมาบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นขับเคลื่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้พลังงาน น้ำ และลดการใช้พลังงานในการผลิตวัสดุก่อสร้าง เลือกใช้ Materials ที่ช่วยลดผลกระทบจากคาร์บอนให้เหลือน้อยที่สุด เพื่อสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนและการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่เป็นอาคารสีเขียว ซึ่งในอนาคตอาคารประหยัดพลังงานจะเป็นที่ต้องการมากขึ้นเมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป สิ่งนี้ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดการเช่าและขายอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างดี

จากมาตรการข้างต้นทำให้หัวข้อความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับ ความเสี่ยงต่ำ

ความเสี่ยงที่ 10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคเนื่องมาจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัยพิบัติ

ลักษณะความเสี่ยง

ความท้าทายจากพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป จากผลกระทบของสภาพภูมิอากาศ โดยเฉพาะความร้อนและอุณหภูมิที่เพิ่มสูงขึ้น ส่งผลต่อค่าไฟฟ้าอย่างมีนัยสำคัญ รวมถึงผู้บริโภคที่มีความใส่ใจด้านสิ่งแวดล้อมและสภาพภูมิอากาศ ด้วยเหตุนี้ บริษัทฯ ต้องมีการบริหารจัดการความเสี่ยงจากพฤติกรรมของผู้บริโภค และความคาดหวังต่อการเป็นบริษัทฯ ต้นแบบในด้านนวัตกรรมเพื่อความยั่งยืน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศก่อให้เกิดความเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมผู้บริโภคในด้านต่างๆ เช่น ต้องการที่อยู่อาศัยในทำเลที่ปลอดภัยจากภัยพิบัติ เลือกบ้านประหยัดพลังงาน คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมีความกังวลเรื่องค่าครองชีพที่สูงขึ้น ธุรกิจสังหารฯ จึงต้องปรับตัวโดยพัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ เช่น เน้นที่อยู่อาศัยที่ยั่งยืน ปลอดภัย และ ใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อรักษาความสามารถในการแข่งขันในตลาด

มาตรการจัดการความเสี่ยง

เพื่อสนับสนุนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในระดับต่ำ บริษัทฯ ได้มีการพัฒนาผลิตภัณฑ์รวมถึงนำเทคโนโลยีใหม่เข้ามาช่วยในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ที่ช่วยตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้ามากยิ่งขึ้น เช่น SOLAR SOLUTION POWER, SIAMESE CHARGER (EV CHARGER) รวมถึงการออกแบบอาคารตามหลักอาคารสีเขียว โดยโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ต้องได้รับการรับรอง Edge certification ทุกโครงการ

จากมาตรการข้างต้นทำให้หัวข้อความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับ ความเสี่ยงต่ำ

ความเสี่ยงที่ 11 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและการเกิดภัยพิบัติ

ลักษณะความเสี่ยง

การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ หรือ "climate change" เป็นความเสี่ยงที่ทั่วโลกให้ความสนใจ ซึ่งก่อให้เกิดผลกระทบทางกายภาพ หมายรวมถึงความเสี่ยงจากน้ำท่วม ภัยแล้ง สภาพอากาศแปรปรวน และสภาพภูมิอากาศสุดขั้ว (extreme weather) การสูญพันธุ์ของสิ่งมีชีวิต การลดลงของแหล่งทรัพยากรทางธรรมชาติที่จำเป็นต่อการดำรงอยู่ของทั้งมนุษย์ สัตว์ และพืชพรรณต่าง ๆ โลกขาดความหลากหลายทางชีวภาพ เป็นสาเหตุของปัญหา

ความอดอยาก ฯลฯ นอกจากนี้ ยังพบปัญหาในเรื่องของฝุ่น PM 2.5 ที่เป็นมลพิษในปัจจุบัน ซึ่งสาเหตุส่วนใหญ่เกิดจากการเผาไหม้ ทั้งจากเครื่องยนต์ของยานพาหนะต่าง ๆ และการเผาวัสดุต่าง ๆ และยังทำให้เกิดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ที่เป็นสาเหตุหลักของการเกิดก๊าซเรือนกระจกเป็นอย่างมาก

ผลกระทบจากความเสี่ง

ผลจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศไม่ได้ส่งผลเพียงการเปลี่ยนแปลงของธรรมชาติ แต่ได้ส่งผลกระทบต่อกิจกรรมภาคการเกษตร การลงทุน และกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ต้องพึ่งพาน้ำ ทั้งในแง่ของการอุปโภคบริโภคและการผลิตในภาคอุตสาหกรรม จากแนวโน้มปัญหาการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ทวีความรุนแรงมากขึ้นทุกปี ส่งผลให้เกิดการขับเคลื่อนนโยบายทั้งด้านเศรษฐกิจและสังคมที่มุ่งเน้นการลดการปล่อยคาร์บอนหรือก๊าซเรือนกระจกทุกชนิดที่เป็นสาเหตุสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและภาวะโลกร้อน กลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลัก ๆ เริ่มผลักดันแผนงานที่มุ่งสู่เป้าหมายเรื่องความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality) และการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net Zero Emissions) ของทั้งภาครัฐและเอกชน และอาจนำไปสู่การกำหนดกฎหมาย ระเบียบหรือข้อบังคับต่าง ๆ ด้านสภาพภูมิอากาศ ที่เข้มงวดขึ้น

มาตรการจัดการความเสี่ง

บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยวิเคราะห์ความเสี่งที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและอาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจ เช่น การก่อสร้าง การขนส่งในโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา การพักอาศัยของลูกค้าของบริษัท บริษัทจึงมีแผนในการประเมินค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท ทุกปี และตั้งเป้าหมายในการลดการใช้พลังงาน ทรัพยากรธรรมชาติ วัสดุ เพื่อเป็นการลดค่าปล่อยก๊าซเรือนกระจก ตลอดห่วงโซ่อุปทานของบริษัท และมุ่งเน้นการใช้พลังงานทางเลือกให้มากขึ้นทุกปี ซึ่งเป็นการลดผลกระทบต่อ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

บริษัทได้จัดเตรียมและวางแผนการดำเนินการด้านสิ่งแวดล้อม การใช้พลังงานอย่างคุ้มค่าหรือการใช้พลังงานหมุนเวียน เพื่อความยั่งยืนในระยะยาว ให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจขององค์กร และเตรียมพร้อมที่จะเปิดรับโอกาสใหม่ๆ ทางธุรกิจจากพฤติกรรมของผู้บริโภค หรือการสนับสนุนจากภาครัฐและสถาบันการเงินที่ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างสรรค์สินค้าและบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นในปัจจุบันและอนาคต ตลอดจนกำหนดแนวทางในการศึกษาตัวชี้วัดผลกระทบด้านสภาพภูมิอากาศที่เหมาะสมเพิ่มเติม รวมถึงการศึกษาแนวทางเพื่อผลักดันโครงการหรือแผนการดำเนินงานที่สนับสนุนเป้าหมายด้านการลดก๊าซเรือนกระจกออกสู่ชั้นบรรยากาศ และการดูดซับก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินธุรกิจที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

จากมาตรการข้างต้นทำให้หัวข้อความเสี่งดังกล่าวอยู่ในระดับ ความเสี่งต่ำ

ความเสี่งที่ 12 ความเสี่งด้านสิทธิมนุษยชน และการจัดการแรงงานในห่วงโซ่อุปทานและชีวนามย์ และความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

หัวข้อความเสี่งที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่งด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน

- ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน
- ผลกระทบด้านสิทธิมนุษยชน

ลักษณะความเสี่ง

ความเป็นไปได้ที่ประเด็นด้านสิทธิมนุษยชนในห่วงโซ่อุปทานอาจส่งผลกระทบต่อชื่อเสียงและสูญเสียลูกค้า เนื่องจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้จัดจ้างและควบคุมดูแลบุคลากรและแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง ซึ่งอาจมีการใช้แรงงานหรือปฏิบัติต่อผู้ใช้แรงงานอย่างไม่ถูกกฎหมาย การจ่ายค่าจ้างที่ไม่เป็นธรรม รวมทั้งขาดการดูแลชีวนามย์และความปลอดภัยในการปฏิบัติงาน

ผลกระทบจากความเสี่ง

โดยทั่วไป ความเสี่งด้านสิทธิมนุษยชนและการจัดการแรงงานในห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลกระทบต่อทั้งแรงงานชุมชน และภาพลักษณ์ของบริษัท แรงงานอาจเผชิญกับสภาพการทำงานที่ไม่ปลอดภัย ปัญหาสุขภาพ หรืออุบัติเหตุ

มาตรการจัดการความเสี่ง

การจัดการความเสี่งด้านสิทธิมนุษยชนและการจัดการแรงงานในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จำเป็นต้องอาศัยมาตรการที่ครอบคลุม โดยสามารถแบ่งออกเป็น 3 ระดับ ดังนี้

1. ระดับนโยบายและการกำกับดูแล

กำหนดนโยบาย: บริษัทมีนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน การจัดการแรงงาน และความปลอดภัยในการทำงานที่ชัดเจน ครอบคลุม และสอดคล้องกับกฎหมายมาตรฐานสากล และหลักการสิทธิมนุษยชน

การกำกับดูแลกิจการที่ดี: บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้มั่นใจว่านโยบายต่างๆ ถูกนำไปปฏิบัติอย่างจริงจัง และ บริษัทได้กำหนดเกณฑ์ประเมินในการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประวัติเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิมนุษยชนต่อผู้ใช้แรงงาน

การประเมินความเสี่ง: ประเมินความเสี่งด้านสิทธิมนุษยชนและความปลอดภัยในการทำงานอย่างสม่ำเสมอ ตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยจัดให้มีการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนรอบด้าน (HRDD)

การเปิดเผยข้อมูล: เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับนโยบาย การดำเนินงาน และผลการประเมินความเสี่งด้านสิทธิมนุษยชน อย่างโปร่งใส เพื่อสร้างความรับผิดชอบต่อสังคม

2. ระดับการดำเนินงาน

การคัดกรองคู่ค้า: คัดกรอง ตรวจสอบ และประเมินคู่ค้า ผู้รับเหมา และซัพพลายเออร์ อย่างรอบคอบ เพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน และกฎหมายแรงงาน

การจัดซื้อจัดจ้างอย่างรับผิดชอบ: กำหนดหลักเกณฑ์การจัดซื้อจัดจ้างที่คำนึงถึงสิทธิมนุษยชน เช่น การเลือกใช้วัสดุก่อสร้างจากแหล่งที่ยั่งยืน และไม่ใช้แรงงานเด็ก

การตรวจสอบและติดตาม: ตรวจสอบการปฏิบัติงานของคู่ค้า และผู้รับเหมาอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นไปตามข้อกำหนด

การฝึกอบรม: จัดให้มีการฝึกอบรมผู้รับเหมา และแรงงาน เกี่ยวกับสิทธิมนุษยชน กฎหมายแรงงาน และความปลอดภัยในการทำงาน

ช่องทางร้องเรียน: จัดให้มีช่องทางให้แรงงาน และผู้มีส่วนได้เสีย สามารถร้องเรียนปัญหาต่างๆ ได้อย่างปลอดภัย และมีระบบการจัดการข้อร้องเรียนที่มีประสิทธิภาพ

3. ระดับการเยียวยา

การเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบ: หากพบว่ามีกรณีละเมิดสิทธิมนุษยชน หรือเกิดความเสียหายจากการดำเนินงานของบริษัท ต้องมีกระบวนการเยียวยาผู้ได้รับผลกระทบอย่างเป็นธรรม และรวดเร็ว

การปรับปรุงแก้ไข: นำผลการตรวจสอบ ข้อร้องเรียน และกรณีละเมิดต่างๆ มาปรับปรุงแก้ไข กระบวนการทำงาน และมาตรการต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น

จากมาตรการข้างต้นทำให้หัวข้อความเสี่ยงดังกล่าวอยู่ในระดับ ความเสี่ยงต่ำ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : ไม่มี
ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน : ไม่มี
ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัทหรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและความยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วน มุ่งเน้นการดำเนินงานที่ครอบคลุม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม พร้อมให้ความสำคัญกับพนักงาน และบริหารงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ

โดยมีโครงสร้างการบริหารจัดการความยั่งยืนที่ชัดเจน โดยคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ ส่วนคณะทำงานฯ ดำเนินงานตามแผนและรายงานผล อีกทั้ง บริษัทฯ ดำเนินงานโดยคำนึงถึงความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน ส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดี เคารพสิทธิมนุษยชน ดูแลพนักงานอย่างเป็นธรรม สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้เสีย พัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม รับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ให้ความสำคัญกับพนักงาน อนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ พัฒนานวัตกรรม และบริหารความเสี่ยงอย่างมีประสิทธิภาพ โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำด้านความยั่งยืน โดยบูรณาการประเด็น ESG เข้ากับการดำเนินงาน เพื่อสร้างการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน

ลิงก์นโยบายด้านความยั่งยืน : <https://investor.siameseasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20250123-sa-sustainability-policy-th.pdf>

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) กำหนดเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืนที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ธุรกิจ โดยครอบคลุมประเด็นหลัก ดังนี้ ด้านสิ่งแวดล้อม: มุ่งเน้นการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยการออกแบบโครงการตามหลักอาคารเขียว ใช้เทคโนโลยีประหยัดพลังงาน เพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำ และจัดซื้อวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

ด้านความรับผิดชอบต่อสังคม: ส่งเสริมผลกระทบต่อสังคม ชุมชน มีส่วนร่วมกับชุมชนท้องถิ่น สนับสนุนการศึกษาและดูแลสุขภาพ และให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของพนักงานและครอบครัว

ด้านการกำกับดูแลกิจการ: รักษามาตรฐานสูงสุดด้านการกำกับดูแลและจริยธรรม ส่งเสริมความโปร่งใส และดำเนินการประเมินและตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

ด้านนวัตกรรมและเทคโนโลยี: นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้ความยั่งยืน ลงทุนในการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีที่ยั่งยืน และนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้เพื่อสนับสนุนเป้าหมาย ESG

ด้านการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย: สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย รับฟังและแก้ไขข้อกังวล สื่อสารอย่างสม่ำเสมอ และให้คำปรึกษาเพื่อนำข้อมูลมาตัดสินใจ

บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำด้านการพัฒนาสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ยั่งยืน และกำหนดมาตรฐานใหม่ในอุตสาหกรรม ทั้งนี้ บริษัทมีการเผยแพร่รายงานในเรื่องความยั่งยืนของบริษัท (Sustainability Report) ซึ่งท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานดังกล่าว ซึ่งเปิดเผยอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหมวด “รายงานความยั่งยืน”

เป้าหมาย SDGs ขององค์การสหประชาชาติ : Goal 3 การมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being), Goal 4 การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education), Goal 8 งานที่มีคุณค่าเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth), Goal 9 อุตสาหกรรม นวัตกรรม โครงสร้างพื้นฐาน (Industry, Innovation and Infrastructure), Goal 11 เมืองและชุมชนยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities), Goal 15 ระบบนิเวศบนบก (Life on Land)

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : มี
เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากฎเกณฑ์เกี่ยวกับนโยบาย : มี
และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 ได้มีมติพิจารณาอนุมัตินโยบายด้านความยั่งยืน โดยสามารถสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. ด้านสิ่งแวดล้อม: บริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการดำเนินงาน มีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ การจัดการทรัพยากรน้ำ การลดขยะและของเสีย รวมถึงการ

อนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพ เพื่อสร้างความยั่งยืนให้กับสิ่งแวดล้อม

2. ด้านสังคม: บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชน การสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่ปลอดภัย การมีส่วนร่วมกับชุมชน การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้เสีย การคัดเลือกคู่ค้าที่มีจรรยาบรรณ และการรับผิดชอบต่อลูกค้า เพื่อส่งเสริมคุณภาพชีวิตที่ดีและความเป็นอยู่ที่ดีของสังคม

3. ด้านการกำกับดูแลกิจการ: บริษัทฯ ยึดมั่นในหลักบรรษัทภิบาล โดยดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส ตรวจสอบได้ มีจริยธรรม และมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความยั่งยืนให้กับองค์กร

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

บริษัทพิจารณาถึงแนวทางการสร้างโอกาสและการบรรเทาความเสี่ยงจากกิจกรรมในการดำเนินธุรกิจร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนในทุกๆ กระบวนการตลอดห่วงโซ่มูลค่า โดยมีการวิเคราะห์กิจกรรมต้นน้ำที่เริ่มต้นตั้งแต่การจัดหาที่ดินไปจนถึงปลายน้ำครอบคลุมการบริการหลังการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากการบริหารห่วงโซ่มูลค่าอย่างมีประสิทธิภาพเป็นหนึ่งในปัจจัยสำคัญที่ส่งเสริมการดำเนินธุรกิจและการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งนี้ บริษัทมุ่งมั่นดำเนินงานโดยยึดหลักพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคมและการคำนึงถึงสังคมสิ่งแวดล้อม และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นการสร้างรากฐานที่มั่นคงและช่วยพัฒนาศักยภาพของคู่ค้าธุรกิจ ลูกค้าในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่า เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสินค้าและบริการของบริษัทสามารถตอบสนองต่อความต้องการในอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัยให้เติบโตไปด้วยกันอย่างยั่งยืน

ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทเชื่อมั่นว่าการเติบโตที่ยั่งยืนและการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ได้เป็นเพียงความจำเป็นด้านจริยธรรมเท่านั้น แต่ยังเป็นรากฐานของความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท ความมุ่งมั่นของเราต่อหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ผังแนอนอยู่ในทุกแง่มุมของห่วงโซ่มูลค่าของเรา ตั้งแต่เริ่มต้นจนถึงเสร็จสมบูรณ์ กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของเราได้รับการชี้นำโดยวิสัยทัศน์ในการประสานการเติบโตทางเศรษฐกิจเข้ากับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ความเท่าเทียมทางสังคม และธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง แนวทางแบบองค์รวมนี้ช่วยเสริมให้มั่นใจได้ว่าโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทไม่เพียงตอบสนองต่อความต้องการในปัจจุบันเท่านั้น แต่ยังมีส่วนสนับสนุนความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อส่งมอบคุณค่าให้แก่คนรุ่นต่อไป

รูปภาพห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

ห่วงโซ่มูลค่า และกระบวนการดำเนินงาน

	01 การเตรียมความพร้อม	02 การวิเคราะห์ข้อมูล	03 การพัฒนาโครงการ	04 การตลาดและการขาย	05 การส่งมอบและ บริการหลังการขาย
กระบวนการดำเนินงาน	<ul style="list-style-type: none"> - การเตรียมความพร้อมองค์กรและบุคลากร - การวิเคราะห์และจัดการข้อมูลขนาดใหญ่ 	<ul style="list-style-type: none"> - การวิเคราะห์ที่ดิน - การประเมินความเป็นไปได้ของโครงการ - การวิเคราะห์คู่แข่งและการตลาด - การจัดหาแหล่งเงินทุน - การจัดหาที่ดิน 	<ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบ - การจัดหา - การขออนุญาตต่างๆ - การดำเนินการก่อสร้าง - ความปลอดภัยในการก่อสร้าง - งานอาชีวอนามัย - งานชุมชนสัมพันธ์ 	<ul style="list-style-type: none"> - การตลาดและการประชาสัมพันธ์ - การสร้างการรับรู้ - การขายสินค้าและบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> - การควบคุมคุณภาพและมาตรฐาน - การส่งมอบผลิตภัณฑ์ - การบริการลูกค้า - การบริการความสัมพันธ์ลูกค้า - การบริการหลังการขาย
ผู้มีส่วนได้เสีย	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงาน - คู่ค้า - ชุมชน - ผู้รับเหมาก่อสร้าง - ที่ปรึกษา 	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงาน - คู่แข่งทางธุรกิจ - สถาบันการเงิน - นักลงทุน - ชุมชน - คู่ค้า - พันธมิตรทางธุรกิจ - หน่วยงานราชการ 	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงาน - ที่ปรึกษา - คู่ค้า - ผู้รับเหมาก่อสร้าง - ผู้จำหน่ายวัสดุ - พันธมิตรทางธุรกิจ - หน่วยงานราชการ - ชุมชน 	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงาน - พันธมิตรทางธุรกิจ - ลูกค้า - สื่อ/นักข่าว - คู่ค้า - คู่แข่งทางการค้า 	<ul style="list-style-type: none"> - พนักงาน - ลูกค้า - ชุมชน

ห่วงโซ่มูลค่า และกระบวนการดำเนินงาน

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์และมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่า โดยระบุผู้มีส่วนได้เสีย 7 กลุ่มหลัก ได้แก่ พนักงาน, คู่ค้า, นักลงทุน, หน่วยงานรัฐ, ลูกค้า, คู่แข่ง, และชุมชน บริษัทฯ มีนโยบายและกระบวนการตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเหมาะสม เพื่อนำข้อมูลเชิงลึกมาปรับปรุงการดำเนินงานและสร้างคุณค่าร่วมกันอย่างยั่งยืน โดยมีการวิเคราะห์อิทธิพลและผลกระทบของผู้มีส่วนได้เสียเพื่อจัดลำดับความสำคัญและกำหนดแผนการสื่อสารและการตอบสนองที่เหมาะสม โดยกำหนดให้หน่วยงานต่าง ๆ รับผิดชอบการติดต่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย การวางแผนกลยุทธ์พร้อมแผนงานเพื่อตอบสนองต่อข้อกังวล หรือความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังนี้

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> พนักงาน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม 2. ทิศทางการเติบโตในสายงานของตน 3. ความเท่าเทียมและสิทธิพื้นฐาน 4. มีช่องทางการรับฟังความคิดเห็น / ร้องเรียนจากพนักงาน 5. ความมั่นคงขององค์กร 6. สภาพแวดล้อมเหมาะสมกับการทำงานและอาชีวอนามัย 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่งเสริมให้พนักงานนำความรู้ความเข้าใจจากการทำงานจริงมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงานเพื่อแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน 2. กำหนดแผนการพัฒนาศักยภาพของบริษัท 3. มีระบบค่าตอบแทนที่เหมาะสม 4. จัดให้มีการดูแลสุขภาพพนักงาน และความปลอดภัยของพนักงาน 5. สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกันเป็นทีม 	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมภายในองค์กร • การรับเรื่องข้อร้องเรียน • การสำรวจความผูกพันพนักงาน • การสำรวจความพึงพอใจ • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • CEO Town Hall • กิจกรรมสัมพันธ์ • การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี • แนวปฏิบัติเรื่องการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานและผู้สมัครงาน

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
<ul style="list-style-type: none"> • นักลงทุนหรือสถาบันการลงทุน • ผู้ถือหุ้น • สถาบันการเงิน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผลประกอบการของบริษัทหรือผลตอบแทนในการลงทุนเป็นที่น่าพอใจ 2. การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม 3. มีช่องทางในการรับข้อมูลของบริษัทอย่างชัดเจนและทันเหตุการณ์ 4. การบริหารจัดการต้นทุน และกำไรของบริษัท 5. ความสามารถในการเป็นองค์กรที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ดำเนินงานตามแผนธุรกิจภายใต้การวิเคราะห์ความเสี่ยงอยู่ตลอดเวลา และมีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ รัดกุมรอบคอบ เพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน ครอบคลุมเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม 2. ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี 3. เปิดเผยข้อมูล รวมถึงรายงานที่สำคัญของบริษัทต่อนักลงทุนโดยยึดหลัก ถูกต้อง เพียงพอ เท่าเทียม และทันเวลา 4. ประกาศเป้าหมาย และดำเนินการจัดการเรื่องสิ่งแวดล้อม มุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี [2050] เพื่อเป็นองค์กรที่เป็นที่รู้จัก และยอมรับในระดับสากลด้านความยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • รายงานประจำปี • SET Opportunity Days • งานพบปะนักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้จัดการกองทุน
<ul style="list-style-type: none"> • คู่ค้า • คู่ธุรกิจ / พันธมิตรธุรกิจ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ความโปร่งใสในกระบวนการจัดซื้อ จัดจ้าง 2. มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อสร้างการตระหนักรู้และความสัมพันธ์อันดี 2. มีขั้นตอนการดำเนินงานด้านการจัดซื้อ จัดจ้าง และตรวจรับงานที่มีระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้ 3. จัดให้มีการลงนามรับทราบจรรยาบรรณคู่ค้า 4. มีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน 5. ส่งเสริมการเลือกใช้ทรัพยากร พลังงาน และวัสดุประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน 	<ul style="list-style-type: none"> • การรับเรื่องร้องเรียน

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> • ผู้เช่า • ลูกค้า • ลูกบ้าน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างตามกฎหมาย และ ไม่สร้างมลพิษทางเสียง หรือทางอากาศต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม 2. คุณภาพสินค้าที่เนื่อความคาดหวังของลูกค้า ผู้เช่า หรือผู้อยู่อาศัย 3. ชุมชนโดยรอบโครงการพร้อมจะต้อนรับและให้ความร่วมมือกับการพัฒนาโครงการ 4. ทุกโครงการตอบโจทย์ Green Building (ลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีโดยรอบโครงการ) 5. นวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย 6. การบริการหลังการขายอย่างมีความรับผิดชอบ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. พัฒนา Siamese Technology เพื่อสร้างนวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย 2. กำหนดมาตรฐานการออกแบบก่อสร้าง และการทำงานที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล 3. สร้างช่องทางในการสื่อสารที่ทันทั่วถึงและกำหนดมาตรฐานในการตอบสนองต่อสถานการณ์ต่าง ๆ 4. บริษัทมีระบบการให้บริการดูแลหลังการขาย รวมถึงมีช่องทางในการขอรับคำปรึกษาแนะนำหลากหลายช่องทาง 5. จัดให้มีฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท รวมถึงวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อบริษัทจะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ 	<ul style="list-style-type: none"> • การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ • การสำรวจความพึงพอใจ • อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • Siamese Application เพื่อแจ้งข่าวสาร และสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า • SA Call Center 1306

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
<ul style="list-style-type: none"> ชุมชน สังคม 	<ol style="list-style-type: none"> ส่งเสริมและสนับสนุนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม ชุมชนโดยรอบมีความปลอดภัยและมีทัศนียภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น การบริการหลังการขายที่ดี การดำเนินธุรกิจไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการ คาดหวังให้บริษัทใส่ใจและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับบริษัทที่มีนโยบายและแนวทางในการจัดการด้านความยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคม ตามกรอบของ ESG 	<ol style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อสร้างการตระหนักรู้และความสัมพันธ์อันดี จัดทำโครงการดูแลชุมชนพัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีนโยบายในการประกอบธุรกิจด้วยความใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกบริษัท ตลอดจนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคมสิ่งแวดล้อม กำหนดให้ดำเนินการโดยปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด จัดการระบบการกำจัดของเสีย ตามแนวทางที่กฎหมายกำหนด รับข้อร้องเรียนผู้มีส่วนได้เสียผ่านช่องทางการรับข้อร้องเรียนหรือเบาะแสตามที่กำหนดไว้ในนโยบายของบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> ทำประชาพิจารณ์กับชุมชนโดยรอบโครงการ เพื่อจัดทำแบบประเมิน EIA จัดทำโครงการพัฒนาคุณภาพหรือความปลอดภัยโดยรอบชุมชนหรือสังคมโดยรอบโครงการ
<ul style="list-style-type: none"> หน่วยงานภาครัฐและหน่วยงานกำกับดูแล 	<ol style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ความสมบูรณ์ของรายงานที่นำเสนอ ข้อมูลที่เปิดเผยต้องถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ 	<ol style="list-style-type: none"> จัดทำและนำเสนอรายงานที่มีคุณภาพในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนด มีการตรวจสอบการดำเนินการตามกฎหมายภายในองค์กรเป็นประจำ 	<ul style="list-style-type: none"> อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> รายงานข้อมูลและยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท
<ul style="list-style-type: none"> คู่แข่งทางการค้า 	<ol style="list-style-type: none"> การแข่งขันอย่างเป็นธรรม 	<ol style="list-style-type: none"> มีจรรยาบรรณธุรกิจ และการแข่งขันอย่างเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> การติดต่อและสื่อสารผ่านช่องทางออนไลน์ การรับเรื่องข้อร้องเรียน

รูปภาพรายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ



การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอย่างครอบคลุม ทั้งการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การจัดการพลังงาน น้ำ ขยะ และมลพิษ รวมถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามกฎหมายและมาตรฐานด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด พร้อมส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ และมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างความยั่งยืนในระยะยาว

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

- นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี
- แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า, การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง, การจัดการพลังงานทดแทน/พลังงานสะอาด, การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ, การจัดการขยะและของเสีย, การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ, การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ, การจัดการคุณภาพอากาศ, การจัดการมลพิษทางเสียง, อื่น ๆ : การจัดการคุณภาพของดิน

บริษัท ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมในการอนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและพลังงาน เพื่อลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ จึงกำหนดนโยบายด้านสิ่งแวดล้อมที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจ โดยมุ่งสร้างความร่วมมือให้พนักงานทุกคนมีส่วนร่วมในการรักษาสภาพแวดล้อม และใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า

บริษัทดำเนินการตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และมุ่งมั่นจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ โดยศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) และปฏิบัติตามมาตรการลดผลกระทบอย่างเคร่งครัด รวมถึงบริหารจัดการโครงการภายใต้มาตรการป้องกันและลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ ในการออกแบบและก่อสร้าง บริษัท พิจารณาใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เลือกวัสดุจากแหล่งที่ไม่กระทบต่อความหลากหลายทางชีวภาพ และส่งเสริมการใช้พลังงานทดแทน เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อีกทั้ง ส่งเสริมกิจกรรมด้านสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกองค์กร เพื่อสร้างจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อม จัดการพื้นที่สีเขียวในโครงการ และติดตั้งสถานีชาร์จรถไฟฟ้า เพื่อส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด

นอกจากนี้ บริษัทยังสนับสนุนการนำผลิตภัณฑ์กลับมาใช้ใหม่ และรักษาสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงาน โดยจัดกิจกรรม Big Cleaning Day เพื่อจัดการทรัพยากรอย่างเหมาะสม และลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : <https://investor.siameeasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20240815-sa-environmental-policy-th.pdf>

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

- การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : มี
- และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา
- นโยบาย แนวปฏิบัติ : การจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ
- และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่มีการเปลี่ยนแปลง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567 ได้มีการพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม โดยการเพิ่มนิยาม "ความหลากหลายทางชีวภาพ" และ แก้ไขแนวปฏิบัติเกี่ยวกับความหลากหลายทางชีวภาพ ดังนี้

1. มุ่งมั่นในการจัดการความหลากหลายทางชีวภาพ และด้านสิ่งแวดล้อม ให้สอดคล้องตามกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง
2. ส่งเสริมและสร้างความตระหนักในเรื่องจิตสำนึกด้านสิ่งแวดล้อมและความหลากหลายทางชีวภาพให้กับบุคลากรที่เกี่ยวข้องกับห่วงโซ่อุปทานของการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

บริษัท ให้ความสำคัญกับการจัดการพลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดค่าใช้จ่ายและผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งส่งเสริมกิจกรรมการบำบัดและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ คณะกรรมการและฝ่ายจัดการกำหนดแนวทางลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในทุกขั้นตอนการดำเนินงาน ตั้งแต่การสรรหาผลิตภัณฑ์ การขาย การจัดซื้อ การขนส่ง การบริการหลังการขาย และการปฏิบัติงานในสำนักงาน

บริษัท ให้ความสำคัญกับการใช้พลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะ การขนส่ง การใช้น้ำพาหนะ และการเลือกใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงานหรือ

มาจากพลังงานหมุนเวียน เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก การดำเนินการเหล่านี้ไม่เพียงช่วยประหยัดต้นทุนของบริษัท แต่ยังมีส่วนช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมของชุมชนและโลกอีกด้วย

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมโดยนำเทคโนโลยีสมัยใหม่มาใช้เพื่อลดการใช้พลังงาน เช่น ระบบ Paperless และ Video Conference บริษัทยังมีนโยบายคัดเลือกคู่ค้าที่ให้ความสำคัญกับความยั่งยืน โดยเลือกใช้อุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม

นอกจากนี้ บริษัทได้เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนโดยการติดตั้ง Solar Rooftop เพื่อผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ และส่งเสริมการใช้ผลิตภัณฑ์ประหยัดพลังงาน เช่น หลอดไฟ LED บริษัทยังมีการบำรุงรักษาอุปกรณ์อย่างสม่ำเสมอเพื่อลดมลภาวะและเพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายและสื่อสารแนวทางการจัดการพลังงานให้กับพนักงาน รวมถึงส่งเสริมการประหยัดพลังงานในชีวิตประจำวัน อาคารสำนักงานของบริษัทได้รับการออกแบบให้ใช้แสงธรรมชาติและมีฟิล์มกรองแสง UV เพื่อลดการใช้พลังงาน และยังได้รับการออกแบบและก่อสร้างตามมาตรฐานอาคารสีเขียวระดับโลก เช่น EDGE Green Building Certification

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง (6)

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : มี
และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการซื้อไฟฟ้ามาใช้	2566 : ซื้อไฟฟ้ามาใช้ 205,957.00 กิโลวัตต์-ชั่วโมง	2567 : ลด 5% หรือ 10,297.85 กิโลวัตต์-ชั่วโมง

หมายเหตุ : (6) การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า (สำนักงานใหญ่)
- ลดการใช้ไฟฟ้าภายในสำนักงานใหญ่ต่อจำนวนพนักงานเมื่อเทียบกับปีฐาน 2566

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : มี

ในปี 2567 บริษัท ตั้งเป้าหมายลดการใช้ไฟฟ้าของสำนักงานใหญ่ลง 5% ต่อจำนวนพนักงานจากปี 2566 แต่ผลลัพธ์ลดลงได้เพียง 0.89% โดยมีการใช้ไฟฟ้ารวม 208,474 กิโลวัตต์-ชั่วโมง หรือ 80.02 กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อคนต่อเดือน

แม้ว่าการเติบโตของบริษัททำให้การใช้ทรัพยากรเพิ่มขึ้น แต่บริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการรณรงค์ให้พนักงานตระหนักถึงการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า และมีนโยบายการใช้ทรัพยากรอย่างเหมาะสมเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนต่อไป

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2565	2566	2567
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	6,585.09	11,471.59	82,616.21
น้ำมันเบนซิน (ลิตร)	7,736.07	11,293.32	12,817.90

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง) ⁽⁷⁾	264,721.00	7,523,940.00	13,913,980.00
ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้ (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	198,461.00	7,471,730.00	13,727,020.00
ปริมาณการซื้อหรือผลิตไฟฟ้ามาใช้จากแหล่งพลังงานทดแทน (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	66,260.00	52,210.00	186,960.00

หมายเหตุ : ⁽⁷⁾ 1.ปริมาณการซื้อไฟฟ้ามาใช้นี้ ปี 2565 เป็นข้อมูลเฉพาะพื้นที่สำนักงานใหญ่

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างยั่งยืน ด้วยการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม มาตรฐานสากล และข้อบังคับในประเทศ การลดปริมาณการใช้น้ำภายในองค์กร รวมถึงการสร้างความตระหนักในเรื่องการใช้น้ำอย่างรู้คุณค่าและมีประสิทธิภาพมากที่สุด จึงได้กำหนดแผนการดำเนินงาน และแนวปฏิบัติเบื้องต้นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ดังนี้

บริษัทได้จัดตั้งฝ่ายบริหารส่วนกลางเพื่อดูแลระบบน้ำภายในอาคารสำนักงานและคลังสินค้า โดยมีหน้าที่ตรวจสอบ ช่อมบำรุง และตรวจสอบสภาพอุปกรณ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับระบบน้ำอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการสุ่มตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งเพื่อมั่นใจว่าเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด และเพื่อเป็นการจัดการทรัพยากรน้ำอย่างเป็นระบบ บริษัทได้กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนได้รับทราบและนำไปปฏิบัติอย่างถูกต้อง

พร้อมทั้งปรับปรุงอุปกรณ์ประหยัดน้ำ โดยการเปลี่ยนก๊อกน้ำธรรมดาเป็นก๊อกน้ำระบบเซ็นเซอร์ และเปลี่ยนโถสุขภัณฑ์ธรรมดาเป็นโถสุขภัณฑ์ระบบเซ็นเซอร์ เพื่อลดปริมาณการใช้น้ำและป้องกันการแพร่กระจายของเชื้อโรค

นอกจากนี้ บริษัทยังมีการตรวจสอบมิเตอร์น้ำอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ทราบปริมาณการใช้น้ำและป้องกันปัญหาการรั่วไหลหรือความเสียหายของมิเตอร์น้ำ ซึ่งจะช่วยลดค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำที่สูงเกินจำเป็น

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : มี

บริษัท ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการทรัพยากรน้ำอย่างมีประสิทธิภาพ โดยเริ่มต้นจากการส่งเสริมให้พนักงานทุกคนในองค์กรตระหนักถึงคุณค่าของน้ำ และร่วมกันใช้น้ำอย่างรู้คุณค่าและประหยัดที่สุด

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ (8)

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
ลดการใช้น้ำ (Reduction of water withdrawal)	2566 : ใช้น้ำ 1,908.00 ลูกบาศก์เมตร	2567 : ลด 5% หรือ 95.40 ลูกบาศก์เมตร

หมายเหตุ : ⁽⁸⁾ การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ (สำนักงานใหญ่)
- ลดการใช้น้ำภายในสำนักงานใหญ่ต่อจำนวนพนักงานเมื่อเทียบกับปีฐาน 2566

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : มี

ในปี 2567 บริษัท ประสบความสำเร็จในการลดการใช้น้ำภายในสำนักงานใหญ่ โดยมีการใช้น้ำรวม 1,809 ลูกบาศก์เมตร หรือเฉลี่ย 0.69 ลูกบาศก์เมตรต่อคนต่อเดือน เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีการใช้น้ำรวม 1,908 ลูกบาศก์เมตร หรือเฉลี่ย 0.75 ลูกบาศก์เมตรต่อคนต่อเดือน พบว่าบริษัทสามารถลดการใช้น้ำประปาได้กว่า 8% ต่อจำนวนพนักงาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพของการจัดการทรัพยากรน้ำของบริษัท

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร) ⁽⁹⁾	1,754.00	224,868.01	422,880.87
ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	1,754.00	192,468.01	355,920.87
ปริมาณการใช้น้ำผิวดิน (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	32,400.00	66,960.00

หมายเหตุ : ⁽⁹⁾ 1. ปริมาณการใช้น้ำประปาหรือน้ำจากองค์กรอื่น ปี 2565 เป็นข้อมูลเฉพาะพื้นที่สำนักงานใหญ่

การจัดการน้ำ : ปริมาณน้ำทิ้งของบริษัท จำแนกตามแหล่งปล่อย

	2565	2566	2567
ปริมาณน้ำทิ้งรวม (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	5,386.86	42,550.55
ปริมาณน้ำทิ้งที่ปล่อยสู่องค์กรอื่น (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	5,386.86	21,166.55
ปริมาณน้ำทิ้งที่ปล่อยสู่แหล่งน้ำผิวดิน (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	N/A	21,384.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	1,754.00	219,481.15	380,330.32

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : มี

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ด้วยความรับผิดชอบต่อมาตรฐาน ข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นที่จะลดปริมาณเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ตลอดจนมลพิษในกระบวนการดำเนินงานอย่างยั่งยืน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การดำเนินงานของบริษัทที่อาจสร้างปัญหาให้แก่ชุมชนและสังคม เช่น จัดให้มีจุดแยกประเภทขยะ ได้แก่ ขยะเปียก (ขยะย่อยสลายได้) ขยะทั่วไป (ขยะแห้ง) ขยะรีไซเคิล ขยะอันตราย และขยะติดเชื้อ เพื่อให้พนักงานสามารถคัดแยกขยะให้ถูกประเภทก่อนทิ้ง รวมถึงประชาสัมพันธ์ให้พนักงานคัดแยกขยะ และนำกลับมาใช้ซ้ำ

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย ⁽¹⁰⁾

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

เป้าหมาย	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย	วิธีการจัดการขยะและของเสีย
ลดปริมาณขยะและของเสียประเภทขยะ: ขยะไม่อันตราย	2566 : ขยะไม่อันตราย 6,512.64 กิโลกรัม	2567 : ลด 5% หรือ 325.63 กิโลกรัม	<ul style="list-style-type: none">นำกลับมาใช้ใหม่อื่น ๆ : ประชาสัมพันธ์การลดการใช้วัสดุสิ้นเปลือง กระดาษ และอื่นๆ รวมทั้งคัดแยกก่อนนำไปบริจาคเพื่อ Recycle

หมายเหตุ : ⁽¹⁰⁾ ลดปริมาณขยะทั่วไปภายในสำนักงานใหญ่ ต่อจำนวนพนักงานเมื่อเทียบกับปีฐาน 2566

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : มี

ในปี 2567 บริษัทสามารถลดปริมาณขยะทั่วไปในสำนักงานใหญ่ลงได้ โดยมีขยะรวม 6,163.80 กิโลกรัม หรือเฉลี่ย 2.36 กิโลกรัมต่อคนต่อเดือน เมื่อเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีขยะรวม 6,512.64 กิโลกรัม หรือเฉลี่ย 2.55 กิโลกรัมต่อคนต่อเดือน พบว่าบริษัทสามารถลดปริมาณขยะได้ 7.45% ต่อจำนวนพนักงาน ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการจัดการขยะอย่างมีประสิทธิภาพ

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	N/A	17,160.00	16,116,140.00
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายรวม (กิโลกรัม)	N/A	17,160.00	16,116,140.00
ขยะและของเสียไม่อันตราย - การฝังกลบ (กิโลกรัม)	N/A	17,160.00	16,116,140.00

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) ของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม)	N/A	8,750.00	96,950.00
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	N/A	8,750.00	96,950.00
ปริมาณขยะและของเสียไม่อันตรายที่นำไปรีไซเคิล (Recycle) (กิโลกรัม)	N/A	8,750.00	96,950.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ในปี 2567 ที่ผ่านมา บริษัทได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งส่วนหนึ่งเกิดมาจากก๊าซเรือนกระจกที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศนับว่าเป็นประเด็นที่ทั่วโลกให้ความสำคัญ หากบริษัทมีการเตรียมความพร้อมกำหนดมาตรการและแผนงานที่ดำเนินการ เพื่อลดผลกระทบและสร้างโอกาสที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ จากการวางแผนการเตรียมการรองรับอย่างเหมาะสมจะสามารถสร้างความได้เปรียบให้กับการดำเนินธุรกิจขององค์กรได้

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี

1. ประเมินสถานการณ์ปัจจุบัน

เริ่มต้นด้วยการทำความเข้าใจสถานการณ์ปัจจุบัน โดยการระบุแหล่งที่มาของก๊าซเรือนกระจกภายในองค์กร เช่น การใช้พลังงาน การขนส่ง การผลิต และการจัดการของเสีย จากนั้นคำนวณปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยใช้เครื่องมือหรือมาตรฐานที่เหมาะสม เช่น คาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร เมื่อได้ข้อมูลแล้ว ให้นำมาวิเคราะห์เพื่อระบุจุดที่มีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสูงสุดและโอกาสในการลดการปล่อย

2. กำหนดเป้าหมาย

เมื่อเข้าใจสถานการณ์ปัจจุบันแล้ว ขั้นตอนต่อไปคือการกำหนดเป้าหมายที่ชัดเจนสำหรับการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ควรกำหนดเป้าหมายที่เป็นรูปธรรมและสามารถวัดผลได้ นอกจากนี้ ควรกำหนดกรอบเวลาที่เหมาะสมสำหรับเป้าหมายระยะสั้น (1-3 ปี) ระยะกลาง (3-5 ปี) และระยะยาว (มากกว่า 5 ปี)

3. กำหนดมาตรการและแผนปฏิบัติการ

หลังจากกำหนดเป้าหมายแล้ว ให้พัฒนามาตรการที่เหมาะสมเพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก เช่น การปรับปรุงประสิทธิภาพพลังงาน การใช้พลังงานหมุนเวียน การจัดการขนส่ง การลดของเสีย และการปลูกต้นไม้ จากนั้นจัดทำแผนปฏิบัติการที่ระบุขั้นตอนการดำเนินงาน ผู้รับผิดชอบ ระยะเวลา และงบประมาณที่เกี่ยวข้อง

4. การติดตาม ตรวจสอบ และรายงานผล

เมื่อเริ่มดำเนินการตามแผนแล้ว ต้องมีการติดตามความคืบหน้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้แน่ใจว่าการดำเนินงานเป็นไปตามแผนที่วางไว้ ตรวจสอบและประเมินผลลัพธ์ที่ได้จากการดำเนินงาน และรายงานผลการดำเนินงานต่อคณะกรรมการที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงความคืบหน้าและผลกระทบของการดำเนินงาน

5. การปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง

การจัดการก๊าซเรือนกระจกเป็นกระบวนการที่ต้องมีการปรับปรุงอย่างต่อเนื่อง ทบทวนและปรับปรุงแผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป แสวงหานวัตกรรมและเทคโนโลยีใหม่ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และนำมาปรับใช้ในการดำเนินงานขององค์กร

การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจกหรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.)
หรือการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : มี

การตั้งเป้าหมายที่บริษัทมี : การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Greenhouse Gas Emissions), การตั้งเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality)

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Greenhouse Gas Emissions)

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ (Net-Zero Greenhouse Gas Emissions)

ขอบเขตการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปีฐาน	ปีเป้าหมายระยะสั้น	ปีเป้าหมายระยะยาว	การรับรอง
ขอบเขตที่ 1-3	2566 : ปล่อยก๊าซเรือนกระจก 320.00 tCO ₂ e	2567 : ลด 5% หรือ 16.00 tCO ₂ e เทียบกับปีฐาน	2593 : ลด 100% หรือ 320.00 tCO ₂ e เทียบกับปีฐาน	<ul style="list-style-type: none">• องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) : Net zero• Science-based Targets (SBTi) : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality)

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายความเป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutrality)

ขอบเขตการปล่อยก๊าซเรือนกระจก	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย	การรับรอง
ขอบเขตที่ 1-3	2566 : ปล่อยก๊าซเรือนกระจก 320.00 tCO ₂ e	2567 : ลด 5% หรือ 16.00 tCO ₂ e	ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก ⁽¹¹⁾

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : มี

ในปี 2567 บริษัทสามารถลดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในสำนักงานใหญ่ได้อย่างมีนัยสำคัญ โดยมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม 251 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า (TonCO₂-eq) หรือเฉลี่ย 1.22 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อพนักงานหนึ่งคนต่อปี เมื่อเปรียบเทียบกับปีฐาน 2566 ซึ่งมีการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม 320 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า หรือเฉลี่ย 1.56 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่าต่อพนักงานหนึ่งคนต่อปี พบว่าบริษัทสามารถลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อจำนวนพนักงานในสำนักงานใหญ่ลงได้ 20.5%

ความสำเร็จนี้แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทในการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและดำเนินการตามเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจกอย่างมีประสิทธิภาพ

รูปภาพผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

Certificate Number:
TGO CFO FY25-02-251



องค์กร
rganization

THAILAND GREENHOUSE GAS
MANAGEMENT ORGANIZATION
(Public Organization)



CERTIFICATE

Awarded to

Siamese Asset Public Company Limited

Company address verified: 1077/48 Phahonyothin Road, Phayathai, Phayathai Bangkok
10400

Thailand Greenhouse Gas Management Organization certifies that
the quantity of Greenhouse Gas of the above organization has been verified
by VGREEN KU CO.,LTD
and found to be in accordance with the requirements of the standard detailed below.

Standard

TGO Guidance of the Carbon Footprint for Organization

Verification Period: [01/01/2024 - 31/12/2024]

Total Greenhouse Gas Emission (Scope 1&2): 259 tonCO₂e/year

Direct GHG emissions	170 tonCO ₂ e/year
Energy Indirect GHG emissions	89 tonCO ₂ e/year
Other Indirect GHG emissions	772 tonCO ₂ e/year

The agreed level of assurance is: Limited, at materiality of 5%

Registration Date: 24 February 2025

Mrs. Natarika Wayuparb Nitiphon

Acting Executive Director

Thailand Greenhouse Gas Management Organization (Public Organization)

หมายเหตุ : ⁽¹¹⁾ Carbon intensity (Scope 1+2)
ปี 2566 = 1.56 TonCO₂eq/ คน
ปี 2567 = 1.22 TonCO₂eq/ คน

การจัดการเพื่อลดปัญหาภาวะเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัท ได้ขยายขอบเขตการประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร เพิ่มอีก 1 แห่ง คือ ส่วนงานผลิตห้องน้ำสำเร็จรูป โดยเมื่อรวมกับการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของสำนักงานใหญ่แล้ว มีรายละเอียดดังนี้

	2565	2566	2567
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	N/A	320.00	1,031.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 1 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	N/A	221.00	170.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 2 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	N/A	81.00	89.00
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 3 (ต้นคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	N/A	18.00	772.00

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก :

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

เพื่อให้ข้อมูลการปล่อยก๊าซเรือนกระจกมีความเหมาะสม น่าเชื่อถือ และมีมาตรฐานการปฏิบัติในระดับสากล บริษัท จึงได้จ้างที่ปรึกษาคือ ดร. พิชรพร พงษ์พัฒน จาก บริษัท อีอีเอสซัลเทินอะบิลิตี้ จำกัด และผู้ทวนสอบ คือ บริษัท วิกกรีน เคยู จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาและผู้ทวนสอบที่มีรายชื่อขึ้นทะเบียนกับ องค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (อบก.) ในการประเมินค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และทวนสอบค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจกดังกล่าว

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : มี
รายชื่อหน่วยงานผู้ทวนสอบข้อมูลปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : บริษัท วิกกรีน เคยู จำกัด

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสิ่งแวดล้อมอื่น ๆ

บริษัทมีการแยกรายงานเกี่ยวกับมิติสิ่งแวดล้อม ในรายงานความยั่งยืนของบริษัท (Sustainability Report) ซึ่งท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานดังกล่าว ซึ่งเปิดเผยอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหมวด “รายงานความยั่งยืน”

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ (กรณี)	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

- นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี
- แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, แรงงานข้ามชาติ/ต่างด้าว, แรงงานเด็ก, สิทธิผู้บริโภค/ลูกค้า, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน, การไม่เลือกปฏิบัติ, สิทธิคู่ค้า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ยึดมั่นในหลักจริยธรรมทางธุรกิจและการกำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคู่ไปกับการรับผิดชอบต่อสังคม โดยเคารพและส่งเสริมสิทธิมนุษยชนตามหลักสากล บริษัทกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิทธิมนุษยชนตามหลักสากล เพื่อป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชนในทุกกิจกรรมทางธุรกิจและห่วงโซ่อุปทาน

คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องตระหนักถึงความสำคัญและเคารพสิทธิมนุษยชน โดยปฏิบัติต่อทุกคนอย่างเท่าเทียม ปราศจากการเลือกปฏิบัติ หลีกเลี่ยงการละเมิดสิทธิ และส่งเสริมการเคารพสิทธิมนุษยชนในทุกระดับ

บริษัทสนับสนุนและเคารพสิทธิมนุษยชนของพนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสีย โดยปราศจากการเลือกปฏิบัติ การกลั่นแกล้ง และการคุกคามทุกรูปแบบ บริษัท จะระบุและป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน และสนับสนุนการคุ้มครองสิทธิจากการถูกหลอกลวง บังคับใช้แรงงาน หรือการค้ามนุษย์ พร้อมทั้งสื่อสารให้ความรู้ และสนับสนุนให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียเคารพสิทธิมนุษยชน ส่งเสริมการใช้สิทธิพลเมือง เสรีภาพในการสมาคม และสภาพการทำงานที่ปลอดภัย นอกจากนี้ ยังสนับสนุนการจ้างงานที่มีคุณค่า การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทพัฒนากระบวนการจัดการด้านสิทธิมนุษยชน (Due Diligence Process) อย่างต่อเนื่อง และจัดให้มีช่องทางการแจ้งเบาะแสและการร้องเรียนที่มีประสิทธิภาพ พร้อมทั้งคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสและดำเนินการทางวินัยกับผู้ละเมิดสิทธิมนุษยชน โดยกำหนดการทบทวนนโยบายด้านสิทธิมนุษยชนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน

- ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : <https://investor.siameseasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20240815-sa-human-rights-policy-th.pdf>

การปฏิบัติตามหลักการและมาตรฐานด้านสิทธิมนุษยชน

- หลักการและมาตรฐานด้านการจัดการสิทธิมนุษยชน : The UN Guiding Principles on Business and Human Rights

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

- การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : มี
- และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา
- นโยบาย แนวปฏิบัติ : สิทธิของพนักงาน, แรงงานเด็ก, สิทธิชุมชนและสิ่งแวดล้อม, การไม่เลือกปฏิบัติ
- และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนที่มีการเปลี่ยนแปลง

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม พ.ศ. 2567 ได้มีการอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน โดยมีสาระสำคัญที่เน้นย้ำถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างเท่าเทียมกัน บริษัทสนับสนุนและเคารพสิทธิมนุษยชนของพนักงาน คู่ค้า และผู้มีส่วนได้เสีย โดยปราศจากการเลือกปฏิบัติ การกลั่นแกล้ง และการคุกคามทุกรูปแบบ โดยบริษัท จะพิจารณาแนวปฏิบัติที่เหมาะสม เพื่อขจัดการมีอคติ การเลือกปฏิบัติ การกลั่นแกล้ง และการคุกคาม โดยจะระบุและป้องกันการละเมิดสิทธิมนุษยชน และใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันความเสี่ยง สนับสนุนการคุ้มครองสิทธิมนุษยชนจากการถูกหลอกลวง บังคับใช้แรงงาน หรือการค้ามนุษย์

บริษัทส่งเสริมเสรีภาพในการสมาคม สิทธิในการเจรจาต่อรอง สภาพการทำงานที่ปลอดภัย และการจ้างงานที่เป็นธรรม โดยให้ความสำคัญกับการจ้างงานที่มีคุณค่า และความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานและครอบครัว และเปิดโอกาสให้ผู้มีส่วนได้เสียมีส่วนร่วม และรับฟังความคิดเห็น เพื่อให้ทราบถึงความคิดเห็นและความต้องการของผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนี้ ทุกคนในบริษัทมีหน้าที่แจ้งเบาะแสหากพบการละเมิด และผู้ถูกละเมิดสิทธิมนุษยชนจะได้รับการคุ้มครอง

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

- บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : มี

บริษัท ให้ความสำคัญกับการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD) โดยส่งตัวแทนจากฝ่ายทรัพยากรบุคคล (HR) และฝ่ายกำกับดูแล (Compliance) เข้าร่วมการอบรม HRDD กับหน่วยงานชั้นนำ เพื่อเพิ่มพูนความรู้ความเข้าใจในหลักการและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง จากนั้นดำเนินการประเมินความเสี่ยงด้านสิทธิมนุษยชน โดยพิจารณาจากความเสี่ยงของผลกระทบและความเป็นไปได้ มีกระบวนการประเมินความเสี่ยง 5 ขั้นตอน และกำหนดขอบเขตครอบคลุม พนักงาน คู่ค้า/ผู้รับเหมา ชุมชน/สังคม และลูกค้า โดยประเมินความเสี่ยงตลอดห่วงโซ่อุปทาน และใช้เกณฑ์การประเมิน 4 ระดับในแต่ละมิติ

บริษัทจัดทำมาตรการป้องกันและบรรเทาความเสี่ยง กำหนดช่องทางรับฟังความคิดเห็น ร้องเรียน และแจ้งเบาะแส พร้อมมาตรการคุ้มครองผู้แจ้ง

มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบรับรายงานและดำเนินการสอบสวนภายใน และมีนโยบายการแจ้งเบาะแสพร้อมปกป้องผู้แจ้งเบาะแส ทั้งให้ความสำคัญกับการเยียวยาผู้ถูกละเมิดสิทธิมนุษยชนคุ้มครองข้อมูลและตัวตนของผู้เรียน และดำเนินการแก้ไขปัญหาและเยียวยาตามประเภทของการละเมิดและสถานการณ์

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

- แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี
- แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน
1. การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม: บริษัทกำหนดตัวชี้วัดผลการปฏิบัติงาน (KPI) ที่ชัดเจนและเป็นธรรม เพื่อประเมินผลงานและศักยภาพของพนักงานอย่างโปร่งใส การประเมินผลงานใช้เพื่อวิเคราะห์และกำหนดโครงการพัฒนาศักยภาพพนักงาน และเป็นเกณฑ์ในการพิจารณาค่าตอบแทน โบนัส และการเลื่อนตำแหน่ง KPI ประกอบด้วยตัวชี้วัดระดับองค์กร ระดับสายงาน และตัวชี้วัดพฤติกรรม
 2. การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน: บริษัท มีกลยุทธ์พัฒนาบุคลากรทั้งพนักงานใหม่และปัจจุบัน โดยเน้นการปรับตัวเข้ากับวัฒนธรรมองค์กร การต่อต้านคอร์รัปชัน และการพัฒนาตามสายอาชีพ มีการประเมินความจำเป็นในการฝึกอบรม และจัดหลักสูตรหลากหลายรูปแบบ ทั้ง In-house Training, Public Training และ Online Training
 3. การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน: บริษัท สํารวจระดับความผูกพันของพนักงานเป็นประจำทุกปี และสื่อสารผลสำรวจให้พนักงานทุกระดับทราบ ผลการสำรวจในปี 2567 พบว่ามีความพึงพอใจสูงในการทำงานของพนักงาน

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน	ระดับความพึงพอใจความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร	2566: ระดับความพึงพอใจ/ความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร ไม่น้อยกว่า 70%	2567: ระดับความพึงพอใจ/ความผูกพันของพนักงานที่มีต่อองค์กร ไม่น้อยกว่า 70%
• การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน	จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมโดยเฉลี่ยของพนักงาน (รูปแบบออนไลน์และออฟไลน์)	2566: จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมโดยเฉลี่ยของพนักงาน (รูปแบบออนไลน์และออฟไลน์) ไม่น้อยกว่า 10 ชั่วโมง	2567: จำนวนชั่วโมงฝึกอบรมโดยเฉลี่ยของพนักงาน (รูปแบบออนไลน์และออฟไลน์) ไม่น้อยกว่า 10 ชั่วโมง

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : มี

การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรมตามหลักสิทธิมนุษยชน

บริษัท ตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรบุคคล โดยดำเนินการสรรหาพนักงานโดยพิจารณาจากคุณสมบัติ ความรู้ และประสบการณ์ โดยไม่เลือกปฏิบัติ บริษัท ให้ความสำคัญกับสวัสดิภาพและสวัสดิการของพนักงาน ให้ค่าตอบแทนที่เหมาะสม จัดหาสถานที่ทำงานที่ปลอดภัย และพัฒนาทักษะของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ ยังมีการจัดตั้งคณะกรรมการสวัสดิการเพื่อหารือเกี่ยวกับสวัสดิการและปรับปรุงระเบียบข้อบังคับ

การพัฒนาศักยภาพ และส่งเสริมความก้าวหน้าแก่พนักงาน

บริษัท มีกลยุทธ์ในการพัฒนาบุคลากรทั้งพนักงานใหม่และปัจจุบัน โดยเน้นการเรียนรู้วัฒนธรรมองค์กร การต่อต้านการทุจริต และการพัฒนาตามสายอาชีพ มีการติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของพนักงานอย่างสม่ำเสมอ และวางแผนพัฒนารายบุคคล ในปี 2567 บริษัทตั้งเป้าหมายให้พนักงานมีชั่วโมงการฝึกอบรมเฉลี่ยไม่น้อยกว่า 10 ชั่วโมงต่อคน และบรรลุเป้าหมายที่ 10.05 ชั่วโมงต่อคน

การสร้างความผูกพันและดูแลรักษาพนักงาน

บริษัท จัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อสร้างความผูกพันกับพนักงาน เช่น กิจกรรมกีฬา กิจกรรม Outing และกิจกรรมเพื่อสังคม มีการจัดประชุมใหญ่

ของบริษั (Town Hall Meeting) ปีละ 2 ครั้ง เพื่อสื่อสารกับพนักงาน และเปิดโอกาสให้พนักงานสอบถามผู้บริหาร บริษัทมุ่งมั่นที่จะดูแลพนักงานอย่างเสมอภาค โดยไม่เลือกปฏิบัติ และให้ความสำคัญกับค่าตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม มีการสำรวจระดับความผูกพันของพนักงานเป็นประจำทุกปี และในปี 2567 พบว่าพนักงานมีความผูกพันกับองค์กรสูงกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2565	2566	2567
พนักงานรวม (คน)	603	997	1,090
พนักงานชาย (คน)	344	540	578
พนักงานหญิง (คน)	259	457	512

การจ้างงานผู้พิการ

	2565	2566	2567
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	1
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	1
พนักงานผู้พิการชาย (คน)	0	0	0
พนักงานผู้พิการหญิง (คน)	1	1	1
การส่งเงินเข้ากองทุนส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ	มี	มี	มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	313,164,712.48	475,722,926.98	491,824,814.11
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	201,482,856.48	295,669,937.91	302,700,400.95
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	111,681,856.00	180,052,989.07	189,124,413.16

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2565	2566	2567
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	15.36	10.91	10.05
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	18,675,188.00	19,592,026.60	15,008,080.00

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2565	2566	2567
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงชั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	2	4

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2565	2566	2567
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	201	263	269
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	91	131	130
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	110	132	139
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	33.33	26.38	24.68
	2565	2566	2567
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	มี	มี	มี

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อบริษัท, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบ

บริษัทให้ความสำคัญกับหลักปฏิบัติทางการตลาดอย่างมีความรับผิดชอบ โดยเน้นความโปร่งใส ความสมบูรณ์ และความถูกต้องในการสื่อสารทั้งหมด บริษัท มุ่งมั่นที่จะให้ข้อมูลที่ถูกต้องและครอบคลุมเกี่ยวกับโครงการ ผลิตภัณฑ์ และบริการ บนพื้นฐานของความซื่อสัตย์และจริยธรรม เพื่อสร้างความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้าโดยอาศัยความไว้วางใจและความน่าเชื่อถือ

จรรยาบรรณธุรกิจในการตลาดของบริษัท

บริษัทจัดทำจรรยาบรรณธุรกิจที่ครอบคลุมแนวทางการปฏิบัติและความรับผิดชอบต่อลูกค้าและคุณภาพผลิตภัณฑ์ บริษัท ให้ข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องและทันเหตุการณ์แก่ลูกค้า โดยไม่มีการกล่าวเกินจริง และสื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท จะถูกนำไปปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด

การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า

บริษัทยึดถือความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหัวใจสำคัญ และมุ่งมั่นสร้างประสบการณ์ที่ดี บริษัท ประเมินความพึงพอใจของลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อนำข้อคิดเห็นมาพัฒนาสินค้าและบริการ

ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทให้ความสำคัญกับการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล โดยปฏิบัติตามมาตรฐานและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง บริษัท มีนโยบายความเป็นส่วนตัวเป็นส่วนตัว นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และแนวปฏิบัติภายในองค์กรที่มีประสิทธิภาพ

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า	ข้อร้องเรียนในการใช้ข้อความที่เกินจริงและข้อความที่ทำให้เกิดการเข้าใจผิด	2566: 0 กรณี	2567: 0 กรณี
• การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า	ความพึงพอใจลูกค้า	2566: ความพึงพอใจลูกค้าไม่น้อยกว่า 70%	2567: ความพึงพอใจลูกค้าไม่น้อยกว่า 70%
• การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า	ข้อร้องเรียนเรื่องการรั่วไหลหรือการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล	2566: ข้อร้องเรียนเรื่องการรั่วไหลหรือการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล 0 กรณี	2567: ข้อร้องเรียนเรื่องการรั่วไหลหรือการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล 0 กรณี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : มี

การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบ

บริษัทได้จัดให้มีการสื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจต่อกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท จะถูกนำไปปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด และไม่เกิดเหตุการณ์การดำเนินการตลาดอย่างไม่มีความรับผิดชอบ ในปี 2567 บริษัท ไม่พบข้อร้องเรียนการใช้ข้อความที่เกินจริงและข้อความที่ทำให้เกิดการเข้าใจผิด

การบริหารความพึงพอใจของลูกค้า

บริษัทนำข้อคิดเห็นและคำแนะนำจากลูกค้ามาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ตั้งแต่ต้นน้ำจนปลายน้ำ โดยในทุกขั้นตอนจะมีการประเมินความพึงพอใจและรับคำแนะนำจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการและความพึงพอใจสูงสุด นอกจากนี้ บริษัท ยังนำความต้องการที่แท้จริงของลูกค้าจากการประเมินความพึงพอใจมาปรับใช้และพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ดียิ่งขึ้น ในปี 2567 บริษัท ได้กำหนดเป้าหมายความพึงพอใจของลูกค้าไว้ที่ 70% แต่ผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าในปี 2567 อยู่ที่ 85% ซึ่งมากกว่าเป้าหมายที่ตั้งไว้ แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี

ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

บริษัทตระหนักถึงภัยคุกคามและความมั่นคงทางไซเบอร์ และจัดให้มีระบบบริหารความมั่นคงปลอดภัยสารสนเทศตามมาตรฐานสากล มีการติดตามและระวังภัยคุกคามใหม่ๆ ติดตั้งระบบป้องกัน และสำรองข้อมูลเป็นประจำ เพื่อป้องกันความเสียหายที่เกิดกับบริษัท นอกจากนี้ บริษัท ยังเข้าร่วมกิจกรรมของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อประเมินและปรับปรุงความมั่นคงทางไซเบอร์ ในปี 2567 บริษัทไม่ได้รับการแจ้งร้องเรียนเรื่องการรั่วไหลหรือการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2565	2566	2567
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	มี	มี	มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพ, การศึกษา, อาชีวอนามัย ความปลอดภัย สุขภาพและคุณภาพชีวิต, ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง

ความสัมพันธ์กับชุมชน

บริษัทให้ความสำคัญในการสร้างผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและตอบสนองความต้องการของชุมชน โดยกำหนดกลยุทธ์พัฒนาชุมชนผ่านกระบวนการทางธุรกิจและการพัฒนาการศึกษา บริษัทประเมินผลตอบแทนทางสังคมและเศรษฐกิจ และดำเนินกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับสังคมและความยั่งยืน

การสร้างความสัมพันธ์กับชุมชนรอบข้าง

บริษัทสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้าง โดยรับฟังปัญหา ขอร้องเรียน และเข้าร่วมกิจกรรมในวันสำคัญต่างๆ บริษัทตระหนักถึงผลกระทบจากการพัฒนาโครงการและมุ่งมั่นเป็นเพื่อนบ้านที่ดี

ความรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม

บริษัทป้องกันผลกระทบเชิงลบจากการดำเนินงาน ประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นต่อชุมชนและสังคม สำนวความคาดหวังและข้อห่วงกังวลของชุมชน จัดทำรายงาน EIA สำหรับโครงการที่มีความเสี่ยงสูง และศึกษาติดตามการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย

การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทวิเคราะห์ปัจจัยด้านผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมก่อนเริ่มก่อสร้างโครงการ ปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม จัดทำรายงาน EIA กับบริษัทที่ปรึกษา ร่วมประเมินผลกระทบ ทำประชาพิจารณ์ และจัดให้มีช่องทางรับเรื่องร้องเรียน พร้อมมีคณะทำงานเจรจากับชุมชน

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : มี

รายละเอียดการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

เป้าหมาย	ตัวชี้วัด	ปีฐาน	ปีเป้าหมาย
• อื่น ๆ : การบริหารข้อร้องเรียน	ข้อร้องเรียนจากชุมชนสังคมรอบข้าง	2566: จำนวนข้อร้องเรียนจากชุมชน สังคมรอบข้างโครงการ เป็น 0 กรณี	2567: จำนวนข้อร้องเรียนจากชุมชน สังคมรอบข้างโครงการ เป็น 0 กรณี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : มี

การจัดการผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมต่อชุมชนและสังคม

บริษัทตระหนักถึงผลกระทบจากการพัฒนาโครงการก่อสร้างหิรัญทรัพย์ เช่น ฝุ่นละออง เสียงรบกวน และปัญหาวาจาจร จึงกำหนดมาตรการจัดการความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในโครงการก่อสร้าง โดยมีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านคุณภาพอากาศ เสียง การกำจัดขยะ การจัดการจราจร การใช้ที่ดิน น้ำทิ้ง และความปลอดภัย

มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบ

บริษัทดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบด้านต่างๆ เช่น ทำความสะอาดล้อรถบรรทุก ฉีดน้ำลดฝุ่น จำกัดเวลาการก่อสร้าง แยกขยะ กำหนดจุดจอดรถ บำบัดน้ำเสีย จัดหาอุปกรณ์ป้องกันอันตราย และฝึกซ้อมแผนฉุกเฉิน นอกจากนี้ ยังมีการติดตามตรวจสอบคุณภาพอากาศ เสียง และการปฏิบัติตามมาตรการต่างๆ

การสร้างความสัมพันธ์กับชุมชน

บริษัทเข้าร่วมโครงการตรวจสอบความปลอดภัยระบบไฟฟ้า และส่งวิศวกรผู้เชี่ยวชาญตรวจสอบไฟฟ้าในสถานที่สาธารณะ เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับชุมชน จากการดำเนินงานตามมาตรการและกิจกรรมต่างๆ ทำให้ในปี 2567 บริษัท ไม่มีข้อพิพาทกับชุมชนและสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการสังคมด้านอื่น ๆ

แผนงาน ผลการดำเนินงาน ผลลัพธ์เกี่ยวกับการจัดการด้านสังคมอื่น ๆ

บริษัทมีการแยกรายงานเกี่ยวกับมิติสังคม ในรายงานความยั่งยืนของบริษัท (Sustainability Report) ซึ่งท่านสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้จากรายงานดังกล่าว ซึ่งเปิดเผยอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหมวด “รายงานความยั่งยืน”

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวข้องกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภค (กรณี)	N/A	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิคู่ค้า (กรณี)	N/A	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทกับชุมชน / สังคม (กรณี)	N/A	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์เกี่ยวกับความปลอดภัยของไซเบอร์หรือข้อมูลลูกค้ารั่วไหล (กรณี)	N/A	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์เกี่ยวกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน (กรณี)	N/A	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 11 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 8 โครงการ ได้แก่ Landmark At MRTA Station, Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao, Siamese Kin Phase 2, Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana, Siamese Holm Phahol-Vibhavabi (SDH), Siamese Blossom Phahol-Vibhavabi (TH+TWH), Landmark @ Grand Station และ Landmark At Kasetsart TSH Station และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดินจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ The Collection, Siamese Exclusive Ratchada, Siamese Talingchan นอกจากนี้บริษัทมีโรงแรมที่ดำเนินการอยู่ 6 แห่ง ได้แก่ Wyndham Bangkok Queen Convention Center, Wyndham Garden Sukhumvit 42, Ramada Plaza Sukhumvit 48, Ramada Sukhumvit 87, Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 และ Cassia Rama 9 Bangkok

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2565-2567 จำนวน 2,515.0 ล้านบาท 1,995.3 ล้านบาท และ 4,740.1 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2567 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 4,740.1 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 2,744.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 137.6 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 4,105.0 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 406.8 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 58.2 ล้านบาท และรายได้อื่น 170.0 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นสูงกว่าจำนวน 2,982.6 ล้านบาท ปัจจัยหลักในการเติบโตมาจากการส่งมอบห้องชุดโครงการ Landmark At MRTA Station โดยเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในช่วงปลายไตรมาส 4 ปี 2566 ซึ่งทำให้สามารถรับรู้รายได้ทั้งปี 2567 และการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าโครงการหมู่บ้าน ได้แก่ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao และ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 1,995.3 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 519.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 20.7 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,122.4 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 292.8 ล้านบาท และรายได้อื่น 580.1 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นลดลงจำนวน 687.0 ล้านบาท ในปี 2566 บริษัทยังได้รับผลจากการชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจ สืบเนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้มีลูกค้าบางส่วนยกเลิกสัญญาจะซื้อขายห้องชุด นอกจากนี้ในช่วงไตรมาส 1 ถึง 3 ทางบริษัทยังไม่ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยมีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 คือ โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao นอกจากนี้มีการเลื่อนการส่งมอบโครงการ Landmark At MRTA Station โดยเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในช่วงปลายไตรมาส 4 ส่งผลให้ยอดรับรู้รายได้ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 13,350.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 642.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่จากโครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavabi, โครงการ Landmark At Grand Station และโครงการ Landmark At Kaset TSH Station

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีสินค้าคงเหลือจำนวน 12,798.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,747.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่จากโครงการ Landmark At MRTA Station, โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao, โครงการ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana, โครงการ Siamese Kin Phase 2 , โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavabi , โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavabi และโครงการ Landmark At Grand Station

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.0 ล้านบาท 0 บาท และ 0 บาทคิดเป็น ร้อยละ 1.5 ร้อยละ 0 และร้อยละ 0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลักคือที่ดินรอการพัฒนาเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับโซ่อุปทานและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.0 ล้านบาท ลดลง 32.2 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการ Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana แล้วในเดือนมกราคม 2565 ที่ผ่านมา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 866.0 ล้านบาท 1,664.9 ล้านบาท และ 1,762.4 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 5.2 ร้อยละ 7.7 และ ร้อยละ 7.6 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัยและห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,762.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 97.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42, Siamese Exclusive 31 และ Landmark At MRTA Station

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,664.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 798.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.3 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42, Ramada By Wyndham Bangkok Sukhumvit 87, Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48, Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat และ Siamese Exclusive 31

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว ห้องตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 3,178.3 ล้านบาท 5,236.9 ล้านบาท และ 6,275.6 ล้านบาทซึ่งคิดเป็นร้อยละ 19.0 ร้อยละ 24.2 และ ร้อยละ 27.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 6,275.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,038.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 19.8 จาก ณ สิ้นปี 2566 จากการอาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 5,236.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,058.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 64.8 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการปรับมูลค่าที่ดิน และส่วนปรับปรุงอาคารเป็นหลัก

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ Landmark At MRTA Station ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจหากสภาวะตลาดและอุตสาหกรรมเปลี่ยนแปลงไป บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ รายละเอียดปรากฏตามภาพประกอบหมายเลข 1

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 12,033.8 ล้านบาท 15,676.8 ล้านบาท และ 16,768.0 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ยืมและเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งบันทึกเป็นบางส่วนหนึ่งในเจาหนี้หมุนเวียนอื่น โดยหนี้สินรายการที่สำคัญมีรายละเอียด ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 2,218.6 ล้านบาท 2,636.7 ล้านบาท และ 2,812.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมียอดประมาณร้อยละ 34.6 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่าง ๆ ณ สิ้นปี ณ สิ้นปี 2565 – 2567 โดย บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 1,179.8 ล้านบาท 1,518.7 ล้านบาทและ 972.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 972.7 ล้านบาท ลดลง 546.0 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.0 จากสิ้นปี 2566 ในจำนวนเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเงินจากการขายโครงการ Landmark At MRTA Station กว่าจำนวนร้อยละ 65.1

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,518.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 338.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.7 จากสิ้นปี 2565 ในจำนวนเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเงินจากการขายโครงการ Landmark At MRTA Station กว่าจำนวนร้อยละ 79.5

เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้น 5,595.2 ล้านบาท 7,593.6 ล้านบาท และ 6,426.2 ล้านบาทตามลำดับ รายละเอียดปรากฏตามภาพประกอบหมายเลข 2

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 6,426.2 ล้านบาท ลดลง 967.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.1 จาก ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หลักจาก โครงการ Landmark At MRTA Station

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 7,393.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,798.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.1 จาก ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao โครงการ Monsane Ratchapruek-Chaengwattana โครงการ Landmark At MRTA Station และโครงการ EXCLUSIVE Ratchada โครงการ THE

COLLECTION 16 เป็นหลัก

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 5,595.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 971.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.0 จาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ประกอบด้วย เงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao โครงการ Siamese Rama 9 และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการ Wyndham Garden Residence และ Ramada Residence เป็นหลัก ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 บริษัทมีการออกตั๋วเงินระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 99.7 ล้านบาท และมีกำหนดไถ่ถอนวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีการชำระตั๋วเงินดังกล่าวไปทั้งหมดแล้ว

หุ้นกู้ รายละเอียดปรากฏตามภาพประกอบหมายเลข 3

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,607.2 ล้านบาท 4,519.5 ล้านบาท และ 5,964.5 ล้านบาทตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 5,964.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,445.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จาก ณ สิ้นปี 2566

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 4,519.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 912.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 จาก ณ สิ้นปี 2565

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2567 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 245.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 19.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.8

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 226.0 ล้านบาท ไม่เปลี่ยนแปลง จากปี 2565 และปี 2564 ทั้งนี้ ณ 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น แบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 107.5 ล้านบาท ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ย และเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 118.5 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ใหญ่ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 4,172.3 ล้านบาท 5,263.7 ล้านบาท และ 5,595.9 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,595.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 332.2 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2566 โดยหลักมาจากส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสม จำนวน 386.3 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 5,263.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,091.4 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2565 โดยบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสะสม จำนวน 130.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 921.8 ล้านบาท จากการปรับมูลค่าที่ดินเป็นราคายุติธรรมและเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิ

รูปผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงประเภทของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้าย่อย	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์	ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ และ บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้าย่อย	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับบุคคลภายนอก	ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ที่ดินและดินทุนโครงการรอการพัฒนา	สินค้าย่อย	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขาย	ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนให้กับบุคคลภายนอก	ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ - บัญชีบัญชีเริ่มต้นใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

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

โดยในการอนุมัติรายการจะต้องพิจารณาประโยชน์และวิเคราะห์ความเสี่ยงที่บริษัทคาดว่าจะได้รับจากการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์ดังกล่าว

ภาพประกอบที่ 1

ภาพประกอบที่ 1 - การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

รายละเอียด เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	92.8	1.3	93.7	1.5
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	898.7	16.1	2,166	29.3	1,541.4	24
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,696.5	83.9	5,134.8	69.4	4,791	74.6
รวม	5,595.2	100	7,393.6	100	6,426.2	100

ภาพประกอบที่ 2

ภาพประกอบที่ 2 - เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

รายละเอียด หุ้นกู้

หุ้นกู้	31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566		31 ธ.ค. 2567	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	1,075.1	29.8	2,534.5	56.1	1,453.2	24.3
หุ้นกู้ระยะยาว	2,532.1	70.2	1,985.1	43.9	4,511.3	75.6
รวม	3,607.2	100	4,519.5	100	5,964.5	100

ภาพประกอบที่ 3

ภาพประกอบที่ 3 - หุ้นกู้

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วน : มี

ทางการเงินหรือไม่

บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้ได้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน ตามที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิของผู้ถือหุ้น คือผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนของหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio: Net IBD/E) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสในแต่ละไตรมาสของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินรวม ของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการสอบทานหรือตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3: 1 (สาม ต่อหนึ่ง) โดย ณ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2567 บริษัทมี Net Interest Bearing Debt to Equity Ratio: Net IBD/E เท่ากับ 1.93 เท่า

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

ภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ ปี 2567 เผชิญภาวะชะลอตัวต่อเนื่องสะท้อน จากผลสำรวจของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศลดลง 5.2% เทียบกับปี 2566 โดยเฉพาะในกลุ่มบ้านใหม่ที่ปรับตัวลดลง 7.5% ทั้งนี้ การชะลอตัวเด่นชัดในกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลาง-บน โดยหน่วยโอนในช่วงราคาตั้งแต่ 5-7.5 ล้านบาท ลดลงถึง 9.3% และช่วงราคา 7.5-10 ล้านบาท ลดลงถึง 21.3% สะท้อนถึงความระมัดระวังของผู้ซื้อและกำลังซื้อที่อ่อนตัวลง ขณะที่ตลาดบ้านระดับล่างยังคงมีเสถียรภาพ โดยกลุ่มราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท มีการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงเพียง 0.5% ส่วนใหญ่การหดตัวเกิดจากกลุ่มแนวราบ ที่หน่วยโอนกรรมสิทธิ์ลดลงถึง 10.6% ส่วนทางกับกลุ่มอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียมพลิกบวก หน่วยโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น 7.7% โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 7.5 ล้านบาท ได้รับานิสงส์จากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ คือ การลดค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ จึงทำให้อัตราการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในระดับราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ขยายตัวเพิ่มขึ้น แม้จะมีการชะลอแผนการซื้อที่อยู่อาศัยออกไป แต่ไม่ได้หมายความว่า ติมาณต์ที่อยู่อาศัยในตลาดจะลดลงไปทั้งหมด จนไม่มีการซื้อขายหรือความต้องการเลยเสียทีเดียว ตรงกันข้ามปริมาณดีในบางกลุ่มราคา ในบาง Segment กลับเติบโตขึ้นในทุกๆ ปี ดังนั้นที่ผ่านมาบริษัทอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่น้อย จึงยังคงพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อออกมารองรับปริมาณดีในตลาดนี้อย่างต่อเนื่องกันอยู่เช่นกัน

เพื่อให้สามารถรักษาความสามารถในการแข่งขัน บริษัทได้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น พร้อมมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการรูปแบบอาคารสีเขียว (Green Building) และมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องรวมถึงการนำเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยรวมถึงเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับพลังงานสะอาดมาใช้ในโครงการ และขยายโครงการแนวราบ 4 โครงการทำการตลาดแบบกระจายหลากหลายเชกเมนต์ นอกจากนี้ การเจาะกลุ่มลูกค้าที่มองหาระยะลงทุน โดยเฉพาะในตลาดให้เช่า ซึ่งมีแนวโน้มกลับมาคึกคักและได้รับแรงหนุนจากการกลับมาของชาวต่างชาติเป็นอีกกลยุทธ์ที่สามารถสร้างโอกาสทางธุรกิจของบริษัท

โครงการหรือการวิจัยพัฒนาที่จะอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคตอันใกล้

แผนรับรู้อยู่อาศัยอสังหาริมทรัพย์ ปี 2568 บริษัทตั้งเป้าหมายรายได้ที่ 4,500 ล้านบาท พร้อมแผนเปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 3 โครงการ มูลค่ากว่า 13,800 ล้านบาท บนทำเลศักยภาพ ซึ่งคาดว่าจะสนับสนุนการเติบโตของผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog) บริษัทมีมูลค่ารวม 5,600 ล้านบาท และคาดว่าจะสามารถรับรู้รายได้ประมาณ 40% ในปี 2568 นอกจากนี้ยังมีโครงการพร้อมอยู่ (Ready to Move) มูลค่ารวมกว่า 3,800 ล้านบาท รองรับการขายใหม่ (New Sale)

โครงการคอนโดมิเนียมที่สร้างเสร็จใหม่ในปี 2568 ได้แก่ Landmark At Kaset TSH Station และ Landmark At Grand Station ซึ่งมี Backlog กว่า 2,400 ล้านบาท คาดว่าจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญต่อเป้าหมายรายได้ในปี 2568-2569 ด้านโครงการแนวราบ บริษัทมีโครงการพร้อมโอน 4 โครงการ ได้แก่ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao, Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana, Siamese Holm Phahol-Vibhavadi และ Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi

ทั้งนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารสินค้าคงเหลือให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาด พร้อมกำกับการลงทุนในที่ดินและพัฒนาโครงการอย่างรอบคอบ โดยคำนึงถึงสถานะตลาดและกระแสเงินสดเป็นหลัก

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้รวมเท่ากับ 4,740.05 ล้านบาท เพิ่มจากงวดเดียวกัน ปีก่อนเท่ากับ 2,744.74 ล้านบาท หรือเพิ่มกว่าร้อยละ 137.56 โดยรายได้ ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าเท่ากับ 4,105.01 ล้านบาท รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม 406.84 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 58.20 ล้านบาท และรายได้อื่น 170.01 ล้านบาท ส่งผลให้บริษัทฯ มีผลกำไรรวมทั้งสิ้น 411.20 ล้านบาท เพิ่มจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 175.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 74.47 โดยเป็นกำไรจากส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ 386.32 ล้านบาท และจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม เท่ากับ 24.87 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.21 และ 0.53 ของรายได้รวมปี 2567 ตามลำดับ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	สอบทาน	สอบทาน	สอบทาน
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ล้านบาท)	626.31	511.97	305.64
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (ล้านบาท)	727.08	795.49	523.01
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (ล้านบาท)	10,051.11	12,708.75	13,350.71
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	641.25	394.69	241.17
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (ล้านบาท)	12,045.75	14,410.90	14,420.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ การร่วมค้า ที่บันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย - สุทธิ (ล้านบาท)	60.79	89.43	89.52
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ล้านบาท)	3,178.33	5,236.87	6,275.60
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	1,417.19	1,929.99	2,299.58
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	4,656.32	7,256.28	8,664.70
รวมสินทรัพย์ (ล้านบาท)	16,702.07	21,667.18	23,085.22

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	สอบทาน	สอบทาน	สอบทาน
หนี้สิน			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	2,218.60	2,636.72	2,812.12
เงินกู้ยืมระยะสั้น (ล้านบาท)	0.00	92.80	93.71
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (ล้านบาท)	1,976.94	4,804.18	3,547.31
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	8.22	102.04	768.34
รวมหนี้สินหมุนเวียน (ล้านบาท)	4,203.77	7,535.74	6,671.91
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (ล้านบาท)	7,504.68	7,393.25	9,432.17
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (ล้านบาท)	325.33	747.84	663.95
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (ล้านบาท)	7,830.02	8,141.09	10,096.12
รวมหนี้สิน (ล้านบาท)	12,033.80	15,676.83	16,768.04
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (ล้านบาท)	1,185.65	1,192.70	1,198.91
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (ล้านบาท)	1,364.33	1,412.59	1,440.31
กำไร (ขาดทุน) สะสม (ล้านบาท)	1,234.49	1,364.82	1,689.08
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	345.87	1,267.62	1,267.62
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	4,122.35	5,263.73	5,595.92
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (ล้านบาท)	4,668.29	5,990.35	6,317.18

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	สอบทาน	สอบทาน	สอบทาน
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้			
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (ล้านบาท)	2,031.72	1,415.22	4,570.04
รวมรายได้ (ล้านบาท)	2,515.05	1,995.31	4,740.05
ต้นทุนและค่าใช้จ่าย			
ต้นทุน (ล้านบาท)	-1,367.22	-976.83	-2,800.17
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (ล้านบาท)	-667.43	-575.08	-1,212.63
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (ล้านบาท)	-2,034.65	-1,551.91	-4,012.79
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย (ล้านบาท)	-4.78	-1.42	-0.16
ต้นทุนทางการเงิน (ล้านบาท)	-208.63	-129.33	-227.24
ภาษีเงินได้ (ล้านบาท)	-64.10	-50.19	-101.54
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (ล้านบาท)	226.15	235.68	411.20
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (ล้านบาท)	155.89	193.06	386.32
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/ หุ้น) (ล้านบาท)	0.12	0.13	0.29
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	597.17	487.77	874.53
กำไรจากการดำเนินงาน (ล้านบาท)	498.87	392.03	739.97

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	สอบทาน	สอบทาน	สอบทาน
งบกระแสเงินสด			
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	98.30	95.74	134.56
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (ล้านบาท)	-1,326.83	-2,363.19	598.38
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร (ล้านบาท)	-310.03	-464.24	-491.72
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (ล้านบาท)	511.48	-107.31	-470.27
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
จ่ายเงินปันผล (ล้านบาท)	-242.10	-59.64	-59.95
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (ล้านบาท)	1,015.73	2,356.17	-334.45

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.9 เท่า 1.9 เท่า และ 2.2 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.4 เท่า 0.2 เท่า และ 0.1 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.2 เท่า สูงกว่าจากปี 2566 สิ้นทรัพย์หมุนเวียนใกล้เคียงจากปี 2566 ขณะที่หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทต่ำกว่ามาจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันเงิน โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เท่ากับ 2,997.7 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 1,706.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.3

ภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.9 เท่า ต่ำกว่าปี 2565 ถึงแม้ว่าหนี้สินหมุนเวียนสูงกว่าปี 2565 หลังจากสินค้าคงเหลือในส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้อธิบายข้างต้น หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันเงิน โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4,897.0 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน 2,920 ล้านบาท หรือ 147.7% ซึ่งภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สถาบันการเงินได้มีการขยายวงเงินสินเชื่อในการพัฒนาโครงการและเปลี่ยนสัญญากู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,990 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะทำให้ ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับปรับสูงขึ้น

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.9 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.1 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีรายการหลักจากสินค้าคงเหลือในส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทลดลงจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันเงิน รวมถึงจากการที่บริษัทมีการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งหมดแล้วในปี 2565 ที่ผ่านมา

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

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 15.7 เท่า 23.8 เท่า และ 15.0 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเต็มปีเท่ากับ 15.0 เท่า ต่ำกว่าสิ้นปี 2566 เนื่องจากบริษัทสามารถทำกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย สูงกว่าปี 2566 ถึงแม้ว่าบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน แต่อัตราการเพิ่มขึ้นของส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่ำกว่าอัตราการเพิ่มขึ้นของกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเต็มปีเท่ากับ 23.8 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทสามารถทำกำไรได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดเท่ากับ 1.4 เท่า 0.9 เท่า และ 1.0 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 1.0 เท่า ใกล้เคียงปี 2566 หลังจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น โดยต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายรวมถึงที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา โดยกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ สามารถจ่ายต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายได้

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 0.9 เท่า ต่ำกว่าปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงกว่าปี 2565

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2565 – 2567 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 5.0 ร้อยละ 4.4 และร้อยละ 6.7 ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2565 – 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.6 เท่า 2.6 เท่า และ 2.7 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.7 เท่า ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2566 โดยปริมาณหนี้สินรวมและปริมาณของส่วนผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.6 เท่า ใกล้เคียงกับ ณ สิ้นปี 2565

	2565	2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.87	1.91	2.16
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.41	0.19	0.13
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	405.06	107.57	285.47
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	0.90	3.39	1.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป (เท่า)	0.42	0.45	1.88
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)	870.49	818.74	193.72
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	3.16	1.38	3.75
ระยะเวลาค้ำประกัน (วัน)	115.53	265.17	97.28
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	755.86	556.96	97.72
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.71	30.98	38.75
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	19.84	19.65	15.61
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	8.99	11.81	8.67
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	6.68	4.42	5.00
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE) (กำไรก่อนหักดอกเบี้ยและภาษี * 100 / ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เฉลี่ย)) (ร้อยละ)	11.04	7.79	12.02
อัตราส่วนผลตอบแทนผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่*100 / รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่(เฉลี่ย)) (ร้อยละ)	3.97	4.09	7.11
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.58	2.62	2.65
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.39	0.85	1.03

	2565	2566	2567
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	15.70	24.98	14.98
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	1.75	0.10	0.23
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	25.00	31.00	38.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	1.46	1.23	3.31
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	12.65	7.57	9.69
อัตราภาระหนี้ของสินทรัพย์ (เท่า)	0.16	0.11	0.21

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง	:	93 ถนนรัชดาภิเษก
แขวง/ตำบล	:	ดินแดง
เขต/อำเภอ	:	ดินแดง
จังหวัด	:	กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์	:	10400
โทรศัพท์	:	02-009-9000
โทรสาร	:	02-009-9991
ชื่อผู้แทนผู้ถือหุ้น	:	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง	:	87/2 อาคารซีอาร์ซี ทาวเวอร์ ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิทยุ
แขวง/ตำบล	:	ลุมพินี
เขต/อำเภอ	:	ปทุมวัน
จังหวัด	:	กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์	:	10330
โทรศัพท์	:	0-2351-1800 กด 1
โทรสาร	:	0-2685-3060

นายทะเบียนหุ้นกู้

ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง	:	3000 ถ.พหลโยธิน
แขวง/ตำบล	:	จอมพล
เขต/อำเภอ	:	จตุจักร
จังหวัด	:	กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์	:	10900
โทรศัพท์	:	0-2299-1111
โทรสาร	:	0-2990-6010
ชื่อนายทะเบียนหุ้นกู้	:	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง	:	44 ถ.หลังสวน
แขวง/ตำบล	:	ลุมพินี
เขต/อำเภอ	:	ปทุมวัน
จังหวัด	:	กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์	:	10330
โทรศัพท์	:	0-2638-8000, 0-2626-7000
โทรสาร	:	0-2657-3333

บริษัทผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี : บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยัค สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้
แขวง/ตำบล : แขวงยานนาวา
เขต/อำเภอ : เขตสาทร
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10120
โทรศัพท์ : +66 2034 0000
โทรสาร : +66 2034 0100
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย วัลลภ วิไลวรวิทย์
เลขที่ใบอนุญาต : 6797
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว กรทอง เหลืองวิไล
เลขที่ใบอนุญาต : 7210
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย วีร สุจริต
เลขที่ใบอนุญาต : 7103
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว วายุรีย์ จิระกิตติคุณ
เลขที่ใบอนุญาต : 9140

ข้อมูลผู้ติดต่อสำคัญอื่น ๆ

ผู้ติดต่อ หรือ หน่วยงานที่ 1

ชื่อผู้ติดต่อ หรือ หน่วยงาน : บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 1077/48 ถนนพหลโยธิน
แขวง/ตำบล : พญาไท
เขต/อำเภอ : พญาไท
จังหวัด : กรุงเทพฯ
รหัสไปรษณีย์ : 10400
โทรศัพท์ : 02 617 1555

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : มี

ตามข้อบังคับ ของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ข้อ 7. หุ้นของบริษัทสามารถโอนได้โดยไม่มีข้อจำกัด และหุ้นที่ถือโดยคนต่างด้าวในขณะใดขณะหนึ่งต้องมีจำนวนรวมกันไม่เกินกว่าร้อยละสี่สิบเก้า (49) ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด การโอนหุ้นรายใดที่จะทำให้อัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวของบริษัทเกินอัตราส่วนข้างต้น บริษัทมีสิทธิปฏิเสธการโอนหุ้นของบริษัทรายนั้นได้

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

รายละเอียดข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัทฯ หรือบริษัทย่อย ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของสัดส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวมทั้งไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ และไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทฯ แต่อย่างใด

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอื่นหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : มี

สถาบันการเงินที่ 1

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 35 ถ.สุขุมวิท คลองเตยเหนือ วัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0-2255-2222

สถาบันการเงินที่ 2

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 9 ถ.รัชดาภิเษก จตุจักร จตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2544-1000

สถาบันการเงินที่ 3

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 400/22 ถ.พหลโยธิน สามเสนใน พญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2273-1050-55, 0-2273-1060-4, 0-2273-1073-6

สถาบันการเงินที่ 4

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 333 ถ.สีลม สีลม บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ : 0-2231-4333

สถาบันการเงินที่ 5

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี, ถ.สาทรใต้ พุ่งมหาเมฆ สาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2359-0000

สถาบันการเงินที่ 6

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 209 เคเอฟที ทาวเวอร์ สุขุมวิท 21 (อโศก) คลองเตยเหนือ วัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 02-165-5555

สถาบันการเงินที่ 7

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 3000 ถ.พหลโยธิน จอมพล จตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2299-1111

สถาบันการเงินที่ 8

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 1222 พระรามที่ 3 บางโพธิ์พาง ยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 1572

สถาบันการเงินที่ 9

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 191 ถ.สาทรใต้ ยานนาวา สาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์ : 0-2343-3000

สถาบันการเงินที่ 10

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารอิสลามแห่งประเทศไทย
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 66 อาคาร นวม ถนนสุขุมวิท 21 คลองเตยเหนือ วัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10110
โทรศัพท์ : 0 2650 6999

สถาบันการเงินที่ 11

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 48/2 ทีสโก้ทาวเวอร์, ถ.สาทรเหนือ สี่ลม บางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
10500
โทรศัพท์ : 0-2633-6000

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามวัตถุประสงค์ โปร่งใส ตรวจสอบได้ และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกระดับยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติ และมีการสื่อสารนโยบายอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220722-sa-cg-policy.pdf>

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ, การพัฒนากรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

บริษัทมีนโยบายสรรหาและคัดเลือกกรรมการและผู้บริหารระดับสูงอย่างโปร่งใส โดยมีหลักเกณฑ์และกระบวนการดังนี้

การสรรหากรรมการ

1. จัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกรรมการอิสระ
2. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา เพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสม
3. พิจารณาประวัติและเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการ ก่อนเสนอผู้ถือหุ้นแต่งตั้ง
4. เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้ง

คุณสมบัติ

1. พิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และทักษะที่หลากหลาย สอดคล้องกับธุรกิจของบริษัท (Board Skill Matrix)
2. องค์ประกอบ: การกำกับดูแลกิจการที่ดี, การบริหารความเสี่ยง, ความรู้ธุรกิจสิ่งหามทรัพย์, กฎหมาย, กลยุทธ์การตลาด, การจัดการวิกฤต, บัญชีการเงิน, เศรษฐศาสตร์, IT Governance, การตลาด, ออกแบบและสถาปัตยกรรม, วิศวกรรม, สิ่งแวดล้อม และห่วงโซ่อุปทาน

การสรรหาผู้บริหารระดับสูง

1. คณะกรรมการบริษัทกำหนดหลักเกณฑ์และนโยบายการสืบทอดตำแหน่งอย่างชัดเจน
2. คณะกรรมการสรรหา พิจารณาคุณสมบัติและความสามารถของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. ผู้บริหารระดับสูงสามารถมาจากบุคคลภายในหรือภายนอกบริษัท

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการสรรหากรรมการ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-nomination-and-remuneration.pdf>

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการอย่างโปร่งใสและเป็นธรรม เพื่อจูงใจให้คณะกรรมการบริหารงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุเป้าหมายของบริษัท โดยได้จัดตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท พิจารณาจากประสบการณ์ ภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการแต่ละคน รวมถึงเปรียบเทียบกับระดับค่าตอบแทนในอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างโปร่งใส เพื่อให้มั่นใจได้ว่าค่าตอบแทนมีความเหมาะสมและเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น

ความเป็นอิสระของคณะกรรมการจากฝ่ายจัดการ

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อความเป็นอิสระของคณะกรรมการ เพื่อสร้างสมดุลระหว่างการบริหารงานและการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีเป้าหมายที่จะให้คณะกรรมการสามารถใช้ดุลยพินิจในการตัดสินใจได้อย่างเต็มที่และปราศจากอิทธิพลจากฝ่ายจัดการ

หลักการและแนวปฏิบัติ: บริษัทได้กำหนดหลักปฏิบัติที่ชัดเจน โดยเน้นการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการกำกับดูแลและการบริหารจัดการ

การถ่วงดุลอำนาจ: ประธานกรรมการจะต้องเป็นกรรมการอิสระ และไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อให้มีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม

การส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กร: ประธานกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมวัฒนธรรมองค์กรที่ดี มีจริยธรรม และมี การกำกับดูแลกิจการอย่างมีประสิทธิภาพ

วาระการดำรงตำแหน่ง: มีการกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระดำรงตำแหน่งต่อเนื่องได้ไม่เกิน 9 ปี และมีการพิจารณาอย่างรอบคอบหากจะมีการต่อวาระ

การประเมินและการพัฒนา: มีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ และมีการจัดให้มีการปฐมนิเทศ อบรม และพัฒนาความรู้ให้กับกรรมการ

การประชุมและการสื่อสาร: มีการกำหนดตารางการประชุมคณะกรรมการล่วงหน้า และมีการส่งเอกสารประกอบการประชุมอย่างเพียงพอ เพื่อให้กรรมการมีข้อมูลในการตัดสินใจ นอกจากนี้ยังมีการสนับสนุนให้มีการสื่อสารและการแลกเปลี่ยนข้อมูลอย่างอิสระระหว่างกรรมการ

การเข้าถึงข้อมูลและการปรึกษา: กรรมการสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และขอความเห็นจากที่ปรึกษาภายนอกได้

การประชุมของกรรมการอิสระ: สนับสนุนให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารประชุมกันเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

การพัฒนากรรมการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการพัฒนาความรู้ ความสามารถ และทักษะของคณะกรรมการ เพื่อให้สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้สภาวะแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว

หลักปฏิบัติในการพัฒนากรรมการ: คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้มั่นใจว่ากรรมการทุกคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสนับสนุนให้กรรมการได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่อย่างสม่ำเสมอ

แนวทางในการพัฒนาความรู้และทักษะ: บริษัทจัดให้มีการปฐมนิเทศกรรมการที่เข้ารับตำแหน่งใหม่ จัดอบรมและพัฒนาความรู้อย่างสม่ำเสมอ แจกจ่ายข่าวสารและข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายและกฎเกณฑ์ใหม่ และเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมในรายงานประจำปี

การเตรียมความพร้อมสำหรับกรรมการใหม่: ในการแต่งตั้งกรรมการใหม่ บริษัทจะจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ และข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการประชุมร่วมกับฝ่ายจัดการ นอกจากนี้ยังให้ความสำคัญกับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้อง

การอบรมในปี 2567: กรรมการได้เข้าร่วมอบรมในหลักสูตรต่าง ๆ ที่จัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) เช่น ESG in the Boardroom, The Board's Role in Mergers and Acquisitions, Role of the Chairman Program (RCP), Leading with Urgency: Climate Action for Boards, และ The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA)

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบและพัฒนาประสิทธิภาพให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประเมินการทำงาน จุดแข็ง จุดอ่อน และโอกาสในการพัฒนา ขอบเขตครอบคลุมผลการดำเนินงาน การปฏิบัติหน้าที่ ความรู้ ทักษะ และการมีส่วนร่วมของกรรมการ กระบวนการประเมินมีการกำหนดเกณฑ์และตัวชี้วัดที่ชัดเจน วิเคราะห์ข้อมูล และสรุปผลพร้อมข้อเสนอแนะ ผู้มีส่วนร่วมได้แก่กรรมการทุกคน ประธานกรรมการ เลขานุการ ผลลัพธ์ของการประเมินจะนำไปสู่การวางแผนพัฒนาสำหรับกรรมการแต่ละคนและคณะกรรมการโดยรวม

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีที่ครอบคลุมถึงบริษัทย่อยและบริษัทร่วม เพื่อให้การดำเนินงานสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และกลยุทธ์ของบริษัท โดยคณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อยและกิจการที่ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ให้ความเข้าใจตรงกัน กำหนดนโยบายการกำกับดูแลเป็นลายลักษณ์อักษร รวมถึงการแต่งตั้งผู้บริหารและกำหนดขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและการทำการค้าต่าง ๆ และจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นหรือข้อตกลงอื่นเพื่อความชัดเจนในการบริหารจัดการและการตัดสินใจ เพื่อให้สามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินได้ตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : <https://investor.siamseasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-investment-policy-and-supervision.pdf>

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการมีบทบาทสำคัญในการเป็นผู้นำขับเคลื่อนกิจการให้เติบโตอย่างยั่งยืน โดยมีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ และเป้าหมายของกิจการบนพื้นฐานความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการกำหนดทิศทาง กลยุทธ์ และนโยบายสำคัญ มอบหมายให้ฝ่ายจัดการปฏิบัติ และติดตามผลอย่างใกล้ชิด ในฐานะผู้ได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้น คณะกรรมการจึงกำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ครอบคลุมองค์ประกอบ คุณสมบัติ การดำรงตำแหน่ง ความเป็นอิสระ ค่าตอบแทน การพัฒนา การประเมินผล และการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ : มี

ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่แข่งทางการค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, หน่วยงานราชการหรือภาครัฐ, ชุมชนและสังคม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้ถือหุ้น

บริษัทให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย โดยเคารพสิทธิในการรับข้อมูลข่าวสารและการออกเสียงลงคะแนน บริษัทดำเนินการด้วยความรับผิดชอบ โปร่งใส และยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยมีนโยบายคุ้มครองสิทธิผู้ถือหุ้น เปิดโอกาสให้เสนอวาระและชื่อบุคคลเพื่อเลือกตั้งกรรมการล่วงหน้า จัดการประชุมผู้ถือหุ้นผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ เผยแพร่ข้อมูลประชุมล่วงหน้าและหลังประชุมอย่างรวดเร็ว เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็นและซักถาม มีระบบลงคะแนนที่โปร่งใส และเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน

บริษัทมุ่งมั่นที่จะรักษาความเป็นธรรม ปฏิบัติอย่างเท่าเทียม และให้ข้อมูลที่ถูกต้องแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน โดยมีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์เพื่อสื่อสารข้อมูลและรับฟังความคิดเห็น

พนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับพนักงานทุกคน โดยยึดหลักสิทธิมนุษยชนและกฎหมายแรงงาน มุ่งสร้างสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมการเติบโตและความสุขของพนักงาน ผ่านนโยบายพัฒนาบุคลากรที่ครอบคลุม การฝึกอบรม และการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ดี

สำหรับผู้บริหาร บริษัทเน้นการพัฒนาทักษะความเป็นผู้นำ การตัดสินใจ และการคิดเชิงกลยุทธ์ พร้อมทั้งส่งเสริมความสมดุลระหว่างชีวิตและการทำงาน เพื่อให้ผู้บริหารเป็นแบบอย่างที่ดีและนำพาองค์กรสู่ความสำเร็จ

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับลูกค้าเป็นอย่างยิ่ง โดยยึดมั่นในหลักจริยธรรม ความโปร่งใส และความซื่อสัตย์ บริษัทมุ่งมั่นที่จะให้ข้อมูลโครงการที่ชัดเจน ส่งมอบโครงการตรงเวลา และรักษามาตรฐานคุณภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการพัฒนานวัตกรรม "โซมิส เทคโนโลยี" เพื่อยกระดับประสบการณ์การอยู่อาศัยของลูกค้า ด้วยการนำเทคโนโลยีล้ำสมัยมาใช้ในโครงการต่างๆ

บริษัทให้ความสำคัญกับความคิดเห็นของลูกค้า และพร้อมที่จะปรับปรุงสินค้าและบริการอย่างต่อเนื่อง ลูกค้าสามารถติดต่อบริษัทได้โดยตรงผ่านโครงการ สำนักงานขาย หรือคอลเซ็นเตอร์ 1306 บริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความลับและข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทฯ ยึดมั่นการแข่งขันที่เป็นธรรม ส่งเสริมการเติบโตและนวัตกรรม โดยดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพคู่แข่ง และปฏิบัติตามกฎหมายการแข่งขันทางการค้า บริษัทฯ สนับสนุนการค้าที่โปร่งใสและเชื่อว่าการแข่งขันที่เป็นธรรมจะนำไปสู่การพัฒนาและประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ลูกค้า

คู่ค้า

บริษัทให้ความสำคัญกับการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับพันธมิตรทางธุรกิจ โดยกำหนดให้ปฏิบัติตามหลักจรรยาบรรณคู่ค้า ซึ่งครอบคลุมด้านจริยธรรม ธุรกิจ สิทธิมนุษยชน ความปลอดภัย และสิ่งแวดล้อม บริษัทมุ่งมั่นที่จะยกระดับมาตรฐานการทำงานให้สูงกว่าข้อกำหนดทางกฎหมาย และส่งเสริมการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างระบบนิเวศที่ยั่งยืนร่วมกัน

เจ้าหนี้

บริษัทให้ความสำคัญกับเจ้าหนี้ โดยมุ่งมั่นสร้างความสัมพันธ์ที่โปร่งใสและแข็งแกร่ง รักษาความซื่อสัตย์ทางการเงิน ปฏิบัติตามสัญญา และสื่อสารสถานะทางการเงินอย่างสม่ำเสมอ หากไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ จะแจ้งเจ้าหนี้ทันทีเพื่อหาทางแก้ไขร่วมกัน

หน่วยงานราชการหรือภาครัฐ

บริษัทยึดมั่นการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ และปฏิบัติตามข้อตกลงตามกฎหมาย ทำธุรกิจกับส่วนราชการด้วยความโปร่งใส และเป็นธรรมเสมือนหนึ่งลูกค้าทั่วไป ให้ความเชื่อมั่นที่ดีและความร่วมมือกับส่วนราชการในการแก้ไขปัญหาและพัฒนาสิ่งแวดล้อมที่ดีต่อสังคม และให้การสนับสนุนกับส่วนราชการด้านต่าง ๆ ที่สร้างคุณประโยชน์แก่สังคมและต่อส่วนรวม

ชุมชนและสังคม

บริษัทตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ยั่งยืน ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมการจ้างงานอย่างมีประสิทธิภาพ และใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และมุ่งมั่นที่จะกำหนดมาตรฐานใหม่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีความรับผิดชอบต่อ

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

ผู้บริหาร

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาผู้บริหาร โดยจัดโปรแกรมพัฒนา การฝึกอบรม และให้คำปรึกษา เพื่อเสริมสร้างทักษะความเป็นผู้นำ การตัดสินใจ และการคิดเชิงกลยุทธ์ บริษัทส่งเสริมความสมดุลระหว่างชีวิตและการทำงาน เพื่อให้ผู้บริหารเป็นแบบอย่างที่ดีและสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่เป็นเลิศ

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

บริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการที่ดีและระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยรวบรวมวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย ค่านิยม และแนวปฏิบัติสำหรับผู้บริหารและพนักงาน เพื่อให้ทุกคนยึดถือเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรมและโปร่งใส ทั้งนี้ บริษัทได้สื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ และไม่มีข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการฝ่าฝืนจรรยาบรรณในปีที่ผ่านมา

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-code-of-conduct.pdf>

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์, การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ, การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่าง ๆ, การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน, การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม, การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ, การจัดการสิ่งแวดล้อม, สิทธิมนุษยชน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องหลีกเลี่ยงการกระทำที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้ง ไม่ว่าจะเป็นจากการติดต่อกับคู่ค้า คู่แข่ง หรือการใช้อิทธิพลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมถึงการทำธุรกิจแข่งขันหรือทำงานอื่นที่กระทบต่อหน้าที่ หากมีหุ้นในกิจการคู่แข่งก่อนเข้าทำงานหรือได้มาโดยมรดก ต้องรายงานให้ผู้บังคับบัญชาทราบ นอกจากนี้ ต้องระมัดระวังการทำธุรกรรมกับผู้มีส่วนได้เสีย และแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาหรือคณะกรรมการบริษัททราบหากจำเป็น ในปีที่ผ่านมา ไม่พบข้อร้องเรียนหรือการละเมิดเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

ลิงก์การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20230830-sa-conflict-of-interest-policy-th.pdf>

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทมุ่งมั่นต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ โดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด บริษัทได้สื่อสารและสร้างความเข้าใจให้ทุกคนที่เกี่ยวข้องไม่เรียกรับหรือให้ผลประโยชน์ใดๆ และดำเนินธุรกิจด้วยกลยุทธ์ที่สุจริต หลีกเลี่ยงการให้ของขวัญแก่เจ้าหน้าที่รัฐเพื่อเอื้อประโยชน์ เว้นแต่เป็นไปตามประเพณีนิยม ในปีที่ผ่านมา ไม่พบข้อร้องเรียนการฝ่าฝืนนโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

ลิงก์การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20231030-sa-anti-corruption-policy-th.pdf>

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทได้จัดช่องทางให้พนักงานสามารถแจ้งเบาะแสหรือร้องเรียนภายใต้จรรยาบรรณธุรกิจได้ที่หมายเลข 02-617-1555 หรืออีเมล cg@siamseasasset.co.th โดยฝ่ายตรวจสอบภายในจะดำเนินการตรวจสอบและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัทจะดำเนินการอย่างเป็นธรรมและโปร่งใส พร้อมคุ้มครองข้อมูลและความปลอดภัยของผู้ร้องเรียน

ลิงก์การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-whistle-blowing-policy.pdf>

การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายเข้มงวดในการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อประโยชน์ส่วนตน โดยห้ามกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานใช้อิทธิพลภายในซื้อขายหลักทรัพย์ หรือให้ข้อมูลแก่ผู้อื่นเพื่อการดังกล่าว และต้องรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของตนเอง นอกจากนี้ ควรตัดซื้อขายหลักทรัพย์ในช่วงก่อนเผยแพร่ผลการเงินหรือข้อมูลสำคัญ และรอนาน้อย 24 ชั่วโมงหลังเปิดเผยข้อมูลสู่สาธารณะ ในปีที่ผ่านมา ไม่พบการร้องเรียนหรือการกระทำผิดเกี่ยวกับการใช้อิทธิพลภายใน และไม่มีการถูกเปรียบเทียบปรับหรือดำเนินการทางกฎหมายโดยหน่วยงานกำกับดูแล

ลิงก์การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-control-of-internal-information.pdf>

การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ของได้รับ งดให้ ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ในทุกเทศกาลเพื่อร่วมส่งเสริมหลักธรรมาภิบาล เสริมสร้างวัฒนธรรมการทำงานอย่างโปร่งใส โดยบริษัทขอเปลี่ยนจากของขวัญเป็นน้ำใจ และคำอวยพร ทั้งนี้ บริษัทขอขอบคุณความปรารถนาดีและไม่ตรีจิตของท่านที่มีให้เราเสมอมา

ลิงก์การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20240312-nogift-policy.pdf>

การปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และกฎระเบียบต่าง ๆ

บริษัทกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทอย่างเคร่งครัด รวมถึงติดตามและรับทราบการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายเหล่านั้นอย่างสม่ำเสมอ

การใช้และรักษาข้อมูลและทรัพย์สิน

พนักงานทุกคนมีหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินของบริษัท ทั้งที่มีตัวตนและไม่มีตัวตน เช่น อสังหาริมทรัพย์, เทคโนโลยี, และข้อมูลความลับ, โดยใช้ทรัพย์สินอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และห้ามนำทรัพย์สินไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนหรือผู้อื่น

การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม

บริษัทจะประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาการแข่งขันที่ดี โดยยึดถือถือกติกาการแข่งขันที่เป็นธรรม และปฏิบัติต่อคู่แข่งอย่างถูกต้องตามกฎหมายและจริยธรรม ไม่แสวงหาข้อมูลที่เป็นความลับของคู่แข่งทางการค้าด้วยวิธีการที่ไม่สุจริต หรือไม่เหมาะสม อีกทั้งบริษัทต้องไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า ด้วยการกล่าวหาในทางร้าย

การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ

บริษัทให้ความสำคัญกับการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ โดยมีนโยบายและมาตรการป้องกันการเข้าถึง แก่ไข หรือเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น กำหนดสิทธิ์การเข้าถึง, ใช้รหัสผ่าน, เข็มรหัสข้อมูล, สำรองข้อมูล, ป้องกันไวรัส, ตรวจสอบความปลอดภัย, ฝึกอบรมพนักงาน, และทบทวนมาตรการเป็นประจำ นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการรักษาความลับของข้อมูลส่วนบุคคล โดยใช้ข้อมูลเพื่อจุดประสงค์ทางธุรกิจที่แจ้งแก่เจ้าของข้อมูลเท่านั้น

ลิงก์การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20230630-sa-information-security-policy-th.pdf>

การจัดการสิ่งแวดล้อม

บริษัทมุ่งมั่นรักษาสีสิ่งแวดล้อมโดยดำเนินกิจกรรมเพื่อสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างสม่ำเสมอ ทั้งด้วยตนเองและร่วมกับภาครัฐ โดยควบคุมการปล่อยของเสียให้ต่ำกว่ามาตรฐาน และตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่มีผลกระทบตอสีสิ่งแวดล้อมอย่างรวดเร็ว โดยร่วมมือกับภาครัฐและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง บริษัทยึดมั่นตามกฎหมายสิ่งแวดล้อม ส่งเสริมความรู้ความเข้าใจแก่พนักงาน และสร้างแรงจูงใจในการปฏิบัติตามพันธสัญญาด้านสิ่งแวดล้อม

ลิงก์การจัดการสิ่งแวดล้อม : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20240815-sa-environmental-policy-th.pdf>

สิทธิมนุษยชน

บริษัทมุ่งมั่นเคารพสิทธิมนุษยชนทั้งในระดับประเทศและสากล โดยตรวจสอบการดำเนินงานเพื่อไม่ให้ละเมิดสิทธิมนุษยชน และยึดถือหลักปฏิบัติสากล เช่น หลักสิทธิมนุษยชนขององค์การสหประชาชาติ กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานต้องสนับสนุนการปกป้องสิทธิมนุษยชน และปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนและหลักการด้านแรงงานอย่างเคร่งครัด

ลิงก์สิทธิมนุษยชน : <https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20240815-sa-human-rights-policy-th.pdf>

ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยของพนักงาน โดยมุ่งมั่นป้องกันอุบัติเหตุและส่งเสริมสุขภาพพนักงานผ่านมาตรการต่างๆ เช่น การจัดสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัย, การป้องกันอุบัติเหตุ, การส่งเสริมสุขภาพกายและจิต, และการมีส่วนร่วมของพนักงานในการปรับปรุงมาตรการความปลอดภัยอย่างต่อเนื่อง

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน : มี

ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจโดยกำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานรับทราบและปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด ให้ผู้บังคับบัญชาดูแลและติดตามการปฏิบัติของผู้ใต้บังคับบัญชา พร้อมทั้งมีการทราวงวลและการลงโทษเพื่อส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ และทบทวนจรรยาบรรณอย่างน้อยปีละครั้งเพื่อให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลงของธุรกิจ

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : มี
การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน
ภาคีเครือข่ายหรือโครงการการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
ที่บริษัทเข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์ (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC)
สถานะการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC : ได้รับการรับรอง

รูปภาพการเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน



6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ : มี
แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง : มี
และพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้มีการดำเนินการเปลี่ยนแปลง และมี
พัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในปี 2567 ดังต่อไปนี้

1. ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชื่อย่อย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2. ทบทวนสาระสำคัญและปรับปรุงจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายอื่น ๆ รวมทั้งระเบียบ และหลักเกณฑ์
ภายในต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบัน และเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแลกิจการและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
สำหรับบริษัทจดทะเบียน ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ดังนี้

2.1 การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

- พิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน ของบริษัท
- พิจารณานุมัติการแก้ไข วิสัยทัศน์และพันธกิจ ของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจที่จะมุ่งสู่ความยั่งยืนมากยิ่งขึ้น
- พิจารณานุมัติการแก้ไขเพิ่มเติม นโยบายบริจาคเพื่อการกุศล เพื่อให้สอดคล้องกับหลักปฏิบัติภายในบริษัท

2.2 การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2567 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2567

- พิจารณานุมัตินโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม (Green Procurement)
- พิจารณานุมัตินโยบายด้านการส่งเสริมความคิดสร้างสรรค์และการจัดการนวัตกรรม
- พิจารณานุมัตินโยบายและระยะเวลาการได้รับสินเชื่อการค้า (CREDIT TERM) จากลูกค้า
- พิจารณานุมัตินโยบายด้านความยั่งยืน
- พิจารณานุมัติการทบทวน แก้ไข นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม
- พิจารณานุมัติการทบทวน แก้ไข นโยบายด้านสิทธิมนุษยชน

2.3 การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2567 เมื่อวันที่ 6 พฤศจิกายน 2567

- พิจารณานุมัติการปรับปรุงแก้ไข นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล

3. กำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

4. ฝ่ายกำกับดูแลกิจการได้ดำเนินการฝึกอบรมเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่พนักงานควรรู้ เช่น พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีพนักงานเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมดังกล่าวมากกว่าร้อยละ 90

5. สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เข้าร่วมหลักสูตรซึ่งเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน
 อาทิเช่น

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- ESG in the Boardroom: A Practical Guide for Board
- The Board's Role in Mergers and Acquisitions
- Company Reporting Program (CRP)
- Role of the Chairman Program (RCP)
- Leading with Urgency: Climate Action for Boards
- The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA)

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย (Thai LCA)

- TLCA CFO CPD ครั้งที่ 1/2024 หัวข้อ แนวทางการยกระดับคุณภาพรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียน
- TLCA CFO Professional Development Program (TLCA CFO CPD) ครั้งที่ 3/2567 “ Tax Governance ”
- สัมมนาออนไลน์ หัวข้อ “เตรียมความพร้อมกับมาตรการทางด้านสิ่งแวดล้อม” (ครั้งที่ 2)
- มาตรฐานบัญชีใดบ้างที่เกี่ยวกับการออกหลักทรัพย์ ESG
- สัมมนาออนไลน์ หัวข้อ Three-Lines of Defense Model & GRC

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- โครงการ ESG DNA สำหรับพนักงานองค์กร

- อบรมเชิงปฏิบัติการ ESG Risk Management Workshop
- การเปิดเผยข้อมูลผ่านระบบ SETLink” ครั้งที่ 3/2567
- หลักสูตร SET x IAA : ข้อมูล ESG ต้องจัดทำอย่างไร? เพื่อสร้างความน่าสนใจในมุมมองนักวิเคราะห์ และนักลงทุน (รุ่น 1)
- อบรมเชิงปฏิบัติการด้านการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้านตลอดห่วงโซ่มูลค่า รุ่นที่ 2
- สัมมนา “ก้าวต่อไปของ SET ESG Ratings: เตรียมพร้อมสำหรับการประเมินโดย FTSE Russell”
- Insight in SET: AC Focus รู้รอบเพื่อการเติบโตและยั่งยืนในตลาดทุน
- สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”)
- อบรมปรับปรุงประกาศตราสารหนี้เพื่อยกระดับหลักเกณฑ์การอนุญาตให้ออกและเสนอขายตราสารหนี้
- อบรมการตรวจสอบสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (HRDD) ภายใต้การดำเนินธุรกิจการส่งเสริมสิทธิการสหราชอาณาจักรงานข้ามชาติอย่างมีจริยธรรม
- สัมมนาเรื่อง “เสริมสร้างความตระหนักและความรู้เกี่ยวกับความหลากหลายทางชีวภาพ”
- “การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกผ่านโครงการ LESS และ T-VER สำหรับภาคธุรกิจในตลาดทุน”

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติใช้เป็นส่วนใหญ่
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน มีการพิจารณาและทบทวนการนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) ไปปรับใช้ให้เหมาะสมกับบริบททางธุรกิจ และนำเสนอเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาทบทวนปีละ 1 ครั้ง

ในปี 2567 บริษัทได้ดำเนินการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและระบบการกำกับดูแลกิจการ ภายใต้อำนาจคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการอย่างต่อเนื่องและเพิ่มประสิทธิภาพการกำกับดูแล และแสดงให้เห็นว่ามีการยกระดับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับ CG Code

6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

1. ในปี 2567 บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับการประเมินจากโครงการประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 (AGM Checklist) ของสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย (THAI INVESTORS ASSOCIATION) อยู่ในเกณฑ์ ดีเยี่ยม (90-99 คะแนน)
2. ผลสำรวจการกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทย Corporate Governance Report of Thai Listed Companies (CGR) ประจำปี 2567 บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับการประเมินอยู่ในระดับ ดีเลิศ (Excellent) (90-100 คะแนน) แสดงให้เห็นว่าบริษัทจดทะเบียนให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ให้มีคุณภาพสูงสุด
3. บริษัท ได้รับการรับรองเป็นสมาชิกในโครงการ “แนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย” (CAC) ในเดือน มีนาคม 2567 และบริษัท จะยังคงมุ่งมั่นดำเนินธุรกิจอย่างโปร่งใส มีจรรยาบรรณ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย รวมทั้งประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทุกท่าน

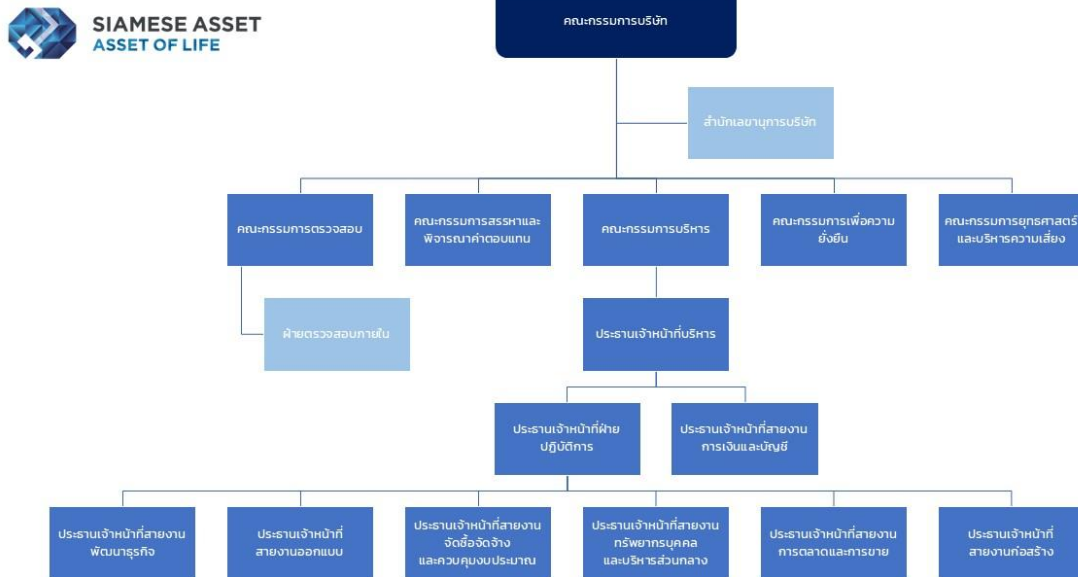
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 31 ธันวาคม 2567

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	10	100.00
กรรมการชาย	7	70.00
กรรมการหญิง	3	30.00
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	4	40.00
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	6	60.00
กรรมการอิสระ	5	50.00
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	1	10.00

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : การเงิน สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)</p>	23 เม.ย. 2562	การเงิน, ความยั่งยืน, การจัดการความเสี่ยง, เศรษฐศาสตร์, ผู้นำ
<p>2. นาย ขวรงค์ สิงสรเสริญ เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 465,071,032 หุ้น (38.791252 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 12,108,998 หุ้น (1.010003 %) <p><u>ลิงก์เกี่ยวกับการถือครองหุ้น</u></p> <p>https://investor.siameseasset.co.th/th/shareholder-information/major-shareholders</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)</p>	11 มี.ค. 2553	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด, การเจรจาต่อรอง, วิศวกรรม, ผู้นำ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาง สุนันทา สິงสรเสริญ เพศ: หญิง อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 12,108,998 หุ้น (1.010003 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 465,071,032 หุ้น (38.791252 %) <p><u>ลิงก์เกี่ยวกับการถือครองหุ้น</u></p> <p>https://investor.siamseasasset.co.th/th/shareholder-information/major-shareholders</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	22 ก.ค. 2558	<p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการทรัพยากรมนุษย์, ความยั่งยืน, การจัดการองค์กร, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล</p>
<p>4. นาง ปริศนา ประหารข้าศึก เพศ: หญิง อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 66 หุ้น (0.000006 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 (**): 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	29 ส.ค. 2560	<p>ธนาคาร, บัญชี, การเงิน, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 503,333 หุ้น (0.041983 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	29 ส.ค. 2560	ธนาคาร, เงินทุนและหลักทรัพย์, การเงิน, การจัดการกองทุน, การตรวจสอบ
<p>6. นาย อนันต์ บุรณานุสรพงษ์ เพศ: ชาย อายุ : 66 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 110,000 หุ้น (0.009175 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	24 พ.ค. 2561	การจัดการข้อมูล, การวิเคราะห์ข้อมูล, การจัดการองค์กร, การจัดการความเสี่ยง, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ เพศ: ชาย อายุ : 64 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 0 หุ้น (0.000000 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 ^(**) : 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	3 ม.ค. 2565	<p>ปีเตอร์เคมีและเคมีภัณฑ์, การจัดการโครงการ, วิศวกรรม, การจัดการความเสี่ยง, การตรวจสอบ</p>
<p>8. นาย พันธุ์เทพ อาสนิตทอง เพศ: ชาย อายุ : 62 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 6,384,533 หุ้น (0.532529 %) • การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหารตามมาตรา 59 ^(**) : 0 หุ้น (0.000000 %) 	<p>รองประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่</p>	9 พ.ค. 2565	<p>วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, จัดซื้อ, วิศวกรรม</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>9. นาย มณฑิร ยิ่งดำรง เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 487,716 หุ้น (0.040680 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	26 เม.ย. 2566	<p>พัฒนาองค์กรบริหาร, การจัดการโครงการ, วิศวกรรม, ผู้นำ, การจัดการกลยุทธ์</p>
<p>10. นางสาว สุวิศา สร้อยทอง เพศ: หญิง อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 430,890 หุ้น (0.035940 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 พ.ค. 2566	<p>บัญชี, การจัดการข้อมูล, การวิเคราะห์ข้อมูล, สถิติ, ผู้นำ</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อตัดสินใจของผู้ออกหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำความผิดเป็นกรรมการหรือผู้บริหารในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมกับหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่ด้วยกันฉันสามีภรรยา

(ขายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการ อิสระ	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการ อิสระ	กรรมการ ผู้มีอำนาจ ลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการ		✓	✓		
2. นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีญ	กรรมการ	✓				✓
3. นาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ	กรรมการ	✓				✓
4. นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการ		✓	✓		
6. นาย อนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ		✓		✓	
7. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการ		✓	✓		
8. นาย พันธุ์เทพ อาสนิททอง	รองประธานกรรมการ		✓	✓		
9. นาย มณเฑียร ยิ่งคำนุ่น	กรรมการ	✓				✓
10. นางสาว สุวิชาดา สรอยทอง	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		4	6	5	1	4

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	1	10.00
2. ธนาคาร	2	20.00
3. เงินทุนและหลักทรัพย์	1	10.00
4. ปีโตรเคมีและเคมีภัณฑ์	1	10.00
5. วัสดุก่อสร้าง	1	10.00
6. บริการรับเหมาก่อสร้าง	1	10.00
7. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	4	40.00
8. การตลาด	1	10.00
9. บัญชี	2	20.00
10. การเงิน	3	30.00
11. การจัดการทรัพยากรมนุษย์	1	10.00
12. ความยั่งยืน	2	20.00
13. จัดซื้อ	1	10.00
14. การจัดการกองทุน	1	10.00
15. การจัดการข้อมูล	2	20.00

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
16. การวิเคราะห์ข้อมูล	2	20.00
17. สถิติ	1	10.00
18. การเจรจาต่อรอง	1	10.00
19. การจัดการโครงการ	2	20.00
20. การจัดการองค์กร	2	20.00
21. วิศวกรรม	4	40.00
22. ผู้นำ	4	40.00
23. การจัดการกลยุทธ์	1	10.00
24. การจัดการความเสี่ยง	3	30.00
25. การตรวจสอบ	3	30.00
26. ตรวจสอบภายใน	1	10.00
27. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	2	20.00

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

- ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่
- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ใช่
- ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ไม่ใช่
- ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร หรือคณะทำงาน : ไม่ใช่
- บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่
- การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

- มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี
- วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : อื่น ๆ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระ โดยมีกรรมการกึ่งหนึ่งเป็นกรรมการอิสระ
- บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีมาตรการและวิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการที่สำคัญคือ
- 1.การแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ระหว่างประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการ เพื่อป้องกันการรวมอำนาจไว้ที่บุคคลคนเดียว และเพื่อให้เกิดการถ่วงดุลในการบริหารงาน
 - 2.การกำหนดให้มีกรรมการอิสระในสัดส่วนที่เหมาะสม โดยให้มีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งกรรมการอิสระเหล่านี้จะทำหน้าที่เป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม และช่วยกลั่นกรองการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรม
 - 3.การจัดตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อช่วยสนับสนุนการทำงานของคณะกรรมการบริษัทในด้านต่าง ๆ เช่น คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ซึ่งจะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการ
 - 4.การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท เป็นประจำทุกปี เพื่อให้คณะกรรมการสามารถพัฒนาการทำงานของตนเอง และเพื่อให้มั่นใจว่า คณะกรรมการได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพ
- มาตรการเหล่านี้ช่วยให้เกิดการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ ป้องกันการใช้อำนาจโดยมิชอบ และส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

- กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี
- สาระสำคัญของกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีดังนี้
- วัตถุประสงค์:

คณะกรรมการบริษัทเป็นตัวแทนผู้ถือหุ้น กำหนดนโยบายและกลยุทธ์เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

องค์ประกอบ คุณสมบัติ และวาระ:

- คณะกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน แต่ไม่เกิน 12 คน โดยเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3
- กรรมการต้องมีคุณสมบัติตามกฎหมาย มีความรู้ความสามารถ ซื่อสัตย์สุจริต และทุ่มเท
- กรรมการอิสระต้องเป็นอิสระจากบริษัทและผู้บริหาร
- วาระการดำรงตำแหน่ง 3 ปี

อำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ:

- 1.กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบาย กลยุทธ์ และงบประมาณ
- 2.กำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามกฎหมาย
- 3.ติดตามผลการดำเนินงานและปรับปรุงแผนกลยุทธ์
- 4.กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณ ระบบการควบคุมภายใน
- 5.กำหนดนโยบายความเสี่ยง การบริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ
- 6.ดูแลความมั่นคงทางการเงิน จัดทำข้อมูลทางการเงิน
- 7.กำกับดูแลบริษัทย่อย
- 8.แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย
- 9.อนุมัติเงินปันผลระหว่างกาล พิจารณาและอนุมัติเรื่องสำคัญอื่น ๆ

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : <https://investor.siamseasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-board.pdf>

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการบริษัทชุดย่อย มีบทบาทหน้าที่สำคัญในการช่วยแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัท และเพิ่มประสิทธิภาพในการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยทั่วไป คณะกรรมการชุดย่อยจะรับผิดชอบในเรื่องเฉพาะด้าน ได้แก่

1. คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee)

บทบาทหน้าที่: ตรวจสอบความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือของงบการเงิน ตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยง และการปฏิบัติตามกฎหมาย รวมถึงให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้งผู้สอบบัญชี

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee)

บทบาทหน้าที่: กำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน พิจารณาค่าตอบแทน สวัสดิการ และผลประโยชน์ของกรรมการและผู้บริหาร ให้สอดคล้องกับผลการดำเนินงาน ความสามารถ และความรับผิดชอบ

3. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง (Risk Management Committee)

บทบาทหน้าที่: กำหนดนโยบาย กำกับดูแล และติดตามการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ประเมินความเสี่ยงของระบบการควบคุมภายใน รายงานความเสี่ยงสำคัญให้คณะกรรมการบริษัททราบ

4. คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Committee)

บทบาทหน้าที่: กำหนดนโยบาย กลยุทธ์ และเป้าหมายด้านความยั่งยืน กำกับดูแล และติดตามการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) สื่อสารและรายงานผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

5. คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

บทบาทหน้าที่: กำหนดนโยบาย ทิศทาง กลยุทธ์ และโครงสร้างการบริหารงานหลัก เพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบ รวมทั้งติดตามและประเมินผล การดำเนินงานตามแผนงาน งบประมาณ และนโยบายที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัท

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
- กำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริษัท มีหน้าที่กำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น โดยเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) รวมถึง มีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-board.pdf>

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- บริษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและรายปี รวมถึงเสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องที่สำคัญ ในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท

สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-audit-committee-charter.pdf>

คณะกรรมการบริหาร

บทบาทหน้าที่

- อื่น ๆ
- บริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่บริหารจัดการและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึง ส่งเสริมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหารในการบริหารกิจการของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบาย แผนงาน เป้าหมายในการดำเนินธุรกิจตามที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด และควบคุมให้การดำเนินการดังกล่าวของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-executive-committee.pdf>

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และระเบียบการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท

และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และคัดเลือกบุคคลตามกระบวนการสรรหาที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงพิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-nomination-and-remuneration.pdf>

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง
- อื่น ๆ
- กำหนดยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจและบริหารความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง มีหน้าที่กำหนดยุทธศาสตร์ในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายบริหาร ติดตามปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างเหมาะสม กำกับดูแลการทำงานของคณะทำงานด้านยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-charter-of-the-risk.pdf>

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

บทบาทหน้าที่

- การพัฒนาความยั่งยืน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ทำหน้าที่กำกับดูแลให้เป็นบริษัทที่มีการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางในการบริหารให้สอดคล้องกับหลักการพัฒนายั่งยืน (Sustainability) ตามมาตรฐานสากล

ลิงก์กฎบัตร

<https://investor.siamseasasset.co.th/storage/download/corporate-governance/20220407-corporate-sustainability-committee-charter.pdf>

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการ แต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	29 ส.ค. 2560	ธนาคาร, บัญชี, การเงิน, การตรวจสอบ, ตรวจสอบ ภายใน
2. นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามฉบับที่รายงาน และไม่มีลาออกระหว่างปี)	29 ส.ค. 2560	ธนาคาร, เงินทุนและ หลักทรัพย์, การเงิน, การ จัดการกองทุน, การตรวจสอบ
3. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ เพศ: ชาย อายุ : 64 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการที่หมดวาระและได้รับการ แต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่	3 ม.ค. 2565	ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, การ จัดการโครงการ, วิศวกรรม, การจัดการความเสี่ยง, การ ตรวจสอบ

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 14 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
1. นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีญ เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	ประธานกรรมการบริหาร	11 มี.ค. 2553
2. นาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ เพศ: หญิง อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	11 มี.ค. 2553
3. นาย มณเฑียร อังคานัน เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	1 พ.ย. 2560
4. นาย มานิต หวังธรรมก่อ เพศ: ชาย อายุ : 58 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : สถาปัตยกรรมศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	4 ม.ค. 2562
5. นาย กิตติชัย แก้วดี เพศ: ชาย อายุ : 64 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : แพทยศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	7 ก.พ. 2565
6. นาย กิตติ มีทอง เพศ: ชาย อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	7 ก.พ. 2565

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
7. นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง เพศ: หญิง อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	2 ต.ค. 2563
8. นาย โชติวุฒิ หันทิพย์ เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิทยาศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	1 พ.ย. 2560
9. นาย มั่น ศรีเรือนทอง เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	1 พ.ย. 2560
10. นาย ณรงค์ จันทนา เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	23 ก.พ. 2564
11. นางสาว รีย์ธิดา อักษรจิรารัตน์ เพศ: หญิง อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	31 พ.ค. 2566
12. นาย พนม หวันทา เพศ: ชาย อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	1 พ.ย. 2560

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง
13. นางสาว สว่างจิต ศรีนิลทา เพศ: หญิง อายุ : 44 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	27 ก.พ. 2567
14. นางสาว กนกรัตน์ เทศกาล เพศ: หญิง อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	27 ก.พ. 2567
15. นาย ภมรพล จันทะโพธิ์ เพศ: ชาย อายุ : 39 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	27 ก.พ. 2567
16. นาย Yim Wai Leung เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : Advanced F&B Service Management สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	14 พ.ค. 2567

รายชื่อกรรมการบริหารที่ลาออก / พ้นตำแหน่งระหว่างปี

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ลาออก / พ้นตำแหน่ง	กรรมการที่มาแทน
1. นาย โชติวุฒิ หันทิพย์ เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิทยาศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	30 ส.ค. 2567	-
2. นาย ภมรพล จันทะโพธิ์ เพศ: ชาย อายุ : 39 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่	กรรมการบริหาร	16 เม.ย. 2567	นาย Yim Wai Leung วันที่ดำรงตำแหน่งแทน : 14 พ.ค. 2567

คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ⁽¹²⁾

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย ยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	กรรมการชุดย่อย
	นาย พันธุ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการชุดย่อย
	นาง สุนันทา สิ่งสรรเสริฐ	กรรมการชุดย่อย
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พันธุ์เทพ อาสนิททอง	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย ยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริฐ	กรรมการชุดย่อย
	นาย มณเฑียร ยิ่งคำนุ่น	กรรมการชุดย่อย
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาง สุนันทา สิ่งสรรเสริฐ	กรรมการชุดย่อย
	นาย พนม หวันทา	กรรมการชุดย่อย
	นาย มานิต หวังธรรมเกื้อ	กรรมการชุดย่อย
	นางสาว รีย์ฐิตา อักษรจิรารัตน์	กรรมการชุดย่อย
	นาย เกียรติภักษ์ บุญตาแสง	กรรมการชุดย่อย

หมายเหตุ : ⁽¹²⁾หมายเหตุ:

- 1.นาง สุนันทา สิ่งสรรเสริฐ ลาออกจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน มีผลเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2567
- 2.นาย พันธุ์เทพ อาสนิททอง ได้รับการแต่งตั้งเข้าเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 1/2567 โดยให้มีผลเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2567
- 3.นาย เกียรติภักษ์ บุญตาแสง ได้รับการแต่งตั้งเข้าเป็นกรรมการเพื่อความยั่งยืนแทนกรรมการท่านเดิมที่ลาออก ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ในการประชุมครั้งที่ 1/2567 โดยให้มีผลเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี เพศ: ชาย อายุ : 65 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	11 มี.ค. 2553	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาด, การเจรจาต่อรอง, วิศวกรรม, ผู้นำ
2. นาง สุนันทา สิ่งสรเสรี เพศ: หญิง อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ	11 มี.ค. 2553	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการทรัพยากรมนุษย์, ความยั่งยืน, การจัดการองค์กร, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล
3. นาย มณเฑียร ยิ่งดำนุ่น เพศ: ชาย อายุ : 45 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน พัฒนารธุรกิจ	26 เม.ย. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, วิศวกรรม, ผู้นำ, การจัดการกลยุทธ์
4. นางสาว รีย์ธิดา อักษรจิรารัตน์ ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและ บัญชี	1 มิ.ย. 2566	ธนาคาร, เงินทุนและ หลักทรัพย์, บัญชี, การเงิน

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
5. นาย มานิต หวังธรรมเกื้อ เพศ: ชาย อายุ : 58 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : สถาปัตยกรรมศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ	4 ม.ค. 2562	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, สถาปัตยกรรม, การจัดการ โครงการ, การออกแบบ, การ จัดการความเสี่ยง
6. นาย กิตติ มีทอง เพศ: ชาย อายุ : 54 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : วิศวกรรม สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง	9 ส.ค. 2564	วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมา ก่อสร้าง, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การจัดการ โครงการ, วิศวกรรม
7. นางสาว สุวิภาดา สร้อยทอง(**) เพศ: หญิง อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี	31 พ.ค. 2566	บัญชี, การจัดการข้อมูล, การ วิเคราะห์ข้อมูล, สถิติ, ผู้นำ

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

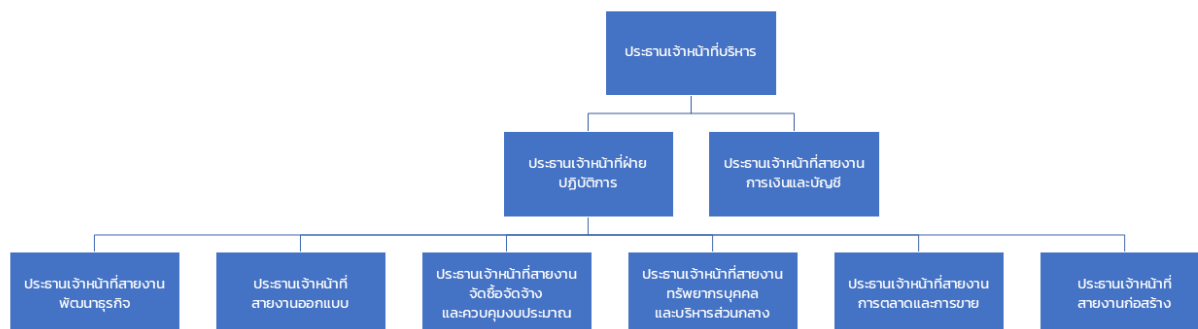
(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด ณ : 31 ธ.ค. 2567
วันที่

รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด



7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

บริษัทกำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารอย่างชัดเจน โดยให้ค่าตอบแทนอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรมเดียวกัน ค่าตอบแทนกรรมการผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาฯ โดยเทียบเคียงกับธุรกิจหรือสิ่งจูงใจระดับเดียวกัน และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ แบ่งเป็นค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน ส่วนค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นเงินเดือนคงที่ตามตำแหน่งและผลงาน มีประกันสังคม, ผลประโยชน์หลังเกษียณ, สวัสดิการอื่นๆ และพิจารณาจ่ายโบนัสตามกำไรและผลการปฏิบัติงาน โดยคำว่า "ผู้บริหาร" เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความเห็น : มี

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

บริษัทมีนโยบายค่าตอบแทนที่โปร่งใสและเป็นธรรม โดยเทียบเคียงกับอุตสาหกรรมหรือสิ่งจูงใจระดับเดียวกัน และพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ตำแหน่งงานและผลการปฏิบัติงาน มีการเปิดเผยนโยบายอย่างชัดเจน และปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการสร้างขวัญกำลังใจแก่ผู้บริหารผ่านสวัสดิการและโบนัสตามผลประกอบการ เพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถ

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	26,570,000.00	43,570,000.00	36,600,000.00
ค่าตอบแทนผู้บริหาร (บาท)	26,570,000.00	43,570,000.00	36,600,000.00

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนและโบนัส , กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และอื่นๆ เช่น ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2565	2566	2567
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับกรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	512,141.00	1,360,000.00	2,560,000.00

	2565	2566	2567
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	มี	ไม่มี	ไม่มี

โครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้โครงการ SA-ESOP-W2 ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงาน และ/หรือ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท และเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจและตอบแทนการปฏิบัติงานของพนักงาน และ/หรือ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ให้มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัท และผู้ถือหุ้น โดยรายละเอียดได้เผยแพร่ไว้ในหัวข้อการออกหลักทรัพย์อื่น

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหารใน : 0.00
รอบปีที่ผ่านมา

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน ⁽¹³⁾

	2565	2566	2567
พนักงานรวม (คน)	603	997	1,090
พนักงานชาย (คน)	344	540	578
พนักงานหญิง (คน)	259	457	512

หมายเหตุ : ⁽¹³⁾ จำนวนพนักงานทั้งหมดในปี 2567 มีทั้งหมด 1,090 คน ซึ่งในจำนวนนี้รวมทั้งพนักงานที่เข้าใหม่ และลาออกระหว่างปี

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

	2565	2566	2567
จำนวนพนักงานชาย ระดับปฏิบัติการ (คน)	339	535	574
จำนวนพนักงานชาย ระดับบริหาร (คน)	4	4	3
จำนวนพนักงานชาย ผู้บริหารระดับสูง (คน)	1	1	1

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

	2565	2566	2567
จำนวนพนักงานหญิง ระดับปฏิบัติการ (คน)	258	454	509
จำนวนพนักงานหญิง ระดับบริหาร (คน)	1	3	3

จำนวนพนักงาน จำแนกตามสายงานในรอบปีที่ผ่านมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

แผนก / สายงาน / หน่วยงาน / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานพัฒนาธุรกิจ	24
สายงานออกแบบ	27
สายงานก่อสร้าง	170
สายงานจัดซื้อ และควบคุมงบประมาณ	40
สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง	105
สายงานการเงินและบัญชี	48
สายงานการตลาดและการขาย	109
สายงานบริหารงานนิติบุคคล	91
สายงานธุรกิจเพื่อสุขภาพ	50

แผนก / สายงาน / หน่วยงาน / กลุ่มธุรกิจ	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานธุรกิจเช่า	3
สายงานธุรกิจโรงแรม	283
สายงานร้านอาหารและเครื่องดื่ม	118
สายงานบริหารสินทรัพย์	3
สายงานนวัตกรรม	5
ระดับผู้บริหาร	7
สายงานอิสระ	7
จำนวนพนักงานรวม	1,090

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	313,164,712.48	475,722,926.98	491,824,814.11
ค่าตอบแทน พนักงานขาย (บาท)	201,482,856.48	295,669,937.91	302,700,400.95
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	111,681,856.00	180,052,989.07	189,124,413.16

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

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

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (PVD)

	2565	2566	2567
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	215	310	334
สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก PVD (%)	35.66	31.09	30.64
จำนวนเงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	2,547,401.00	7,162,443.00	12,763,129.50

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง	suwichada@siameseasset.co.th	-

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย เกียรติภักษ์ บุญตาแสง	keatipat@siameseasset.co.th	02 617 1555 Ext. 2505

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว พรธวัช พรสวรรค์วงศ์	pornthawan@siameseasset.co.th	-

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย เกียรติภักษ์ บุญตาแสง	keatipat@siameseasset.co.th	02 617 1555 Ext. 2505

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว รียัฐดา อักษรจิรารัตน์	leetita@siameseasset.co.th	-

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้สอบบัญชี
บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ โซียยศ สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ +66 2034 0000	6,700,000.00	-	<p>1. นาย วัลลภ วิไลวรวิทย์ อีเมล: Wvilaivaravit@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 6797</p> <p>2. นางสาว กรทอง เหลืองวิไล อีเมล: KLuangvilai@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 7210</p> <p>3. นาย วีร สุจริต อีเมล: Wsujarit@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 7103</p> <p>4. นางสาว วายุรีย์ จิระกิตติคุณ อีเมล: Vjirakittidul@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 9140</p>

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการกำหนดแผนการประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าปีละ 4 ครั้งเป็นอย่างน้อย และอาจมีการประชุมเพิ่มเติมเมื่อมีวาระสำคัญ โดยในปี 2567 มีการประชุมทั้งหมด 8 ครั้ง คณะกรรมการมีหน้าที่บริหารจัดการบริษัทตามกฎหมายและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยกำหนดนโยบาย กลยุทธ์ ติดตามผลการดำเนินงาน กำกับดูแลกิจการที่ดี ควบคุมภายในและบริหารความเสี่ยง บริหารเทคโนโลยีสารสนเทศ ส่งเสริมนวัตกรรม ควบคุมดูแลด้านการเงิน กำกับดูแลบริษัทย่อย แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย อนุมัติเงินปันผล และพิจารณาเรื่องสำคัญอื่นๆ รวมทั้งมอบหมายอำนาจโดยไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในปี 2567 คณะกรรมการได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างครบถ้วนตามที่ได้รับมอบหมาย

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการที่หมดวาระและได้รับการแต่งตั้งกลับเข้ามาใหม่

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
นาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	22 ก.ค. 2558	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการทรัพยากรมนุษย์, ความยั่งยืน, การจัดการองค์กร, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล
นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	29 ส.ค. 2560	ธนาคาร, บัญชี, การเงิน, การตรวจสอบ, ตรวจสอบภายใน
นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	3 ม.ค. 2565	ปิโตรเคมีและเคมีภัณฑ์, การจัดการโครงการ, วิศวกรรม, การจัดการความเสี่ยง, การตรวจสอบ
นาย พันธเทพ อาสนิททอง	รองประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)	9 พ.ค. 2565	วัสดุก่อสร้าง, บริการรับเหมาก่อสร้าง, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, จัดซื้อ, วิศวกรรม

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

บริษัทกำหนดคุณสมบัติกรรมการอิสระตามกฎหมายอย่างเข้มงวด เพื่อให้มีความเป็นอิสระและสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน โดยกรรมการอิสระต้องไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือผลประโยชน์ที่อาจขัดแย้งกับการปฏิบัติหน้าที่ ทั้งการถือหุ้น การเป็นผู้บริหาร การมีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือการให้บริการทางวิชาชีพต่างๆ ในปี 2567 บริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 5 ท่าน คิดเป็น 50% ของคณะกรรมการทั้งหมด ซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดและไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพแก่บริษัท

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ : ไม่มี
ของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

- วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่
- วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้นรายย่อยในการมีส่วนร่วมในการบริหารบริษัท โดยให้สิทธิในการเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการสรรหาเป็นกรรมการ, สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเลือกตั้งกรรมการ, สิทธิในการตรวจสอบคุณสมบัติของผู้สมัคร, สิทธิในการได้รับข้อมูลข่าวสารที่เกี่ยวข้องกับการแต่งตั้งกรรมการ, และสิทธิในการติดตามตรวจสอบการทำงานของกรรมการหลังได้รับการแต่งตั้ง

- วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. ดร. วรพล ไสคดียานุรักษ์ ประธานกรรมการ	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2547: Director Certification Program (DCP) • 2547: Role of the Chairman Program (RCP) • 2546: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • 2566: Information Technology Security Awareness Training • 2566: PDPA Update • 2566: ESG & Climate Risk Management • 2554: Monitoring Fraud Risk Management • 2551: Monitoring the Quality of Finance Reporting • 2551: Monitoring the Internal Audit Function • 2551: Monitoring the System of Internal Control and Risk Management • 2550: Charter Director Class • 2549: Role of the Compensation Committee • 2548: Audit Committee Program • 2547: Chairman Program
2. นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2554: Director Accreditation Program (DAP)
3. นาง สุนันทา สิ่งสรเสรี กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2567: The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) • 2560: Director Accreditation Program (DAP)
4. นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2566: Board Nomination and Compensation Program (BNCP) • 2560: Advanced Audit Committee Program (AACP) • 2554: The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) • 2552: Director Certification Program (DCP)
5. นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2561: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • 2567: Insight in SET: AC Focus รื้อรอบเพื่อการเติบโตและยั่งยืนในตลาดทุน
6. นาย อนันต์ บุรณานุสรพงษ์ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2561: Director Accreditation Program (DAP)
7. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2556: Director Certification Program (DCP)
8. นาย พันธุ์เทพ อาสนิทธิทอง รองประธานกรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2567: ESG in the Boardroom: A Practical Guide for Board (ESG) • 2567: Role of the Chairman Program (RCP) • 2560: Director Accreditation Program (DAP)
9. นาย มณฑิธร ยิ่งดำนุ่น กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2567: The Board's Role in Mergers and Acquisitions (BMA) • 2566: Director Accreditation Program (DAP)

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
10. นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2566: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2567: TLCA CFO CPD ครั้งที่ 1/2567 หัวข้อ แนวทางการยกระดับคุณภาพรายงานทางการเงินของบริษัทจดทะเบียน • 2567: TLCA CFO Professional Development Program (TLCA CFO CPD) ครั้งที่ 3/2567 “ Tax Governance ”

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ กรรมการรายบุคคล และคณะกรรมการชุดย่อยเป็นประจำทุกปี โดยใช้แบบประเมินตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) การประเมินเป็นแบบประเมินตนเอง (Self-Evaluation) โดยมีเลขานุการบริษัทจัดทำแบบประเมินและสรุปผล นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา ผลการประเมินจะถูกนำไปใช้ปรับปรุงการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยเกณฑ์การวัดผลแบ่งเป็น ดีเยี่ยม (มากกว่า 85%), ดีมาก (มากกว่า 75%), ดี (มากกว่า 65%), พอใช้ (มากกว่า 50%), และควรปรับปรุง (ต่ำกว่า 50%)

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทได้ทำแบบประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี 2567 ซึ่งสรุปผลการประเมิน ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท

1.1 การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล)

มีหัวข้อที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ การประชุมของคณะกรรมการ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 85 อยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยม

1.2 การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)

มีหัวข้อที่ใช้ในการประเมิน ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ การประชุมของคณะกรรมการ บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ เรื่องอื่น ๆ เช่น ความสัมพันธ์ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ การพัฒนาตนเองของกรรมการ และการพัฒนาผู้บริหาร มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 82 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก

2. คณะกรรมการชุดย่อย

หัวข้อที่ใช้ในการประเมินผลงานประจำปี ได้แก่ โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ การประชุมของคณะกรรมการ บทบาท หน้าที่ ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ

2.1 คณะกรรมการตรวจสอบ การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการตรวจสอบ มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 82 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก

2.2 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 68 อยู่ในเกณฑ์ ดี

2.3 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 66 อยู่ในเกณฑ์ ดี

2.4 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง (ทั้งคณะ) มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 83 อยู่ในเกณฑ์ ดีมาก

2.5 คณะกรรมการบริหาร การประเมินผลงานประจำปีของคณะกรรมการบริหาร มีคะแนนเฉลี่ยร้อยละ 72 อยู่ในเกณฑ์ ดี

รายละเอียดการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ	รูปแบบการประเมินผล	เกรด / คะแนนที่ได้รับเฉลี่ย	เกรด / คะแนนเต็ม
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	การประเมินแบบรายคณะ	83	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี

รายชื่อคณะกรรมการ	รูปแบบการประเมินผล	เกรด / คะแนนที่ได้รับเฉลี่ย	เกรด / คะแนนเต็ม
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	การประเมินแบบรายคณะ	68	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	การประเมินแบบรายคณะ	66	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการตรวจสอบ	การประเมินแบบรายคณะ	82	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการบริหาร	การประเมินแบบรายคณะ	72	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	ไม่มี	ไม่มี
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี
คณะกรรมการบริษัท	การประเมินแบบรายคณะ	82	100
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	85	100
	การประเมินแบบรายบุคคลแบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

- จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา : 8 (ครั้ง)
- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 25 เม.ย. 2567
- การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : มี
- วันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้งที่ 1) : 13 มิ.ย. 2567
- วันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้งที่ 2) : 17 ธ.ค. 2567

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท			การเข้าประชุม AGM			การเข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (ประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
2. นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีญ (กรรมการ)	6	/	6	1	/	1	2	/	2
3. นาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ (กรรมการ)	6	/	6	1	/	1	2	/	2
4. นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
5. นาย ยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	7	/	8	1	/	1	2	/	2
6. นาย อนันต์ บุรณานุสรพงษ์ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
7. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
8. นาย พันธุ์เทพ อาสนิทอง (รองประธานกรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
9. นาย มณเฑียร ยิ่งตำนาน (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2
10. นางสาว สุวิชาติ สร้อยทอง (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	2	/	2

รายละเอียดสาเหตุกรณีที่กรรมการบริษัทไม่สามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

นาย ยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ ไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เนื่องจากมีอาการเจ็บป่วยกะทันหัน ส่วนการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2567 และครั้งที่ 6/2567 เป็นการประชุมเพื่อพิจารณาวาระเกี่ยวกับการทำธุรกรรมอันเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และ ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียน ในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีญ และนาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ ซึ่งเป็นกรรมการผู้มีส่วนได้เสีย จึงไม่ได้เข้าร่วมการประชุมดังกล่าว

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

บริษัทกำหนดคำตอบแทนกรรมการเป็น 2 ส่วน คือ ตัวเงินและไม่เป็นตัวเงิน โดยคำตอบแทนกรรมการอยู่ในระดับเดียวกับอุตสาหกรรม และได้รับการพิจารณาจากคณะกรรมการสรรหาฯ โดยเทียบเคียงกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ระดับเดียวกัน และเหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน: ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปี 2567 กำหนดค่าตอบแทนรายเดือนและเบี้ยประชุมไม่เกิน 7 ล้านบาท และค่าตอบแทนพิเศษไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับปี 2566
 ค่าตอบแทนอื่น: ในปี 2567 ไม่มีการจ่ายค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ⁽¹⁴⁾

รายละเอียดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน	
1. ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (ประธานกรรมการ)			2,320,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	400,000.00	1,800,000.00	2,200,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	80,000.00	N/A	80,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
2. นาย ขจรศิษฐ์ สິงสรเสรีญ (กรรมการ)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
3. นาง สุนันทา สິงสรเสรีญ (กรรมการ)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
4. นาง ปรีศนา ประหารข้าศึก (กรรมการ)			860,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	160,000.00	600,000.00	760,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการตรวจสอบ	100,000.00	N/A	100,000.00	ไม่มี	
5. นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ (กรรมการ)			630,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	140,000.00	360,000.00	500,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ	80,000.00	N/A	80,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
6. นาย อนันต์ บุรณานุสรพงษ์ (กรรมการ)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
7. นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (กรรมการ)			680,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	160,000.00	360,000.00	520,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ	80,000.00	N/A	80,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
8. นาย พันธุ์เทพ อาสนินทอง (รองประธานกรรมการ)			1,480,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	240,000.00	1,200,000.00	1,440,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวแทนของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวแทนอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวแทน	
9. นาย มณเฑียร ยิ่งตำนาน (กรรมการ)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
10. นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง (กรรมการ)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริษัท	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
11. นาย มานิต หวังธรรมเกื้อ (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
12. นาย กิตติชัย แก้วดี (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
13. นาย กิตติ มีทอง (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
14. นาย โชติวุฒิ หันทิพย์ (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
15. นาย มั่น ศรีเรือนทอง (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน	
16. นาย ณรงค์ จันทนา (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
17. นางสาว รีย์ฐิตา อักษรจิรา รัตน์ (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
18. นาย พนม หวันทา (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
19. นางสาว สว่างจิต ศรีนิลทา (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
20. นางสาว กนกรัตน์ เทศกาล (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
21. นาย ภมรพล จันทนะโพธิ (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
22. นาย Yim Wai Leung (กรรมการบริหาร)			N/A		N/A
คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	
23. นาย เกียรติภักษ์ บุญตาแสง (กรรมการชุดย่อย)			N/A		N/A
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	N/A	N/A	N/A	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายการคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	1,100,000.00	4,320,000.00	5,420,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	260,000.00	N/A	260,000.00
3. คณะกรรมการบริหาร	N/A	N/A	N/A
4. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	30,000.00	N/A	30,000.00
5. คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	200,000.00	N/A	200,000.00
6. คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	60,000.00	N/A	60,000.00

หมายเหตุ : ⁽¹⁴⁾ คำตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายเดือน

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย : 0.00
ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

- บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี
- กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี
- กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและรับผิดชอบการดำเนินงานในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ : การส่งตัวแทนไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุม ตามสัดส่วนการถือครองหุ้น, การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ, การเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน, การทำการยกระหว่างบริษัทกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง, การทำการรายการอื่นที่สำคัญ, การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์, ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่ประกอบธุรกิจหลักมีความเหมาะสมและรัดกุมเพียงพอในบริษัทย่อยที่เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจหลัก

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมที่สอดคล้องกับเป้าหมายและกลยุทธ์ของบริษัท เพื่อเพิ่มผลกำไรและขีดความสามารถในการแข่งขัน บริษัทอาจพิจารณาลงทุนในธุรกิจที่มีศักยภาพ โดยมีการวิเคราะห์ความเป็นไปได้และปัจจัยเสี่ยง ซึ่งต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและ/หรือผู้ถือหุ้น

ในการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม บริษัทจะส่งตัวแทนเข้าไปเป็นกรรมการ, กำหนดให้บริษัทย่อยปฏิบัติตามกฎหมายและนโยบายของบริษัท, มีการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและผลการดำเนินงาน, และกำหนดให้มีระบบควบคุมภายในที่เหมาะสม นอกจากนี้ บริษัทยังกำหนดให้มีการเปิดเผยข้อมูลเมื่อมีการทำการรายการที่สำคัญหรือเกิดเหตุการณ์ที่ต้องแจ้งตลาดหลักทรัพย์

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ต่อเนื่อง โดยกำหนดหลักเกณฑ์เพิ่มเติมเพื่อให้การดำเนินงานมีความโปร่งใสและมีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น ได้แก่ การให้ฝ่ายจัดการรายงานความคืบหน้าตามแผนธุรกิจต่อคณะกรรมการ, การให้คณะกรรมการตรวจสอบประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายบริหารอย่างน้อยปีละครั้ง, และการรายงานผลตรวจสอบภายในและความคืบหน้าด้านการกำกับดูแลกิจการต่อคณะกรรมการตรวจสอบทุกไตรมาส

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง : มี
ทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทมีการกำกับดูแลการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของหน่วยงานกำกับดูแล โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะพิจารณาอนุมัติและให้ความเห็นในรายการดังกล่าว หากเป็นรายการขนาดใหญ่ต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญกับความโปร่งใสและผลประโยชน์ของบริษัทเป็นหลัก โดยผู้มีส่วนได้เสียต้องแจ้งให้บริษัททราบและไม่เข้าร่วมตัดสินใจในรายการที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน : มี
เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการข้อมูลภายในอย่างเคร่งครัด เพื่อป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์โดยมิชอบ บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่ชัดเจนตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับ เพื่อให้พนักงานและผู้มีส่วนได้เสียเข้าใจถึงความสำคัญของการรักษาความลับและใช้อข้อมูลภายในอย่างเหมาะสม นโยบายนี้ถูกเผยแพร่บนเว็บไซต์และแจ้งให้บุคลากรทราบทั่วกัน ซึ่งเป็นรากฐานของวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในหลักจริยธรรม

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน : มี
ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่
รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน :

การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การเข้าร่วมโครงการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน, การประเมินและระบุความเสี่ยงด้านคอร์รัปชัน, การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การติดตามประเมินผลการปฏิบัติตามนโยบายการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การตรวจสอบความครบถ้วนเพียงพอของกระบวนการจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชี

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยกำหนดนโยบายที่ชัดเจนและสื่อสารกับพนักงานอย่างสม่ำเสมอผ่านช่องทางต่างๆ และจัดอบรมพร้อมทดสอบความเข้าใจ เพื่อสร้างความตระหนักรู้และให้เครื่องมือในการตรวจจับ ป้องกัน และรายงานการทุจริต บริษัทมีกลไกการรายงานและคุ้มครองผู้ร้องเรียน และได้รับการรับรองจากโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) ซึ่งแสดงถึงความโปร่งใสและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ นโยบายเหล่านี้ถูกเผยแพร่บนเว็บไซต์เพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียเข้าถึงได้

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส : มี
 ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

บริษัทให้ความสำคัญกับการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริต โดยมีนโยบายการแจ้งเบาะแส (Whistle Blowing Policy) เพื่อเป็นช่องทางให้ผู้มีส่วนได้เสียแจ้งเบาะแสดังกล่าวหรือการกระทำผิดกฎหมายหรือจรรยาบรรณของบริษัท บริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสและรักษาข้อมูลเป็นความลับ โดยสามารถแจ้งเบาะแสดังกล่าวได้ผ่านอีเมล ce@siameseasset.co.th หรือส่งจดหมายลงทะเบียไปยังกรรมการตรวจสอบหรือเลขาธิการคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้แจ้งเบาะแสดังกล่าวสามารถแจ้งข้อมูลโดยไม่เปิดเผยตนเองได้ แต่การเปิดเผยตนเองจะช่วยให้บริษัทสามารถดำเนินการตรวจสอบและรายงานความคืบหน้าได้สะดวกยิ่งขึ้น

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการอื่น ๆ

บริษัทให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติ ที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง

- 1) การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ
- 2) การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม
- 3) การดูแลสิ่งแวดล้อม สุขอนามัยและความปลอดภัยในองค์กร
- 4) การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ

ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ ⁽¹⁵⁾

ด้วยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นเครื่องมือหรือกลไกที่สำคัญซึ่งช่วยทำให้กิจการของบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างความน่าเชื่อถือในการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน รวมถึงเพื่อให้ระบบควบคุมภายในมีกระบวนการกำกับดูแลที่สนับสนุนให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 4

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นางสาว ปรีศนา ประหารข้าศึก (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	4	/	4
2 นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4
3 นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (กรรมการตรวจสอบ)	4	/	4

หมายเหตุ : ⁽¹⁵⁾ กรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับกรรมการอิสระ และไม่เป็นการรวมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ นางสาว ปรีศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการบัญชี ในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและเพียงพอ โดยทำงานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ยังต้องสอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในที่เหมาะสม รวมถึงตรวจสอบการปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทและมีหน้าที่พิจารณาและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทน โดยให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อยปีละครั้งโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วม นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังต้องพิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อให้มั่นใจว่าเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หรือพนักงานเข้าร่วมประชุมเพื่อสอบถามข้อมูล และอาจขอความเห็นจากที่ปรึกษาภายนอกได้หากจำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบต้องจัดทำรายงานประจำปีและรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับกิจกรรมที่ได้ดำเนินการ เมื่อพบรายการที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินของบริษัท หรือเมื่อผู้สอบบัญชีพบความผิดปกติ คณะกรรมการตรวจสอบต้องรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทและหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบยังมีหน้าที่ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย ในปี 2567 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่เหล่านี้ครบถ้วน

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร ⁽¹⁶⁾

การประชุมคณะกรรมการบริหาร (ครั้ง) : 18

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นาย ขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีญ (ประธานกรรมการบริหาร)	18	/	18
2 นาง สุนันทา สิ่งสรเสรีญ (กรรมการบริหาร)	18	/	18
3 นาย มณเฑียร ยิ่งดำนุ่น (กรรมการบริหาร)	18	/	18
4 นาย มานิต หวังธรรมเกื้อ (กรรมการบริหาร)	18	/	18
5 นาย กิตติชัย แก้วดี (กรรมการบริหาร)	18	/	18
6 นาย กิตติ มีทอง (กรรมการบริหาร)	18	/	18
7 นางสาว สุวิชาดา สร้อยทอง (กรรมการบริหาร)	18	/	18
8 นาย โชติวุฒิ หันทิพย์ (กรรมการบริหาร)	13	/	13
9 นาย มั่น ศรีเรือนทอง (กรรมการบริหาร)	18	/	18
10 นาย ณรงค์ จันทนา (กรรมการบริหาร)	18	/	18
11 นางสาว รีย์จุตา อักษรจิรารัตน์ (กรรมการบริหาร)	18	/	18
12 นาย พนม หวันทา (กรรมการบริหาร)	18	/	18
13 นางสาว สว่างจิต ศรีนิลทา (กรรมการบริหาร)	16	/	16
14 นางสาว กนกรัตน์ เทศกาล (กรรมการบริหาร)	16	/	16
15 นาย ภมรพล จันทนะโพธิ (กรรมการบริหาร)	2	/	2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหาร		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
16 นาย Yim Wai Leung (กรรมการบริหาร)	11	/	11

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่วางแผนและนำเสนอนโยบาย กลยุทธ์ และแผนงานประจำปีต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารยังมีหน้าที่กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี และอำนาจอนุมัติต่างๆ เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงควบคุมดูแลการดำเนินธุรกิจให้เป็นไปตามนโยบาย กลยุทธ์ แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ รวมถึงมีอำนาจอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อลงทุน จัดซื้อจัดจ้าง กู้ยืม และดำเนินงานต่างๆ ภายในวงเงินที่กำหนด นอกจากนี้ ยังมีอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติระเบียบงาน คำสั่ง ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุม และการบริหารงาน

คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่อนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนที่ได้รับอนุมัติ และรายงานเรื่องต่างๆ ให้คณะกรรมการบริษัททราบ เช่น เหตุการณ์ทุจริต การฝ่าฝืนกฎหมาย และเรื่องอื่นๆ ที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร นอกจากนี้ คณะกรรมการบริหารยังมีหน้าที่ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทและมีอำนาจมอบอำนาจและหน้าที่ช่วงให้ประธานคณะกรรมการบริหารและผู้บริหารระดับสูง รวมถึงมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานตามที่เห็นสมควร โดยไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีหน้าที่ทบทวนตารางอำนาจอนุมัติประจำปีเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท ในปี 2567 คณะกรรมการบริหารได้ปฏิบัติหน้าที่เหล่านี้ครบถ้วน

หมายเหตุ : ⁽¹⁶⁾

- นางสาวสวาทจิต ศรีนิลหา, นางสาวกนกรัตน์ เทศกาล และนาย ภมรพล จันทะโพธิ์ ได้รับการแต่งตั้งเข้าเป็นคณะกรรมการบริหาร ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567
- นาย ภมรพล จันทะโพธิ์ ได้ลาออกจากคณะกรรมการบริหารในวันที่ 16 เมษายน 2567
- Mr. Yim Wai Leung ได้รับการแต่งตั้งเข้าเป็นคณะกรรมการบริหารแทนนาย ภมรพล จันทะโพธิ์ กรรมการที่ลาออก ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2567
- นายโชติวุฒิ หันทิพย์ ได้ลาออกจากคณะกรรมการบริหารในวันที่ 30 สิงหาคม 2567

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ⁽¹⁷⁾

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน : 1 (ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	1	/	1
2 นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1
3 นาย พันธเทพ อาสนินทอง (กรรมการชุดย่อย)	0	/	0
4 นาง สุนันทา สิ่งสรรเสริญ (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีหน้าที่กำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และผู้บริหารระดับสูง นอกจากนี้ ยังมีหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่กรรมการและผู้บริหาร โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมและเหมาะสมกับภาระหน้าที่

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน และมีหน้าที่พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของ

คณะกรรมการบริษัท รวมถึงคุณสมบัติของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายของความรู้และประสบการณ์ เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา ได้พิจารณาสรรหากรรมการแทนตำแหน่งที่ว่าง โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอชื่อ แต่ไม่มีผู้เสนอชื่อ จึงเสนอให้เลือกตั้งกรรมการเดิมกลับมาดำรงตำแหน่ง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ยังมีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

คณะกรรมการสรรหา ยังได้พิจารณาคำตอบแทนกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยให้เหมาะสม โดยเทียบเคียงกับธุรกิจของห้างหุ้นส่วนระดับเดียวกัน และเสนอให้คงอัตราเดิม ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ ยังได้พิจารณาแนวทางการประเมินผลงานของคณะกรรมการ โดยอ้างอิงจากแนวทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. และ IOD เพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงาน

หมายเหตุ : ⁽¹⁷⁾ 1. นางสุนันทา สิงสรเสริญ ได้ลาออกจาก คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567
2. พันธเทพ อาสนิททอง ได้รับการแต่งตั้งเป็น กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน แทนนางสุนันทา สิงสรเสริญ กรรมการที่ลาออก ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

การเข้าประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง : 4 (ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	4	/	4
2 นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4
3 นาย พันธเทพ อาสนิททอง (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4
4 นาย ยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4
5 นาย ขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4
6 นาย มณเฑียร ยิ่งดำนุ่น (กรรมการชุดย่อย)	4	/	4

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่กำหนดทิศทางและกลยุทธ์ของบริษัท พร้อมทั้งกำหนดนโยบายและแนวทางการบริหารความเสี่ยง มีอำนาจในการแต่งตั้งคณะทำงาน ขอข้อมูลจากหน่วยงานต่าง ๆ และเชิญผู้บริหารเข้าร่วมประชุม รวมทั้งกำหนดและสอบทานกลยุทธ์และแผนธุรกิจ กำหนดแนวทางการป้องกันและลดความเสี่ยง ติดตามและประเมินผลการบริหารความเสี่ยง รวมถึงปรับปรุงแผนธุรกิจและระบบการบริหารอย่างต่อเนื่อง

ในปี 2567 คณะกรรมการฯ ได้ประชุม 4 ครั้ง โดยเน้นการพิจารณาและให้ความเห็นชอบในเรื่องแผนยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประจำปี 2568, ดัชนีชี้วัดความเสี่ยงหลัก (KRIs) และผลการประเมินความเสี่ยงระดับองค์กร

คณะกรรมการฯ มุ่งมั่นกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยงให้มีประสิทธิภาพ เพื่อให้บริษัทบรรลุเป้าหมายทางธุรกิจและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสีย

การเข้าประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ⁽¹⁸⁾

การประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน (ครั้ง) : 2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	2	/	2
2 นาย สุเทพ เรืองพรวิสุทธิ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
3 นาง สุนันทา สิ่งสรรเสริญ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
4 นาย พนม หวันทา (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
5 นาย มานิต หวังธรรมเกื้อ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
6 นางสาว รียัฐตา อักษรจิรารัตน์ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
7 นาย เกียรติภักฏ บุญตาแสง (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีหน้าที่กำหนดนโยบายและแนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) รวมถึงกำกับดูแลและประเมินผลการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท และปฏิบัติหน้าที่อื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย

ในปี 2567 คณะกรรมการฯ ได้อนุมัติแผนการดำเนินงานด้านความยั่งยืน จัดตั้งคณะทำงานด้านความยั่งยืน อนุมัติการเปลี่ยนแปลงวิสัยทัศน์และพันธกิจให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน และบริษัทฯ ได้รับการประเมินในเกณฑ์ดีเลิศด้านการกำกับดูแลกิจการ และติดิเยียมด้านคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทยังได้รับการรับรองจากโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) อีกด้วย

นอกจากนี้บริษัทยังได้รับรางวัลเกี่ยวกับความยั่งยืน ดังนี้

- รางวัล Best Luxury Sustainable Real Estate Developer in Thailand 2024 LUXURY LIFESTYLE AWARDS มอบให้แก่บริษัท ไชมิ ส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Best Luxury Sustainable Villa Development 2024 LUXURY LIFESTYLE AWARDS จากโครงการ MONSANE' Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
- รางวัล Best Luxury Sustainable Mixed-Use Development 2024 LUXURY LIFESTYLE AWARDS จากโครงการ LANDMARK AT MRTA STATION
- รางวัล ประเภทรางวัล Environmental (Rehabilitation/Conservation) Category, FIABCI-THAI PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2024 โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39
- รางวัล EDGE Champion 2024 ASIA PACIFIC ENTERPRISE AWARDS The 1st Edge Champion in Thailand มอบให้แก่ โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

หมายเหตุ : ⁽¹⁸⁾ 1. นายเกียรติภักฏ บุญตาแสง ได้รับการแต่งตั้งเข้าเป็นคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ด้วยมติคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญต่อการมีระบบควบคุมภายในที่ดี เหมาะสมและเพียงพอต่อการกำกับดูแล และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ การสอบทานระบบการควบคุมภายในขององค์กร ถือปฏิบัติตามกรอบแนวทางการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) ผ่านแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

การประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัท แยกแสดงตามองค์ประกอบการควบคุมภายในตามมาตรฐาน COSO 5 องค์ประกอบ สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment) บริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงานตามโครงสร้างองค์กรอย่างชัดเจน รวมถึงมีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และระเบียบปฏิบัติงาน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนการทุจริตตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา (Whistle Blowing Policy) คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารเพื่อความสามารถในการกำกับดูแลและควบคุมการบริหารงาน คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์หลากหลายซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทมีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงเพื่อเป็นแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งความเสี่ยงระดับองค์กร (Corporate Risk) และความเสี่ยงระดับหน่วยงาน (Functional Risk)

ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการระบุความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ประเมินความเสี่ยง จัดระดับความเสี่ยงและกำหนดแนวทางการจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยคำนึงถึงโอกาสเกิดความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activity)

บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานเป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมกระบวนการทำงานที่สำคัญ โดยมีการทบทวนให้เป็นปัจจุบันและสอดคล้องกับสภาพธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ตามความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

บริษัทมีช่องทางการสื่อสารภายในองค์กรที่มีประสิทธิภาพ โดยพนักงานทุกคนได้รับข้อมูลข่าวสารผ่านระบบ E-mail ของบริษัท และ CEO Townhall เพื่อให้พนักงานทุกระดับได้รับข้อมูลข่าวสารที่ถูกต้องตรงกัน และมีช่องทางการสื่อสารให้กับบุคคลภายนอกผ่านเว็บไซต์ของบริษัท www.siameasasset.co.th

5. ระบบการติดตาม (Monitoring)

ฝ่ายตรวจสอบภายในรับผิดชอบในการประเมินและตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน หากพบข้อบกพร่องจะแจ้งให้ผู้บริหารและผู้บริหารระดับสูงทราบทันที เพื่อร่วมกันกำหนดแนวทางแก้ไขและระยะเวลาดำเนินการปรับปรุงแล้วเสร็จ จากนั้นจึงรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส รวมถึงการติดตามและรายงานความคืบหน้าของการปรับปรุงแก้ไขข้อบกพร่องจนกว่าจะแก้ไขแล้วเสร็จ

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

จากผลการตรวจสอบภายในในระหว่างปี 2565 – 2567 บริษัทไม่มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในอย่างมีสาระสำคัญ ที่อาจมีผลต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

	2565	2566	2567
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	0	0	0

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ซึ่งมีกรรมการอิสระ 5 ท่าน โดยเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทที่ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทมีความเหมาะสม เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ

ผู้สอบบัญชีของบริษัทคือ บริษัท ดีล้อยท์ พูซ โธมัส โซยยศ สอบบัญชี จำกัด ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยมิได้แสดงความเห็นว่าบริษัทมีข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในในรายงานการสอบบัญชีดังกล่าว

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : เป็นบุคลากรภายในบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายในคนปัจจุบัน คือหัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดของหัวหน้างานตรวจสอบภายในแสดงไว้ในเอกสารแนบ 3) ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่า หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทคนปัจจุบันเป็นผู้มีความรู้ความเข้าใจในธุรกิจและวิธีปฏิบัติงานของบริษัท มีทักษะและประสบการณ์ในงานตรวจสอบภายในที่เหมาะสมเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2568 ประชุมเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 มีมติอนุมัติให้แต่งตั้งนางสาวพรธวัช พรสวรรค์วงศ์ หัวหน้าฝ่ายตรวจสอบภายในคนปัจจุบัน ให้เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2568 ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้งโยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี -	1. ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 38.79 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัท 2. กรรมการ 3. ประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท 4. คู่สมรสของนางสุนันทา สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางภัทรกร คำสอน -	พี่/น้อง ของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นายนิกร เมทอนัง -	พี่/น้อง ของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางรัชกร ธนเดชาวัฒน์ -	พี่/น้อง ของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางสุนันทา สิ่งสรเสรี -	1. กรรมการ 2. ผู้บริหาร 3. คู่สมรสของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางสาวณภัทร สิ่งสรเสรี -	บุตรของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีและนางสุนันทา สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางสาวดิชา สิ่งสรเสรี -	บุตรของนายขจรศิษฐ์ สิ่งสรเสรีและนางสุนันทา สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางพ้อย เกิดทรัพย์ -	มารดาของนางสุนันทา สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสม -	พี่/น้องของ นางสุนันทา สิ่งสรเสรี	31 ธ.ค. 2567
นายมนต์เกียรติ ยิ่งดำรง -	1. กรรมการ 2. ผู้บริหาร	31 ธ.ค. 2567
นางวิลาสิณี ยิ่งดำรง -	คู่สมรสของนายมนต์เกียรติ ยิ่งดำรง	31 ธ.ค. 2567
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง -	1. กรรมการ 2. ผู้บริหาร	31 ธ.ค. 2567
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ -	กรรมการ	31 ธ.ค. 2567
นางสาวมณีนี บุรณานุสรพงษ์ -	บุตรของนายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	31 ธ.ค. 2567
นายกิตติ มีทอง -	ผู้บริหาร	31 ธ.ค. 2567
นายกมล โอภาสกิตติ -	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 11.89 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท	31 ธ.ค. 2567
นายอุทร ภูษิตกาญจนา -	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 14.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท	31 ธ.ค. 2567

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ฤทธา จำกัด รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดท้ายร่วมกัน 1. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด ("ฤทธา") ผ่านบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 2. นายกมล โอภาสกิตติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ผ่านบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด 3. นายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมใน ฤทธา ผ่านบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด	31 ธ.ค. 2567
บริษัท สแตนดาร์ด จำกัด รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท 1. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในส แตนดาร์ด ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 2. นายกมล โอภาสกิตติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในส แตนดาร์ด ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 3. นายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในส แตนดาร์ด ร้อยละ 6.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	31 ธ.ค. 2567
บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ แอ นด์ แมชชีนเนอรี จำกัด จำหน่าย และบริการให้เช่า เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดท้ายร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ถือหุ้นโดย ฤทธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 1. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด ("ฤทธา") ผ่าน บริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการใน สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ 2. นายกมล โอภาสกิตติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ผ่านบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ 3. นายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมใน ฤทธา ผ่านบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด	31 ธ.ค. 2567
บริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) รับเหมาก่อสร้าง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดย นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่ ง เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร้อยละ 11.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ ถือหุ้นในแมคทริก ร้อยละ 5.31 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายโกมล วงศ์พรเพ็ญภาพ (บิดาของนายธัญญะ) เป็นกรรมการในแมคทริก	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 97.62	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด บริหารจัดการนิติบุคคล	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 100	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด พัฒนาผลิตภัณฑ์ด้านเทคโนโลยี	นิติบุคคล ที่บริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 100	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ให้บริการด้านฝึกอบรม	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 100	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 0.50 และมีสิทธิออกเสียงในอัตรา ร้อยละ 99.99	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส ควินส์ จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 60	31 ธ.ค. 2567

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ประกอบธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 60	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด ประกอบธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 80	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ประกอบธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 100	31 ธ.ค. 2567
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด บริหารสินทรัพย์	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 70	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด ให้บริการด้านสุขภาพ	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 51	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส พราวินเีย จำกัด ให้บริการด้านสุขภาพ	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 60	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลดี 3 จำกัด พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 51	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิวรีน จำกัด บริหารจัดการโรงแรม	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 49	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด ลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	นิติบุคคล ซึ่งบริษัทถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 51	31 ธ.ค. 2567
บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า -	บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	31 ธ.ค. 2567
นายธัญญะ วงศ์พรเพ็ญภาพ -	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ โดยถือหุ้นร้อยละ 11.08 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท	31 ธ.ค. 2567
บริษัท กุทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด บริษัทโฮลดิ้ง	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน 1. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในบริษัท กุทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 2. นายกมล โอภาสกิตติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในบริษัท กุทธา โฮ ลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด 3. นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นในบริษัท กุทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	31 ธ.ค. 2567

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> <p>การรับโอนสิทธิการเช่า</p> <u>รายละเอียด</u> <p>นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ โอนสิทธิการเช่าเหนือสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Forum ให้บริษัทย่อย เพื่อการพัฒนาโครงการอาคารทางสรรพสินค้า กำหนดชำระค่าตอบแทนภายใน 31 มีนาคม 2568 โดยที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทหรือบริษัทย่อยเช่ารับโอนสิทธิการเช่าเหนือสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าตอบแทนที่ 295 ล้านบาทนั้น บริษัท ไสบริด คิทเซ็น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ได้เข้าทำสัญญาเพื่อรับโอนสิทธิจากนายขจรศิษฐ์ เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2567 โดยมีค่าตอบแทนตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น</p> <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> <p>เนื่องจากราคาซื้อสิทธิต่ำกว่าราคาประเมิน ของผู้ประเมินอิสระ และอาคารดังกล่าวมีการปรับปรุงแล้วเสร็จ (renovate) แล้วเสร็จประมาณร้อยละ 80 โดยคาดว่าจะดำเนินการ renovate แล้วเสร็จภายในปี 2569 และใช้งบประมาณไม่เกิน 566 ล้านบาท อีกทั้งเงื่อนไขการชำระค่าตอบแทนดังกล่าวสามารถเปลี่ยนแปลงและขยายออกไปได้ตามความประสงค์และความพร้อมทางการเงินของบริษัท และหากมีการ renovate แล้วเสร็จ บริษัทจะสามารถเปิดให้บริการโดยทันที ซึ่งทำให้บริษัทจะสามารถ รับรู้รายได้โดยเร็ว เมื่อเปรียบเทียบกับลงทุนในโครงการใหม่ซึ่งมีความเสี่ยงจากการก่อสร้างล่าช้า รวมถึงต้องใช้งบประมาณในการก่อสร้างจำนวนที่มากกว่า นอกจากนี้ การดำเนินการโครงการทางสรรพสินค้าดังกล่าวจะเป็นการเพิ่มความชำนาญของบริษัทสำหรับดำเนินโครงการ mixed use ที่บริษัทมีแผนในการดำเนินการในอนาคต โดยจะเป็นการทำให้บริษัทสามารถเข้าถึงเครือข่ายผู้ประกอบการธุรกิจในทางสรรพสินค้า เช่น เครือข่าย supermarket ร้านอาหาร และร้านค้าต่างๆ ซึ่งจะประโยชน์อย่างยิ่งสำหรับการดำเนินโครงการ mixed use ในอนาคต รวมทั้ง ราคดังกล่าวเป็นราคาที่สมเหตุสมผลเมื่อเทียบกับโอกาสทางธุรกิจในอนาคต การเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัทเมื่อเปรียบเทียบกับตลาดเขาทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ</p> <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนและเงื่อนไขตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น จึงเป็นรายการจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	-	-	295.00
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u>	3,566.00	3,516.00	604.50

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การค้าประกันเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>นายชวรงค์ สันติสุข ในฐานะกรรมการและผู้บริหาร ได้ ค้าประกันส่วนบุคคลและใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลในการค้าประกันวงเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทตลอดจนหุ้นกู้ของบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความเหมาะสมผล</u></p> <p>บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ เพื่อใช้สำหรับการพัฒนา โครงการ และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ วงเงินกู้ยืมตั้ง กล่าวการค้าประกันโดยนายชวรงค์ สันติสุข ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไข ที่กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์ โดยบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายเพื่อการ ค้าประกันดังกล่าว</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท และบริษัทไม่มีค่าใช้จ่าย ในการค้าประกันแต่อย่างใด จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การซื้อหุ้นบุริมสิทธิ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>นายชวรงค์ สันติสุข ขายหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 850,000 หุ้น ซึ่ง เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ของบริษัท ไซมิ ส ริงสิต จำกัด ("ไซมิส ริงสิต") บริษัทย่อยที่บริษัทมีเสียงส่วนใหญ่ และมีอำนาจควบคุม โดยบริษัทจ่ายค่าตอบแทนด้วยมูลค่าราคาหุ้นที่ตรา ไว้หุ้นละ 100 บาท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความเหมาะสมผล</u></p> <p>สัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นของไซมิส ริงสิต กำหนดเงื่อนไขการคืนเงินแก่ผู้ ถือหุ้นบุริมสิทธิ แต่เมื่อไซมิส ริงสิต ทำสัญญาสินเชื่อกับสถาบันการเงิน เพื่อนำเงินมาพัฒนาโครงการ สัญญาดังกล่าวกำหนดห้ามการคืนเงิน ลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจนกว่าจะได้ชำระคืนเงินกู้ครบถ้วน นาย ชวรงค์ สันติสุข จึงขายหุ้นบุริมสิทธิ ให้กับไซมิส ริงสิต เพื่อให้ เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นการปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญา ระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทยังคงได้สิทธิในการบริหารจัดการโครงการ ตามเดิม จึงเป็นรายการที่มีความจำเป็น และสมเหตุสมผล</p>	85.00	-	-
นางภัทรกร คำสอน			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าที่ปรึกษา</p>	0.10	0.10	0.10

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทว่าจ้างนางภัทรกร คำสอน เพื่อดูแลทำสวน ระยะเวลาการว่าจ้างกำหนดเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนเดือนละ 10,800 บาท บวกค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>ผู้ให้บริการเป็นเกษตรกรและเป็นบุคคลในพื้นที่เดียวกับบริเวณสวนตั้งอยู่ ซึ่งเหมาะสมกับการดูแลความเรียบร้อย อัตราค่าจ้างเป็นไปตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่นั้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องการทำกิจกรรมในโอกาสต่าง ๆ รวมถึงกิจกรรมเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>			
นายนิกร เมทอนัง			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการขายราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>	0.10	0.10	0.10
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การซื้อห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทซื้อห้องชุดโครงการไชมิส นางลั่นจีจากนายนิกร เมทอนัง 1 ยูนิต เพื่อการขายต่อ บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวแล้ว</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	-	-	7.40

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การซื้อห้องชุดเพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายเทียบเคียงได้กับราคาประเมิน และมีเงื่อนไขการชำระราคา</p> <p>รายงวดด้วยตัวสัญญาใช้เงิน สิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2568</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การซื้อห้องชุดดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยมีเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่บริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าที่ปรึกษา</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทว่าจ้างนายนิกร เมทธรณ์ เพื่อให้คำแนะนำด้านการออกแบบ ตกแต่ง และปรับปรุงทัศนียภาพและสภาพแวดล้อมในสวนของโครงการ สัญญาจ้างที่ปรึกษากำหนดระยะเวลาจ้างเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือนละ 110,400 บาท บวกค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>นายนิกร เมทธรณ์ เป็นผู้ที่มีทักษะ ความรู้ความชำนาญ และประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถนำเสนอรูปแบบทัศนียภาพโครงการให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอย รวมถึงให้บริการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในโครงการ เพื่อให้ภาพลักษณ์ของโครงการสวยงาม อัตราค่าที่ปรึกษาสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>	1.40	1.50	1.30
นางรัชกร ธนเดชวัฒน์			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลง</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	0.20	-	-

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินให้ผู้ซื้อชำระแล้วหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขต่างๆเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเท่านั้น เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>			
นางสุนันทา สິงสรเสรี			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายสินค้า</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด ขายเครื่อง Air of Life จำนวน 9 เครื่อง โดยส่งมอบและรับชำระเงินเรียบร้อยแล้ว</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายผลิตภัณฑ์ เป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท โดยขายในราคาสวัสดิการสำหรับพนักงานตามที่ได้ประกาศใช้สำหรับพนักงานเป็นการทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายสินค้านี้เป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทย่อย โดยราคาขายและส่วนลดเป็นไปตามสวัสดิการพนักงาน จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>	-	0.10	-
นางสาวณภัทร สິงสรเสรี			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 1 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	-	9.80

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล			
นางสาวดิโนา สิ่งสรเสรีญ			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายห้องชุด <u>รายละเอียด</u> ไข่มิส พระรามเก้า ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 1 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การขายห้องชุดเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล	-	-	9.80
นางพ้อย เกิดทรัพย์			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> ค่าเช่า <u>รายละเอียด</u> บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น จากนางพ้อย เกิดทรัพย์ เพื่อใช้ในธุรกิจครัวกลางซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนด 2 ปี สิ้นสุดในเดือนสิงหาคม 2568 อัตราค่าเช่าเดือนละ 33,000 บาท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> อาคารที่เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมต่อการทำธุรกิจครัวกลาง ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท อัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอาคารอื่น ๆ ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้	0.40	0.40	0.40
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสม			
รายการที่ 1	0.10	0.10	0.10

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<u>ลักษณะรายการ</u> การขายห้องชุด <u>รายละเอียด</u> บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล			
นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายสินค้า <u>รายละเอียด</u> บริษัท ไชมิส เทคโนโลยีจำกัด ขาย Solar Rooftop และผลิตภัณฑ์ Air of Life โดยส่งมอบสินค้าแล้วในเดือนมกราคม 2567 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การขายผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของกลุ่มบริษัท โดยขายในราคาสวัสดิการสำหรับพนักงานตามที่ได้ประกาศใช้สำหรับพนักงานเป็นการทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายสินค้านี้เป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทย่อย โดยราคาขายและส่วนลดเป็นไปตามสวัสดิการพนักงาน จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล	-	-	0.20
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายห้องชุด <u>รายละเอียด</u>	-	4.60	-

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 1 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนธันวาคม 2566</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท การขายโครงการ Siamese Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP มีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไข เป็นไปตามนโยบายบริษัท และการคืนเงินเป็นการคืนตามเงื่อนไขที่ถือปฏิบัติเป็นการทั่วไป จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>			
นางวิลาสิณี ยิ่งตำนาน			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 1 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนธันวาคม 2567</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการขายราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>	-	-	6.00
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 1 ยูนิต โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	-	-	5.90

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การขายห้อยชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้อยชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการขายราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>			
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าที่ปรึกษา</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทว่าจ้างนายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ เป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์และงานนิติบุคคล สัญญาจ้างที่ปรึกษากำหนดระยะเวลาว่าจ้างเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือนละ 150,000 บาท บวกค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยบุคคลที่มีทักษะและประสบการณ์ในการบริหารบุคลากร และบริหารจัดการเรื่องร้องทุกข์จากผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ อัตราค่าที่ปรึกษาสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการรายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>	1.80	1.90	1.80
นางสาวมณฑิณี บุรณานุสรพงษ์			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้อยชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทขายห้อยชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิท โอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤษภาคม 2565</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้อยชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป</p>	9.20	-	-

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>			
นายกิตติ มีทอง			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>1. ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อ ตามข้อตกลง</p> <p>2. บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station จำนวน 3 ยูนิต อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 ยูนิต และโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤศจิกายน 2567 จำนวน 1 ยูนิต</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินให้ผู้ซื้อชำระมาแล้วหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p>รายการขายห้องชุดโครงการ Landmark @ MRTA Station เป็นการขายตาม Standard Price List ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับที่ขายให้ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท และสมเหตุสมผล โดยการให้ส่วนลด เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>	-	-	5.70
นายกมล โอภาสกิตติ			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินกู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล โอภาสกิตติ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย</p>	86.00	86.00	86.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท			
นายอุทร ภูษิตกาญจนา			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล ภูษิตกาญจนา โดยเป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท	21.40	21.40	21.40
บริษัท ฤทธา จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การรับเหมาก่อสร้าง <u>รายละเอียด</u> กลุ่มบริษัทว่าจ้าง บริษัท ฤทธา จำกัด เพื่อให้บริการต่างๆเกี่ยวกับการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การว่าจ้างดังกล่าวเป็นการว่าจ้างตามปกติธุรกิจของบริษัท เนื่องจากผู้รับจ้างเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านงานก่อสร้าง มีกำลังพลเพียงพอต่อความต้องการ <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้	5.20	43.80	553.20
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายสินค้าและให้บริการ <u>รายละเอียด</u>	-	-	4.30

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>บริษัท ฤทธา จำกัด ว่าจ้าง บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด ให้ติดตั้ง Solar Rooftop ที่สำนักงานเพื่อการใช้ประโยชน์ของบริษัท ฤทธา จำกัด</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายและติดตั้ง Solar Rooftop เป็นธุรกิจปกติของ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด โดยให้บริการในราคาที่เทียบเคียงได้กับราคาในท้องตลาดทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>			
บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การรับเหมาก่อสร้าง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>กลุ่มบริษัทว่าจ้าง บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด เพื่อให้บริการงานเสาเข็มเจาะ สำหรับการก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัท การรับเงินประกันผลงาน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การว่าจ้างงานเสาเข็มสำหรับโครงการก่อสร้าง เป็นการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งผ่านขั้นตอนของการจัดซื้อจัดจ้างและเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท การรับเงินประกันผลงานเนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อบริษัทรับเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด เป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>	-	70.40	-
บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอร์รี่ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การรับเหมาก่อสร้าง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทและบริษัทย่อย สั่งซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์และเครื่องมือก่อสร้างเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	3.30	4.50	4.10

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์รวมถึงเครื่องมือก่อสร้าง เป็นไปเพื่อการก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีกระบวนการเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติเรื่องการจัดซื้อจัดจ้าง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>			
บริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การรับเหมาก่อสร้าง</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด (บริษัทย่อย) ว่าจ้าง บริษัท แมคทริก จำกัด (มหาชน) เพื่อวางท่อระบบอาคารในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีการหักเงินประกันค่างตามระเบียบบริษัท การรับเงินประกันผลงาน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการหักเงินประกันผลงานในอัตราเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่น การรับเงินประกันผลงานเนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อรับเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด เป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	0.10	-	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การซื้อขายที่ดิน</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัททำสัญญาจะขายที่ดินของโครงการรอกการพัฒนาโครงการหนึ่งให้ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด โดยบริษัทได้รับชำระเงินมัดจำแล้ว ในเดือนธันวาคม 2567 คู่สัญญาทั้ง 2 ฝ่ายตกลงยกเลิกสัญญา โดยบริษัทชำระคืนเงินมัดจำครบถ้วนแล้ว</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	-	680.00	-

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>เดิม บริษัทมีแผนจะขายที่ดินให้ บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด ซึ่งมีผู้ร่วมทุนที่เกี่ยวข้องด้านการพัฒนาโครงการแบบ Mixed used แต่เมื่อ บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด มีการปรับแผนธุรกิจ ประกอบกับบริษัทประสงค์จะพัฒนาโครงการการตามแผนงานที่วางไว้ ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงยกเลิกสัญญา โดยที่บริษัทคืนเงินมัดจำเต็มจำนวน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การตกลงยกเลิกสัญญา เนื่องจากการปรับแผนธุรกิจของทั้งสองฝ่าย โดยบริษัทชำระคืนเงินมัดจำที่ได้รับมาแล้วอย่างครบถ้วน เป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>			
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าบริหารงานนิติบุคคล</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>กลุ่มบริษัทห้าง บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้บริการจัดการงานนิติบุคคลหมู่บ้าน และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ สัญญาจ้างมีกำหนดเวลาปีต่อปี หรือจนกว่าจะส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จ ขึ้นอยู่กับประเภทโครงการ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการนิติบุคคล การว่าจ้างให้บริหารงานนิติบุคคลสำหรับโครงการแนวราบที่ยังไม่ถึงเกณฑ์จัดตั้งนิติบุคคลได้ และโครงการคอนโดมิเนียมที่นิติบุคคลยังไม่รับมอบพื้นที่ จึงเป็นรายการจำเป็นเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราค่าจ้างเทียบเคียงได้กับต้นทุนค่าจ้างที่อาจเกิดขึ้นจริง หากบริษัทดำเนินงานดังกล่าวด้วยตนเอง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	2.00	1.80	5.80
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าเช่า</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทเช่ารถตู้จากบริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด สัญญาเช่ามีกำหนด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2568</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	0.10	0.20	0.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>บริษัทเช่ารถตู้เพื่อใช้รับ-ส่ง พนักงานเมื่อต้องออกไปปฏิบัติงานนอกสถานที่เป็นครั้งคราว อัตราค่าเช่าที่ต้องชำระเป็นราคาเหมาจ่ายได้กับราคารถเช่าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>			
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การซื้อขายสินค้าและบริการ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด ขายสินค้าและให้บริการสินค้าเทคโนโลยี เช่น เครื่องฟอกพร้อมระบายอากาศ (Air of Life) และ Solar Roof Top รวมถึงพลังงานทางเลือกแก่กลุ่มบริษัทเพื่อใช้ในโครงการต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัท โดยเรียกเก็บเงินล่วงหน้าร้อยละ 20 สำหรับการสั่งซื้อเป็นจำนวนมาก</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>กลุ่มบริษัทไซมิสผลิตภัณฑ์และบริการจากบริษัทย่อย เป็นไปเพื่อส่งเสริมให้ลูกค้ารู้จัก และได้ใช้สินค้าและบริการที่กลุ่มบริษัทพัฒนาขึ้น โดยมีราคาขายสินค้าแบบให้ส่วนลดพิเศษ เนื่องจากการขายแบบ Big Lot และราคาการให้บริการมีอัตราที่ทำให้กลุ่มบริษัทประหยัดค่าใช้จ่ายลงจากเดิม รายการดังกล่าวจึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาที่สมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	4.00	22.90	21.60
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>บริการฝึกอบรม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจฝึกอบรมให้แก่บุคลากรของกลุ่มบริษัท โดยคิดราคาค่าฝึกอบรมในอัตราเหมาจ่ายได้กับผู้ให้บริการภายนอก</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	17.20	17.40	13.80

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>กลุ่มบริษัทให้บริการของบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจบริการฝึกอบรม เพื่อพัฒนาบุคลากรขององค์กรให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินปันผล</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายได้เงินปันผล เป็นรายการธุรกรรมปกติจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>	-	-	30.00
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินปันผล</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจากบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายได้เงินปันผล เป็นรายการธุรกรรมปกติจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>	-	40.00	-
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินปันผล</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจาก บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด</p>	276.00	18.00	45.60

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทได้รับเงินปันผลจากการลงทุนในบริษัทย่อย</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายได้เงินปันผล เป็นรายการธุรกรรมปกติจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย รายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>			
บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเช่าพื้นที่</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด เช่าพื้นที่และใช้บริการเครื่องตกแต่งของกลุ่มบริษัทเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ซึ่งมีสาขาทั้งอยู่ในโครงการของกลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การเช่าพื้นที่และเครื่องตกแต่งสำหรับการเปิดร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>	6.60	5.20	3.10
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับการจัดงานเลี้ยง ประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่างๆ รวมถึงบริการสำหรับธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>กลุ่มบริษัทให้บริการอาหาร เครื่องดื่มและการจัดเลี้ยงของ บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด สำหรับกิจกรรมต่างๆของบริษัท และเพื่อบริการลูกค้าโรงแรมของบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับท้องตลาดและราคาที่ได้รับบริการแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	4.40	8.70	10.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
การใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของส่วนงานโรงแรม เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และการใช้บริการสำหรับการจัดเลี้ยงในโอกาสต่าง ๆ เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับท้องตลาด รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายทรัพย์สิน <u>รายละเอียด</u> บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด ขายทรัพย์สินของสาขาที่เลิกประกอบการในระหว่างปี ให้กับกลุ่มบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การขายทรัพย์สินคงเหลือจากการเลิกใช้กิจการ เป็นธุรกรรมปกติของการดำเนินธุรกิจ โดยมีราคาขายเป็นไปตามนโยบายการขายสินทรัพย์ของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล	-	0.80	-
บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเช่าพื้นที่ <u>รายละเอียด</u> บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด เช่าพื้นที่และใช้บริการเครื่องตกแต่งของกลุ่มบริษัทเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ซึ่งมีสาขาทั้งอยู่ในโครงการของกลุ่มบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การเช่าพื้นที่และเครื่องตกแต่งสำหรับการเปิดร้านอาหารภายในโครงการของกลุ่มบริษัท เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหมาะสมกับงานที่ใช้	-	-	0.50
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u>	-	-	2.70

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับการจัดงานเลี้ยง ประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่างๆ รวมถึงบริการสำหรับธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>กลุ่มบริษัทให้บริการอาหาร เครื่องดื่มและการจัดเลี้ยงของ บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด สำหรับกิจกรรมต่างๆของบริษัท และเพื่อบริการลูกค้าโรงแรมของบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับท้องตลาดและราคาที่ให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของส่วนงานโรงแรม เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และการให้บริการสำหรับการจัดเลี้ยงในโอกาสต่าง ๆ เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับท้องตลาด รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>			
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ค่าอาหารและเครื่องดื่ม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ให้บริการอาหารและเครื่องดื่มสำหรับ การจัดงานเลี้ยง ประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่างๆ รวมถึงบริการสำหรับธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>กลุ่มบริษัทให้บริการอาหาร เครื่องดื่มและการจัดเลี้ยงของ บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด สำหรับกิจกรรมต่างๆของบริษัท และเพื่อบริการลูกค้าโรงแรมของบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการเทียบเคียงได้กับท้องตลาดและราคาที่ให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของส่วนงานโรงแรม เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และการให้บริการสำหรับการจัดเลี้ยงในโอกาสต่าง ๆ เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับท้องตลาด รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	-	-	1.80
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การให้กู้ยืม</p>	-	-	1.10

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไฮบริด คิทเซ็น จำกัด ให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วมตามเงื่อนไขในสัญญาร่วมทุน</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ไฮบริด คิทเซ็น จำกัด ให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยให้กู้ยืมตามสัดส่วนเงินลงทุน มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.5 ต่อปี อ้างอิงตามสัญญาร่วมทุน</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นตามข้อตกลงในสัญญาร่วมทุน เพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทย่อย รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>			
บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเช่าพื้นที่</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2568 อัตราค่าเช่าอยู่ที่เดือนละ 50,000 บาท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เป็นธุรกิจปกติของบริษัท อัตราค่าเช่าที่กำหนด เทียบเคียงได้กับราคาทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้เช่าพื้นที่ดังกล่าว เป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทโดยมีราคาเทียบเคียงได้กับลูกค้าอื่นทั่วไป รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล</p>	-	-	0.60
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเช่าพื้นที่และใช้บริการเฟอร์นิเจอร์</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด เช่าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่งสถานที่เพื่อดำเนินธุรกิจสปาและความงาม ตั้งอยู่ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่มกราคม 2566</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	-	3.00	4.40

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การให้เช่าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่ง เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับค่าเช่าของพื้นที่บริเวณใกล้เคียง</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การให้บริการ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ให้บริการแก่กลุ่มบริษัทเพื่อการรับรองและการตลาดของกลุ่มบริษัทในโอกาสต่างๆ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>กลุ่มบริษัทใช้บริการของธุรกิจย่อยเพื่อการรับรอง ในโอกาสต่างๆที่จัดขึ้นเพื่อการประชาสัมพันธ์และทำการตลาดของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการใกล้เคียงกับการให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้บริการของธุรกิจย่อย เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีราคาค่าบริการที่เหมาะสม</p>	-	-	1.30
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>บริการให้คำปรึกษา</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ให้บริการให้คำปรึกษาแก่บริษัทย่อย ซึ่งดำเนินธุรกิจเกี่ยวกับสุขภาพ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญด้านสุขภาพและการแพทย์ ซึ่งสามารถให้คำปรึกษาแก่บริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกรรมด้านสุขภาพ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้บริการของธุรกิจย่อย เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจของกลุ่มบริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล</p>	-	-	0.60
บริษัท ไซมิส พราวินีย์ จำกัด			
รายการที่ 1	-	-	0.60

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<u>ลักษณะรายการ</u> การเช่าพื้นที่และใช้บริการเฟอร์นิเจอร์ <u>รายละเอียด</u> บริษัท ไซมิส พราวินีย จำกัด เช่าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่งสถานที่ จาก เอส สุขุมวิท ๘๗ เพื่อดำเนินธุรกิจด้านความงาม ซึ่งมีสถานที่ตั้งอยู่ในโครงการของบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ กันยายน 2566 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> การให้เช่าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่ง เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับค่าเช่าของพื้นที่บริเวณใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องของ บริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้			
บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การขายที่ดิน <u>รายละเอียด</u> บริษัทโอนขายที่ดินให้ บริษัทไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยโอนกรรมสิทธิ์แล้วปี 2566 <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> บริษัทโอนขายที่ดินซึ่งบันทึกไว้เป็นโครงการระหว่างพัฒนา เพื่อให้กิจการร่วมค้าพัฒนาโครงการโรงแรมต่อไป โดยขายในราคาที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ จึงเป็นรายการที่สมเหตุสมผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท	-	150.00	-
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การจัดการโรงแรม <u>รายละเอียด</u>	1.00	10.20	16.50

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด ให้บริการบริหารการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมแก่กลุ่มบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด มีบุคลากรและทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารงานและดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยมีอัตราค่าจ้างเป็นไปตามที่ผู้ร่วมค้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>			
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การขายห้องชุด</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด ให้บริการเป็นนายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ให้แก่ลูกค้าภายนอก ห้องชุดดังกล่าว ออคโต-เจ็ดได้ซื้อจากบริษัทในปี 2558 และปัจจุบันได้ชำระราคาตามสัญญาจะซื้อขายให้กับบริษัทครบถ้วนแล้ว รายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดจากออคโต-เจ็ด ได้ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทต้องคืนเงินดังกล่าวให้แก่ ออคโต-เจ็ด ในฐานะผู้ขาย รายการค่านายหน้า เกิดจากการที่บริษัทขายห้องชุดให้ออคโต-เจ็ด ตามที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่าย</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปตามนโยบายของฝ่ายบริหารสำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่านายหน้าสำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการจำหน่ายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป และสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เจ็ด แต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 สามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทอาจจ้างตัวแทนขายรายอื่นๆ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	125.30	36.20	33.50

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ เงื่อนไขและอัตราค่านายหน้าในการให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่าย สามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทหาจากตัวแทนขายรายอื่น ๆ รายการที่เกิดขึ้นจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>			
บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การบริหารจัดการ (Management Service)</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้บริการตามสัญญาจ้างบริหารงาน โดยคิดค่าบริการตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของค่าบริการ</p> <p>สัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2567 ยกเว้นบริษัทย่อยหนึ่งที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ ซึ่งมีระยะเวลาให้บริการสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 อัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการค่าบริการโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>เนื่องจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการ (Project Company) หรือพัฒนาด้านการให้บริการเท่านั้น จึงจำเป็นต้องจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อให้บริการด้านบริหารโครงการก่อสร้างงานบริหารจัดการทั่วไป เช่น บัญชี การเงิน บริหารทรัพยากร เป็นต้น รวมถึงการจัดส่งพนักงานเพื่อปฏิบัติงานสำหรับโครงการต่างๆ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงได้จากประมาณการค่าบริการจัดการทั้งโครงการ บันส่วนเรียกเก็บแต่ละงวดตามสัดส่วนงานที่ส่งมอบ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>	62.20	55.10	57.80
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	3,693.60	5,071.30	6,009.90

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.55 และ MLR-1.5 อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมถัวเฉลี่ยของบริษัท</p> <p>ภายใต้สัญญาภายใต้สัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน กำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยบางราย เป็นเงินกู้โดยสิทธิ โดยบริษัทย่อยจะไม่ชำระและบริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้จนกว่าบริษัทย่อยจะชำระหนี้ทั้งหมดแก่ธนาคาร มูลค่าเงินให้กู้ยืมที่เป็นเงินกู้โดยสิทธิ ณ วันสิ้นปี 2567 อยู่ที่ 639 ล้านบาท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัทเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การกู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทกู้ยืมจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-1.35 คำนวณจากอัตราถัวเฉลี่ยเงินฝากของธนาคาร</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>	-	200.00	200.00
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ขายสินค้า</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทขายเครื่องดื่มให้บริษัทย่อยเพื่อใช้ในกิจการร้านอาหารและโรงแรม</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>การขายเครื่องดื่ม เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจร้านอาหารและโรงแรม เป็นการดำเนินธุรกิจเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท โดยมีราคาซื้อขายเทียบเคียงได้กับราคาซื้อขายในท้องตลาด</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	0.80	1.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการทำธุรกิจปกติที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล			

9.2.3 นโยบายและแนวโน้การทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

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

แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวข้องกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายในการทำรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้น โดยกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการดำเนินการค้าปกติในราคาตลาด ซึ่งสามารถเปรียบเทียบกับราคาที่เกิดขึ้นกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ บริษัทได้ให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้สอบบัญชีของบริษัท หรือผู้เชี่ยวชาญอิสระพิจารณาตรวจสอบและให้ความเห็นถึงความเหมาะสมของราคาและความสมเหตุสมผลของการทำรายการด้วย

ทั้งนี้ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทหรือบริษัทย่อยเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้นตามแต่กรณี ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน



รายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงิน ประจำปี 2567

คณะกรรมการบริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้จัดให้มีการจัดทำงบการเงินเพื่อแสดงฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ประจำปี 2567 ภายใต้พระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 รวมถึงประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่อง หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการรายงานการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์

คณะกรรมการบริษัท ตระหนักถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบในฐานะกรรมการบริษัทจดทะเบียนในการเป็นผู้รับผิดชอบต่อการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย รวมถึงข้อมูลสารสนเทศทางการเงินที่ปรากฏในรายงานประจำปี 2567 ซึ่งงบการเงินดังกล่าวจัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองโดยทั่วไป โดยใช้นโยบายบัญชีที่เหมาะสมและถือปฏิบัติโดยสม่ำเสมอ ตลอดจนใช้ดุลยพินิจอย่างรอบคอบและสมเหตุสมผลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทฯ รวมทั้งมีการเปิดเผยข้อมูลสำคัญอย่างเพียงพอในหมายเหตุประกอบงบการเงิน เพื่อให้เป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นและนักลงทุนทั่วไปอย่างโปร่งใส

นอกจากนั้น คณะกรรมการบริษัท ได้จัดให้มีและดำรงรักษาไว้ซึ่งระบบการบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจได้อย่างสมเหตุสมผลว่าการบันทึกข้อมูลทางการเงินบัญชีมีความถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอที่จะดำรงรักษาไว้ซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดการทุจริต หรือการดำเนินการที่ผิดปกติดังมีสาระสำคัญ

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัท ได้แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระได้ทำหน้าที่สอบทานเกี่ยวกับคุณภาพของรายงานทางการเงิน และความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน โดยความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับเรื่องนี้ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ โดยรวมอยู่ในระดับที่น่าพอใจและสามารถสร้างความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลได้ว่างบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวัน 31 ธันวาคม 2567 แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ดร.วรพล โสคติยานุรักษ์

ประธานกรรมการ

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6.	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ
7.	เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
8.	สินค้าคงเหลือ
9.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
10.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
11.	เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม
12.	ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น
13.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
14.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
15.	สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า
16.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
17.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
18.	หุ้นกู้ระยะยาว
19.	วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
20.	เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น
21.	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
22.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
23.	ส่วนของผู้ถือหุ้น
24.	รายได้อื่น
25.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
26.	ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
27.	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด
28.	สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
29.	ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
30.	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
31.	ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
32.	การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
33.	คดีฟ้องร้อง
34.	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
35.	การจัดประเภทรายการใหม่
36.	การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายจรชัยฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 38.79 และร้อยละ 38.21 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหาร โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2567	2566
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	0.50
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.62	97.62
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	97.97	99.97
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	59.97
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	ไทย	99.99	99.99
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	ไทย	70.00	70.00
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.10	22.10
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส คลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2567 ร้อยละ	2566 ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)				
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	80.00	60.00
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด”)	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	ไทย	51.00	99.98
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	99.98
บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ⁽¹⁾	ส่งเสริมการตลาด	เขตบริหาร พิเศษฮ่องกง	99.97	-
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.97	100.00
การร่วมค้าและบริษัทร่วม				
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พรวิเนียร์ จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	ไทย	60.00	60.00
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	19.00	19.00
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด ⁽²⁾	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	25.00	-

⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทร่วมของบริษัท เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11

⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566”
- (3) งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (4) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง “นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด” ได้แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง “ภาษีเงินได้” กำหนดเงื่อนไขในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรก สำหรับรายการที่ก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two Model)

ทั้งนี้ พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ. 2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs) และกลุ่มบริษัทมีรายได้รวมต่ำกว่า 750 ล้านยูโร ในงบการเงินรวมของบริษัทใหญ่ในอันดับสูงสุด (UPE) ในอย่างน้อยสองรอบระยะเวลาบัญชีในช่วงสี่รอบระยะเวลาบัญชีก่อนหน้ารอบระยะเวลาบัญชีปัจจุบัน และกลุ่มบริษัทมีอัตราภาษีขั้นต่ำไม่น้อยกว่า 15%

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่เริ่มมีผลบังคับใช้ มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน”

- การจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการจัดประเภทรายการหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน ให้พิจารณากับสิทธิที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งระบุว่าการคาดการณ์ที่กิจการจะใช้สิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการหนี้สิน โดยอธิบายเพิ่มเติมถึงสิทธิที่มีอยู่หากกิจการได้ปฏิบัติตามการดำรง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สถานะ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และกำหนดคำนิยามของ “การชำระ” เพื่อให้ชัดเจนว่าการชำระหมายถึงการ โอนเงินสด ตราสารทุน สินทรัพย์อื่นหรือบริการ ไปให้คู่สัญญา

- หนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้ระบุการดำรงสถานะซึ่งกิจการถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ หรือก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่านั้น ที่ส่งผลให้กิจการใช้สิทธิเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ดังนั้น จึงต้องพิจารณาในการประเมินการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน

การดำรงสถานะนั้นส่งผลต่อการพิจารณาว่าสินค้านั้นมีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานหรือไม่ แม้ว่าการปฏิบัติตามการดำรงสถานะจะเป็นการประเมินภายหลังรอบระยะเวลา รายงาน เช่น การดำรงสถานะที่อิงกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน แต่ถูกประเมินการปฏิบัติตามการดำรงสถานะภายหลังรอบระยะเวลา รายงาน

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ถือปฏิบัติย้อนหลังสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง “งบกระแสเงินสด” และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง “การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน” - ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 โดยระบุว่ากิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินประเมินผลกระทบของข้อตกลงเหล่านั้นที่มีต่อหนี้สินและกระแสเงินสดของกิจการ นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 มีการแก้ไขโดยเพิ่มข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย เป็นตัวอย่างตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดของกิจการต่อการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

“ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย” ไม่ได้ถูกกำหนดคำนิยามของคำศัพท์ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้อธิบายลักษณะของข้อตกลงที่กิจการถูกกำหนดให้แสดงข้อมูลเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลนั้น กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลโดยรวมสำหรับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ดังนี้

- ข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลง
- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้องที่นำเสนอในงบฐานะการเงินของกิจการ สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- ช่วงของวันครบกำหนดชำระ สำหรับทั้งหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายและเจ้าหนี้การค้าเทียบเคียงที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- ข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีข้อผ่อนปรนเฉพาะสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีแรกที่เกิดการถือปฏิบัติ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป และอนุญาตให้ถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง “สัญญาเช่า” - หนี้สินตามสัญญาเช่าในการขายและเช่ากลับคืน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มข้อกำหนดการวัดค่าภายหลังสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้ให้ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า” หรือ “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง” เพื่อให้ผู้ขาย-ผู้เช่าไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ภายหลังวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่กระทบต่อกำไรหรือขาดทุนจากการรับรู้โดยผู้ขาย-ผู้เช่าที่เกี่ยวข้องกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด หากไม่มีข้อกำหนดใหม่ ผู้ขาย-ผู้เช่าอาจรับรู้กำไรจากสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่เท่านั้น เพราะการวัดค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (เช่น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นกรณีเฉพาะสำหรับการเช่ากลับคืนที่รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี ที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันบังคับใช้ หากผู้ขาย-ผู้เช่าถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาก่อนวันบังคับใช้ ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง “สัญญาประกันภัย”

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ จะใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง “สัญญาประกันภัย” โดยได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.2 สกูลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความแตกต่างในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัท บริษัทร่วมและบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเป็ดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

ค่าความนิยม ถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่สูงกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีภาระผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบกับก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่เกี่ยวข้องกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

คนในการร่วมค้ำนั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีภาระผูกพันจากการอนุมานหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้ำไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้ำถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้ำ ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้ำจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้ำหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้ำลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้ำ กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชี จะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา เงินเบิกเกินบัญชี จะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.7

2.3.5 ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระเกิดจากการขายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์โดยการให้ผ่อนชำระ โดยบริษัทจะบันทึกส่วนต่างระหว่างราคาขายและต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจ บริหารสินทรัพย์เป็นกำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอตัดบัญชี และทยอยรับรู้เป็นกำไร จากการขายผ่อนชำระเมื่อยอดรวมของเงินสดรับชำระจากลูกหนี้สูงกว่าต้นทุนของสินทรัพย์ ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

ลูกหนี้ขายผ่อนชำระแสดงตามมูลค่าสัญญาคงค้างรวมดอกเบี้ยค้างรับสุทธิด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ถ้ามี)

2.3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย และบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อ วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างไรก็ตาม ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

อาหารและเครื่องคั่ว วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น

อาหารและเครื่องคั่ว วัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

2.3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงิน

ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือนด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและแสดงเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตรวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้น แม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน และลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไปและการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรกสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง “สัญญาเช่า”

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการค้ำประกันในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.8 สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์แสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอน เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นในงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ

กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการจำหน่าย

2.3.9 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัทจะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินทุน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

2.3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตีราคาใหม่หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อาคารเช่า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการถือการขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ โดยที่ซื้อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น โดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มา และการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.12 การค้ำของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการค้ำของเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการค้ำของเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการค้ำของจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการค้ำของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการค้ำของไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการค้ำของ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.13 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งสูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักถึงงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์ อ่างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ่างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ่างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง “ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น” เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ่างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ยานพาหนะ

5 ปี

สิทธิการเช่า

ตามอายุสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง “การด้อยค่าของสินทรัพย์” เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนเป็นส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัททบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากการหักค่าเผื่อผลขาดทุน)

2.3.14 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจอตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.15 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราการจัดตั้งเป็นทุน อัตราการจัดตั้งเป็นทุนคืออัตราเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไมรวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

2.3.16 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินเพื่อความมุ่งหมายในการรายงานทางการเงินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกันเมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกันและบริษัทและบริษัทย่อยมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังจากออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากรายงานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายการโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากรายงานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่าย อันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

2.3.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.20 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนที่กิจการให้สิทธิแก่ผู้บริหารและพนักงาน จะถูกวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน เช่น ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ ราคาใช้สิทธิ ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีผู้มาใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครบ อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง และอัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง

มูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ ณ วันที่ให้สิทธิ จะถูกบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายด้วยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาที่ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการได้รับสิทธิ และรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นที่เกี่ยวข้อง ภายใต้ข้อสันนิษฐานของกลุ่มบริษัทว่า ตราสารทุนดังกล่าวจะถูกใช้สิทธิทั้งหมด

ทุก ๆ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน กลุ่มบริษัทจะประมาณจำนวนผู้มาใช้ตราสารทุนดังกล่าว หากข้อมูลในภายหลังบ่งชี้ว่าจำนวนตราสารทุนที่คาดว่าจะได้รับสิทธิแตกต่างจากประมาณการเดิม ณ วันที่ได้รับสิทธิ ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และปรับปรุงภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.21 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบเอกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

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

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ทั้งจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จะจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้ายรับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาที่ใช้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.3.22 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.23 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็น คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.24 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี และกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

2.3.25 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 1 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์ หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 2 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากข้อมูลที่นอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายในระดับ 1 ที่สังเกตได้สำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม
- การวัดมูลค่ายุติธรรมระดับ 3 คือ การวัดมูลค่าที่ได้มาจากเทคนิคการประเมินมูลค่าที่รวมถึงข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่ไม่ได้อ้างอิงจากข้อมูลตลาดที่สังเกตได้ (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือพัฒนาหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคต การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญ เนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

2.6 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงทันทีเป็นต้นไป

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 5 6 และ 7	ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 13	การวัดมูลค่ายุติธรรมของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 30	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อย การร่วมค้าและบริษัทร่วมได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10 และ 11 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ฤทธา จำกัด	ไทย	กรรมการของบริษัทร่วมกัน
บริษัท ทิว กรีน กรุ๊ป จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการ ของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สั่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และขายสินค้า	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่า บริการสำนักงานและสัญญาอื่น ๆ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	50,141	49,777
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	4,392	3,495
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	1,221	762
ดอกเบี้ยรับ	-	-	392,796	263,143
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	3,245	4,116
ซื้อสินทรัพย์	-	-	209	142
ค่าบริการและค่าบริการจัดการ ⁽¹⁾	-	-	15,805	10,056
เงินปันผล	-	-	75,561	57,992
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	33,520	109,683	33,520	186,183
รายได้ค่าบริการจัดการ	7,635	5,299	7,635	5,299
รายได้ค่านายหน้า	1,050	1,249	1,050	1,249
ค่าบริการและค่าบริการจัดการ ⁽¹⁾	16,473	10,155	3,756	2,985
ดอกเบี้ยรับ	529	4,552	529	4,552
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	37,111	4,582	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	217	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,308	1,304	246	-
กิจการที่เกี่ยวข้อง				
ซื้อทรัพย์สิน	510,463	-	441,965	-
รายได้จากการขายสินค้า	4,274	-	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	49,347	48,420	37,278	34,752
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,409	1,289	1,125	999
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์				
(ดูหมายเหตุข้อ 23.2)	9,425	12,963	7,254	10,374

⁽¹⁾ ค่าบริการและค่าบริการจัดการและดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	10,807	1,249
การร่วมค้า	5,134	5,649	5,103	5,649
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	457	-	-	-
รวม	<u>5,591</u>	<u>5,649</u>	<u>15,910</u>	<u>6,898</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจำล่งหน้าค่าสินค้าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	32,581	23,288	32,581	23,288
รวม	<u>32,581</u>	<u>23,288</u>	<u>32,581</u>	<u>23,288</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	31,613	174,854
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	7	-	-	-
รวม	<u>7</u>	<u>-</u>	<u>31,613</u>	<u>174,854</u>
ลูกหนี้อื่น				
บริษัทย่อย	-	-	20,836	33,048
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	655	542	606	542
รวม	<u>655</u>	<u>542</u>	<u>21,442</u>	<u>33,590</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>33,243</u>	<u>23,830</u>	<u>85,636</u>	<u>231,732</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	5,339,449	2,893,907
การร่วมค้าและบริษัทร่วม	32,607	20,150	31,482	20,150
รวม	<u>32,607</u>	<u>20,150</u>	<u>5,370,931</u>	<u>2,914,057</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุภูมิวิท จำกัด	0.73 - 8.44	0.73 - 8.44	-	-	234,188	256,428
บริษัท เอส สุภูมิวิท ๘๘ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	505,527	637,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 10.00	0.49 - 10.00	-	-	1,929,860	1,215,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.73 - 8.55	0.73 - 8.55	-	-	49,600	50,600
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	7.40 - 8.44	7.40 - 8.06	-	-	92,579	95,479
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.44	4.53 - 8.44	-	-	22,000	13,900
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	-	0.73 - 8.55	-	-	-	324,000
บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด	6.45 - 8.44	6.45 - 8.44	-	-	283,432	256,500
บริษัท ไฮบริด คิดเซน จำกัด	0.73 - 8.44	0.73 - 8.06	-	-	48,090	38,000
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	7.75 - 8.00	7.75 - 7.90	-	-	4,900	7,000
บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด	8.00 - 8.12	-	-	-	28,208	-
บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด	8.00	-	-	-	26,521	-
บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด	8.00 - 8.12	-	-	-	27,825	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	5.55 - 8.12	-	-	-	2,086,719	-
			-	-	5,339,449	2,893,907
การร่วมค้าและบริษัทร่วม						
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	2.00	2.00	30,932	20,150	30,932	20,150
บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด	7.99 - 8.12	-	550	-	550	-
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	2.18	-	1,125	-	-	-
รวม			32,607	20,150	5,370,931	2,914,057

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	639,000	2,157,234
รวม	-	-	639,000	2,157,234

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

						หน่วย : พันบาท	
		อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัทย่อย							
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	-	MLR - 1.50	-	-	-	-	2,157,234
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	MLR - 1.50	-	-	-	-	562,300	-
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด	MLR - 1.50	-	-	-	-	76,700	-
				-	-	639,000	2,157,234

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 639.00 ล้านบาท และ 2,157.23 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ก็ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมโดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า					
บริษัทย่อย		-	-	650	61
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		156,150	17,264	144,584	12,646
รวม		<u>156,150</u>	<u>17,264</u>	<u>145,234</u>	<u>12,707</u>

เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

การร่วมค้า	13,044	42,922	13,044	42,922
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,206	2,936	-	-
รวม	<u>16,250</u>	<u>45,858</u>	<u>13,044</u>	<u>42,922</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน				
บริษัทย่อย	-	-	-	680,000
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	8,881	7,388	186	-
รวม	8,881	7,388	186	-
อื่นๆ				
บริษัทย่อย	-	-	12,191	3,402
การร่วมค้า	107,798	71,034	101,593	69,624
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	295,518	452	432	438
รวม	403,316	71,486	114,216	73,464
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	428,447	124,732	127,446	796,386
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25,148	1,518	21,325	673
รวม	25,148	1,518	21,325	673
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	200,000	200,000
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	138,328	-	19,786	-
รวม	138,328	-	219,786	200,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจำนวน 680.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2567 และวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 1 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 170.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 และวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 2 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 220.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 29 สิงหาคม 2567 และวันที่ 20 กันยายน 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยในระหว่างไตรมาสที่ 3 ปี 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 40.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2567 และวันที่ 31 ตุลาคม 2567 บริษัทได้ทำสัญญาเพิ่มเติมแก้ไขจำนวนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าว โดยบริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวกับบริษัทย่อยดังกล่าวรวมทั้งสิ้น 20.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 2 ธันวาคม 2567 บริษัทและบริษัทย่อยดังกล่าวได้ยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าว และเมื่อวันที่ 20 ธันวาคม 2567 บริษัทได้คืนเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินดังกล่าวส่วนที่เหลือทั้งหมดให้กับบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 230.00 ล้านบาท

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

				หน่วย : พันบาท			
		อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตรา ดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละต่อปี)							
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ							
ที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัทย่อย							
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	1.35 - 1.68	1.35 - 1.43	-	-	200,000	200,000	
รวม			-	-	200,000	200,000	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคล							
ที่เกี่ยวข้อง							
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	1.68	-	19,786	-	19,786	-	
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	-	118,542	-	-	-	
รวม			138,328	-	219,786	200,000	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	226,010	107,468	107,468
รวม	107,468	226,010	107,468	107,468

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน ในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง					
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
(ร้อยละต่อปี)						

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	-	1.10	-	118,542	-	-
รวม			107,468	226,010	107,468	107,468

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งแล้วทั้งจำนวน ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 118.54 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสด	23,282	1,699	20,872	704
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	282,353	510,272	54,430	272,045
รวม	305,635	511,971	75,302	272,749

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี และร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า				
- บริษัทย่อย	3	-	10,806	1,249
- การร่วมค้า	3	5,134	5,103	5,649
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	457	-	-
- บริษัทอื่น		8,472	781	3,855
		14,063	16,690	10,753
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		14,063	16,690	10,753

หน่วย : พันบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	32,581	23,288	32,581
- บริษัทอื่น		194,290	462,057	103,424
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	(2,432)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		226,871	482,913	136,005
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		128,861	97,063	69,186
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,576	9,084	5,336
ดอกเบี้ยค้างรับ				
- บริษัทย่อย	3	-	-	31,613
- บริษัทร่วม	3	7	-	-
- บริษัทอื่น		2,207	2,207	-
		2,214	2,207	31,613
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย	3	-	-	20,837
- การร่วมค้าและบริษัทร่วม	3	655	542	606
- บริษัทอื่น		199,893	247,209	28,821
		200,548	247,751	50,264
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(58,125)	(58,125)	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		508,945	780,893	292,404
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		523,008	795,490	499,678

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,860	1,174
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	5,519	75
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	378	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	49	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	10,806	1,249
การร่วมค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,954	848	2,942	848
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	1,316	848	1,296	848
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	864	1,272	865	1,272
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	2,681	-	2,681
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,134	5,649	5,103	5,649
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	-	-
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	457	-	-	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	457	-	-	-
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	3,442	8,734	-	3,855
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	3,552	119	781	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,451	32	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	27	63	-	-
มากกว่า 12 เดือน	-	100	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	8,472	9,048	781	3,855
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	8,472	8,948	781	3,855

โดยระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าเฉลี่ยของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่าง ๆ

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึง กำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	2,954	1,316	864	-	-	5,134
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	457	-	-	-	457
บริษัทอื่น	3,442	3,552	1,451	27	-	8,472
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						14,063

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน		
ยอดลูกหนี้การค้า							
บริษัทย่อย	4,860	5,519	379	49	-	10,807	
การร่วมค้า	2,942	1,296	865	-	-	5,103	
บริษัทอื่น	-	781	-	-	-	781	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%		
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-	
						16,691	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	848	848	1,272	2,681	-	5,649
บริษัทอื่น	8,734	119	32	63	100	9,048
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						14,597

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	1,174	75	-	-	-	1,249
การร่วมค้า	848	848	1,272	2,681	-	5,649
บริษัทอื่น	3,855	-	-	-	-	3,855
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						10,753

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้า ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(100)	(100)
กลับรายการผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	100	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>-</u>	<u>(100)</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน	1,396	957	628	412
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	1,645	-	-	-
รวมหมุนเวียน	3,041	957	628	412
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	15,819	17,215	7,576	8,204

6.1 ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	การรับชำระขั้นต้นตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	4,117	3,860	2,054	1,926
ปีที่ 2	4,245	4,117	2,119	2,054
ปีที่ 3	4,246	4,245	2,119	2,119
ปีที่ 4	4,529	4,246	2,260	2,119
ปีที่ 5	4,670	4,529	2,330	2,260
ถัดจากปีที่ 5	6,517	11,187	3,268	5,598
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	28,324	32,184	14,150	16,076
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(11,109)	(14,012)	(5,946)	(7,460)
เงินลงทุนตามสัญญาเช่า - สุทธิ	17,215	18,172	8,204	8,616

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	4,117	3,860	2,054	1,926
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	24,207	28,324	12,096	14,150
	28,324	32,184	14,150	16,076

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	1,396	957	628	412
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	15,819	17,215	7,576	8,204
	<u>17,215</u>	<u>18,172</u>	<u>8,204</u>	<u>8,616</u>

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนลดลงเนื่องจากการจ่ายชำระปกติ

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลเงินบาท

ตารางต่อไปนี้จะแสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ทางการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	2,903	3,046	1,514	1,581

สัญญาเช่าเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

6.2 ลูกหนี้ขายผ่อนชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย (งบเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดยกมาต้นปี	-	-
บวก เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,829	-
หัก รับชำระระหว่างปี	(200)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	2,629	-
หัก รายได้ดอกเบี้ยรอการรับรู้	(229)	-
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ	2,400	-
หัก กำไรขั้นต้นจากการขายผ่อนชำระรอรับรู้	(755)	-
ลูกหนี้ขายผ่อนชำระและดอกเบี้ยค้างรับ - สุทธิ	1,645	-

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	76,947	96,169
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	14,009	7,889
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	90,956	104,058
หัก การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	4,547	8,289
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	95,503	112,347
หัก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	(16,635)	(21,997)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	78,868	90,350

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	112,347	118,573
บวก ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,251	11,274
หัก		
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระระหว่างปี	(7,809)	(7,272)
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระโดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ระหว่างปี	(13,471)	(6,874)
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ทอดตลาดที่กรมบังคับคดี	(3,073)	(11,643)
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,742)	8,289
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	95,503	112,347

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทไม่มีการประมูลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 143.77 ล้านบาท โดยมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 178.74 ล้านบาท)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิคนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสิทธิภาพการผิคนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนที่ด้อยค่า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	4,631,862	5,182,107	2,927,217	3,090,667
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,703,091	5,195,941	1,960,352	1,153,356
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,490,847	1,201,158	938,339	708,509
	<u>11,825,800</u>	<u>11,579,206</u>	<u>5,825,908</u>	<u>4,952,532</u>
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,383,690	1,079,537	71,380	123,955
บ้านพร้อมที่ดิน	108,504	28,595	108,148	28,595
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,491,707</u>	<u>1,107,645</u>	<u>179,322</u>	<u>152,344</u>
อาหารและเครื่องดื่ม	3,536	1,406	-	1,072
วัสดุสิ้นเปลือง	23,527	11,484	2,355	2,205
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	6,135	9,011	-	-
	<u>13,350,705</u>	<u>12,708,752</u>	<u>6,007,585</u>	<u>5,108,153</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 11,825.32 ล้านบาท และ 5,801.96 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 11,534.22 ล้านบาท และ 4,950.17 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,153.09 ล้านบาท และ 62.45 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 888.28 ล้านบาท และ 139.51 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 623.84 ล้านบาท และ 284.52 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 29)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทได้เข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด”) และ บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด”) โดยกลุ่มบริษัทพิจารณาการดังกล่าวเป็นการซื้อสินทรัพย์ โดยมีสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด	บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด	บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด	รวม
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,049	3,632	1,005	5,686
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	519	495	443	1,457
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
อาคารชุดพักอาศัยที่แสดงเป็น	30,186	29,021	29,427	88,634
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(118)	(209)	(76)	(403)
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาว	(28,608)	(29,521)	(28,125)	(86,254)
สินทรัพย์และหนี้สินระบุได้สุทธิ	3,028	3,418	2,674	9,120
เงินค่าซื้อหุ้นสามัญ	(1,000)	(1,000)	(1,000)	(3,000)
ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อ	2,028	2,418	1,674	6,120
หุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้				

กลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 6.12 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าอาคารชุดพักอาศัยซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินค้างเหลือในงบการเงินรวม (ดูหมายเหตุข้อ 10)

9. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 5.49 ล้านบาท และ 0.06 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 8.43 ล้านบาท และ 6.83 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 18 และ 28)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย : พันบาท									
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
		ความเป็นเจ้าของ				วิธีราคาทุน		ของเงินลงทุน		ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		ร้อยละ	ร้อยละ								
บริษัทย่อยทางตรง											
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ⁽³⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	0.50	201,000	201,000	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 ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	-	4,999	4,999
	นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร										
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	97.62	220,000	220,000	214,759	214,759	-	-	214,759	214,759
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
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 เวเลนส์ จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	21,000	-	-	21,000	21,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด ⁽¹⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000
บริษัท ไซมิส คลังชั้น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	80.00	60.00	1,000	1,000	800	600	-	-	800	600

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท											
		งบการเงินเฉพาะกิจการ (ต่อ)									
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
		ความเป็นเจ้าของ						ของเงินลงทุน		ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
		ร้อยละ	ร้อยละ								
บริษัทย่อยทางตรง (ต่อ)											
บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ	99.98	99.98	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด ⁽⁴⁾	กิจกรรมคลินิกโรคทั่วไป	51.00	99.98	1,000	1,000	510	1,000	-	-	510	1,000
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	99.98	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	ส่งเสริมการตลาด	99.97	-	46	-	46	-	-	-	46	-
บริษัท ไชมิส สาทร 1 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไชมิส สาทร 2 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไชมิส สาทร 3 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม						1,005,813	1,003,057	-	-	1,005,813	1,003,057
บริษัทย่อยทางอ้อม											
บริษัท รมรินทร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	100.00	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
⁽¹⁾ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.50 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.50 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 85.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 4.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว											
⁽²⁾ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 97.62 เป็นเงินจำนวน 214.75 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 34.75 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 180.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 1.80 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 180.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้นมีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว											
⁽³⁾ สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 0.50 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2.00 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 200.00 ล้านบาท โดย หุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว											
⁽⁴⁾ เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด”											

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 201.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 7 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 4,000 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 201.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทแห่งหนึ่งได้เข้าซื้อหุ้นบริมสิทธิทั้งหมดจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งทำให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเพิ่มขึ้นจำนวน 200.00 ล้านบาท และ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนและได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 5 พฤษภาคม 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 7.00 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 15.19 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในวันที่ 5 มีนาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 18.50 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.15 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในวันที่ 27 สิงหาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 9.50 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 20.62 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240.00 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้ยุติการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้การเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 180.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็น 220.00 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,800,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 บริษัทได้เข้าซื้อหุ้นเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิดังกล่าวเป็นจำนวน 180.00 ล้านบาท และ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสะสมไตรมาส 3 ปี 2566 ในวันที่ 29 มีนาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 100.00 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด”)

เมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2566 บริษัทได้ขายหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.10 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด ลดลงเหลือร้อยละ 60

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 ธันวาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อ บริษัทจาก บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด เป็น “บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด” บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติให้บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด จากผู้ถือหุ้นร่วมทุน เป็นจำนวน 2,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.20 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2567

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนารูทิจ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด”)

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทมีมติอนุมัติจำหน่ายหุ้นสามัญจำนวน 4,900 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.49 ล้านบาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในนามบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด ลดลงเหลือร้อยละ 51 โดยบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 17 มิถุนายน 2567 เรียบร้อยแล้ว

ต่อมาเมื่อวันที่ 17 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด มีมติพิเศษ อนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 1 จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด” และเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของบริษัทจากดำเนินการธุรกิจด้านการบริหารโรงแรมเป็นคลินิกโรคทั่วไป บริษัท ไชมิส มินบุรี การแพทย์ จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้กับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 เรียบร้อยแล้ว

บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 2 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2567 บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญบริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลที่เขตปกครองพิเศษฮ่องกง เพื่อดำเนินงานส่งเสริมการตลาดของอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นสามัญ อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 9,997 หุ้น จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 10,000 ดอลลาร์ฮ่องกง หรือเทียบเท่าจำนวน 46,459 บาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คิดเป็นร้อยละ 99.97 โดย บริษัท อินเตอร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 0.23 ล้านบาท เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จจ่อรวม สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 10.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 10.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 100 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566

บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด” โดยบริษัท บีทีที แอสเสท จำกัดได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณาการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 1 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท บีทีที แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้จำนวน 2.03 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด” บริษัทย่อย ดังกล่าวได้ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 2 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีบีที แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 2.42 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด”)

เมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัท มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงทุน บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็น หุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าว จำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.98

ต่อมา เมื่อวันที่ 24 มิถุนายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้ เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด” เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด” บริษัทย่อย ดังกล่าวได้ จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2567

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 กรกฎาคม 2567 บริษัทมีอำนาจการควบคุม เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการชำระค่าหุ้นและได้รับการโอนหุ้นแล้ว โดยกลุ่มบริษัทพิจารณารายการเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส สาทร 3 จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ทีทีบี แอสเสท จำกัด”) เป็นการซื้อสินทรัพย์

โดยกลุ่มบริษัทรับรู้ผลแตกต่างระหว่างจำนวนเงินค่าซื้อหุ้นสามัญกับสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ จำนวน 1.67 ล้านบาท เป็นรายการปรับปรุงมูลค่าต้นทุนของสินทรัพย์ที่ได้มา (ดูหมายเหตุข้อ 8)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด		บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด		บริษัท ไซมิส รัชสิด จำกัด	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
งบฐานะการเงินโดยสรุป								
ส่วนที่หมุนเวียน								
สินทรัพย์	214,868	430,770	5,190,969	6,648,832	39,245	38,481	1,211,524	1,087,792
หนี้สิน	(99,708)	(89,917)	(3,381,067)	(1,815,166)	(92,932)	(97,671)	(66,535)	(366,820)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	115,160	340,853	1,809,902	4,833,666	(53,687)	(59,190)	1,144,989	720,972
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์	533,675	353,453	378,235	61,346	80,419	90,718	157,823	17,651
หนี้สิน	(84,433)	(81,185)	(1,504,611)	(4,851,643)	(1,072)	(807)	(916,617)	(354,430)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	449,242	272,268	(1,126,376)	(4,790,297)	79,347	89,911	(758,794)	(336,779)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่								
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	225,761	245,248	(4,506)	(19,703)	7,698	9,216	301,661	300,101
สินทรัพย์สุทธิ	564,402	613,121	683,526	43,369	25,660	30,721	386,195	384,193

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	บริษัท ไซมิส ครีนส์ จำกัด		บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด		บริษัท ไซมิส ริงสิต จำกัด	
	หน่วย : พันบาท							
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป								
รายได้	104,552	122,011	3,000,445	401,771	12,754	11,286	75,679	261,700
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	34,809	180,850	800,502	29,061	(6,321)	5,718	2,502	(24,537)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(8,113)	(36,178)	(160,744)	(6,184)	1,259	(1,049)	(500)	4,907
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	26,696	144,672	639,758	22,877	(5,062)	4,669	2,002	(19,630)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	16,018	86,803	624,532	22,333	(3,543)	3,268	442	(4,338)
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม	10,678	57,869	15,226	544	(1,519)	1,401	1,560	(15,292)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป								
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	62,765	127,873	1,279,198	(1,771,946)	11,609	(91,064)	224,928	(86,571)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(6,452)	(129,061)	(191,539)	2,426	-	14,620	(89)	(140,444)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(75,950)	(30,198)	(1,094,607)	1,867,496	(10,280)	77,129	(236,116)	122,423
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(19,637)	(31,386)	(6,948)	97,976	1,329	685	11,277	(104,592)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	36,709	68,095	117,355	19,379	1,636	951	238	104,830
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	17,072	36,709	110,407	117,355	2,965	1,636	11,515	238

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

11. เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม

เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วิธีส่วนได้เสีย		วิธีราคาทุน			
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
		ร้อยละ	ร้อยละ				
บริษัทร่วมค้า							
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	57,549	58,362	28,458	28,458
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการ บริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	3,591	1,971	-	-
บริษัท ไชมิส พรานวิเนีย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภท เสริมความงาม	60.00	60.00	-	57	600	600
บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและ บริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	51.00	28,380	28,469	76,500	76,500
บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	19.00	-	567	950	950
บริษัทร่วม							
บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25.00	-	-	-	-	-
				89,520	89,426	106,508	106,508

บริษัท ไชมิส พรานวิเนีย จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส พรานวิเนีย จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 60.00 และมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค้าตามข้อตกลงในหนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้น ซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไชมิส ฮอสพิทอลลิตี 3 จำกัด เป็นการร่วมค้า เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 170.00 ล้านบาท และมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ หุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.50 ล้านบาท บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 63.24 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวนเงิน 107.50 ล้านบาท รวมหุ้นสามัญที่ชำระแล้วทั้งหมดเป็นจำนวน 150.00 ล้านบาท ทำให้ราคาหุ้นสามัญเปลี่ยนจาก 25 บาทต่อหุ้น เป็น 88.24 บาทต่อหุ้น บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2566 มีมติพิเศษลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ จาก 170.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยยกเลิกใบหุ้นเดิมเพื่อออกใบหุ้นใหม่ และจัดสรรสัดส่วนการถือหุ้นและจำนวนหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นร่วมทุนใหม่ บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2566

บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามสัญญาร่วมทุนกับบริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วมค้าเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท เป็นเงินจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัท ดังกล่าวร้อยละ 19.00

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” บริษัทร่วมค้าดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด

เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญตามสัญญาการร่วมทุนของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดย บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ซื้อหุ้นสามัญในบริษัทดังกล่าวในอัตราร้อยละ 25.00 ของทุนจดทะเบียนเป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567

ต่อมาเมื่อวันที่ 4 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีมติอนุมัติให้เข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด จาก บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด ตามสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดของ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด เป็นจำนวน 2,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 0.25 ล้านบาท บริษัทร่วมดังกล่าวได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2567

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ณ วันที่ 1 มกราคม	137,423	60,792
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	250	78,050
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(156)	(1,419)
	137,517	137,423
หัก รายการระหว่างกันที่ยังไม่ได้รับรู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(47,997)	(47,997)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,520	89,426

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

รายการกระทบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญ เป็นดังนี้

	หน่วย : พันบาท											
	บริษัท ออคโต - เจ็ด (ไทย) จำกัด		บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด		บริษัท ไซมิส พรวิเนีย จำกัด		บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด		บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		บริษัท แอมเบอร์ แบงค็อก จำกัด	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิของการร่วมค้าและบริษัทร่วม	112,132	111,781	7,328	4,024	(357)	94	149,759	149,933	(399)	2,987	(2,052)	-
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท (ร้อยละ)	51	51	49	49	60	60	51	51	19	19	25	-
ส่วนได้เสียในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	57,187	57,009	3,591	1,972	(214)	56	76,377	76,466	(76)	567	(513)	-
หัก ส่วนได้เสียในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่เกินมูลค่าเงินลงทุน	-	-	-	-	214	-	-	-	76	-	513	-
	57,187	57,009	3,591	1,972	-	56	76,377	76,466	-	567	-	-
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดคงเหลือ	362	1,353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
กำไรที่ยังไม่ได้รับรู้จากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน	-	-	-	-	-	-	(47,997)	(47,997)	-	-	-	-
มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	57,549	58,362	3,591	1,972	-	56	28,380	28,469	-	567	-	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

งบฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2567	2566
สินทรัพย์		
หมุนเวียน	161,697	150,073
ไม่หมุนเวียน	60	17
รวมสินทรัพย์	161,757	150,090
หนี้สิน		
หมุนเวียน	(11,105)	(157)
ไม่หมุนเวียน	(893)	-
รวมหนี้สิน	(11,998)	(157)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	149,759	149,933
สินทรัพย์สุทธิ	149,759	149,933

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

	หน่วย : พันบาท	
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	ตั้งแต่วันที่ 6	ตั้งแต่วันที่ 6
	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
	(วันที่จดทะเบียน	(วันที่จดทะเบียน
	จัดตั้งบริษัท) ถึง	จัดตั้งบริษัท) ถึง
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2567	2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้	-	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(217)	(84)
รายได้ภาษีเงินได้	43	17
ขาดทุนสำหรับปี/งวด	(174)	(67)

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

	หน่วย : พันบาท	
	สำหรับงวด	สำหรับงวด
	ตั้งแต่วันที่ 6	ตั้งแต่วันที่ 6
	มิถุนายน 2566	มิถุนายน 2566
	(วันที่จดทะเบียน	(วันที่จดทะเบียน
	จัดตั้งบริษัท) ถึง	จัดตั้งบริษัท) ถึง
	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 ธันวาคม
	2567	2566
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(523)	(149,999)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	550	150,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	27	1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี/งวด	1	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี/งวด	28	1

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

12. ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	52,942	35,101	43,029	31,528
ลูกหนี้เงินประกัน	1,630	2,931	829	861
	<u>54,572</u>	<u>38,032</u>	<u>43,858</u>	<u>32,389</u>

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,433	1,795	5,433	1,280
รับโอนมาจากสินค้าคงเหลือ	59,810	468,685	36,611	238,662
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	68,721	3,274	15,286	6,669
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(5,723)	-	(5,270)
ลดลงระหว่างปี	(14,180)	(12,345)	-	(12,040)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(14,460)	-	(12,168)	-
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์	24,438	346,624	16,802	124,360
เพื่อการลงทุนในระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 24)				
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	(32,236)	(3,380)	(4,517)	(3,380)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>1,762,419</u>	<u>1,664,893</u>	<u>1,140,773</u>	<u>1,083,326</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 102.58 ล้านบาทและ 62.61 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 86.60 ล้านบาท และ 55.92 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 1.37 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 3.84 ล้านบาท และ 3.81 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,687.62 ล้านบาท และ 1,073.17 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 1,624.95 ล้านบาท และ 1,026.02 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาด และวิธีราคาทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะ		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	งบการเงินรวม	กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	8.5	8.5	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ)	5.13	5.13	มูลค่ายุติธรรมลดลง

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินเฉพาะ		ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
	งบการเงินรวม	กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	5 - 10	5 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ)	5.13	5.13	มูลค่ายุติธรรมลดลง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
งบการเงินรวม						
ราคาทุน						
ที่ดิน	796,900	-	-	-	-	796,900
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,584,524	-	-	-	-	1,584,524
รวมที่ดิน	2,381,424	-	-	-	-	2,381,424
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,693,252	250,573	(4,133)	665,331	1,266,138	3,871,161
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	212,694	60,786	(10,278)	(383)	354	263,173
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	28,556	563	(663)	-	-	28,456
ยานพาหนะ	10,851	1,291	(2,353)	-	-	9,789
สำนักงานขายชั่วคราว	87,039	22	(4,429)	-	-	82,632
อุปกรณ์อื่น	8,736	5,637	(416)	(891)	-	13,066
รวม	4,427,146	318,872	(22,272)	664,057	1,266,492	6,654,295
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(101,609)	(57,687)	1,116	-	-	(158,180)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(91,801)	(43,697)	6,729	18	-	(128,751)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(18,993)	(3,517)	501	-	-	(22,009)
ยานพาหนะ	(6,887)	(1,226)	1,261	-	-	(6,852)
สำนักงานขายชั่วคราว	(75,251)	(8,354)	3,708	-	-	(79,897)
อุปกรณ์อื่น	(606)	(656)	18	46	-	(1,198)
รวม	(299,741)	(115,137)	13,333	64	-	(401,481)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,109,460	179,819	-	-	(1,266,492)	22,787
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,236,865					6,275,601

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	547,693	-	-	249,207	-	796,900
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	432,333	-	-	1,152,191	-	1,584,524
รวมที่ดิน	980,026	-	-	1,401,398	-	2,381,424
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,264,878	926	(136,241)	439,695	123,994	1,693,252
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	161,870	56,695	(23,493)	14,543	3,079	212,694
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	26,918	1,945	(307)	-	-	28,556
ยานพาหนะ	9,558	516	-	777	-	10,851
สำนักงานขายชั่วคราว	82,525	4,514	-	-	-	87,039
อุปกรณ์อื่น	5,423	3,313	-	-	-	8,736
รวม	2,535,792	67,909	(160,041)	1,856,413	127,073	4,427,146
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,584)	(10)	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(82,566)	(28,132)	12,072	(2,983)	-	(101,609)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(73,723)	(28,795)	15,737	(5,020)	-	(91,801)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(15,736)	(3,522)	265	-	-	(18,993)
ยานพาหนะ	(4,857)	(1,396)	-	(634)	-	(6,887)
สำนักงานขายชั่วคราว	(59,909)	(15,342)	-	-	-	(75,251)
อุปกรณ์อื่น	(183)	(423)	-	-	-	(606)
รวม	(241,558)	(77,620)	28,074	(8,637)	-	(299,741)
งานระหว่างก่อสร้าง	884,099	394,038	(1,793)	(39,811)	(127,073)	1,109,460
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,178,333					5,236,865

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567

พันบาท

115,137

2566

พันบาท

77,620

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	339,153	-	-	-	-	339,153
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	1,332,046	-	-	-	-	1,332,046
รวมที่ดิน	1,671,199	-	-	-	-	1,671,199
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	788,748	256,917	(4,133)	(16,383)	2,008	1,027,157
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	80,149	11,739	(6,133)	-	-	85,755
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	12,970	423	(367)	-	-	13,026
ยานพาหนะ	4,998	1,222	(19)	-	-	6,201
สำนักงานขายชั่วคราว	90,273	-	(4,429)	-	-	85,844
รวม	2,652,931	270,301	(15,081)	(16,383)	2,008	2,893,776
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,594)	-	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(80,258)	(21,739)	1,116	1,097	-	(99,784)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(52,761)	(11,240)	5,652	-	-	(58,349)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(11,472)	(513)	344	-	-	(11,641)
ยานพาหนะ	(4,321)	(210)	16	-	-	(4,515)
สำนักงานขายชั่วคราว	(75,235)	(8,334)	3,708	-	-	(79,861)
รวม	(228,641)	(42,036)	10,836	1,097	-	(258,744)
งานระหว่างก่อสร้าง	2,076	4,783	-	-	(2,008)	4,851
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,426,366					2,639,883

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
			ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน						
ที่ดิน	89,946	-	-	249,207	-	339,153
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	179,855	-	-	1,152,191	-	1,332,046
รวมที่ดิน	269,801	-	-	1,401,398	-	1,671,199
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	690,906	926	(136,241)	181,146	52,011	788,748
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	95,091	3,848	(21,158)	2,294	74	80,149
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	12,080	985	(95)	-	-	12,970
ยานพาหนะ	3,924	297	-	777	-	4,998
สำนักงานขายชั่วคราว	85,844	4,429	-	-	-	90,273
รวม	1,162,240	10,485	(157,494)	1,585,615	52,085	2,652,931
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,584)	(10)	-	-	-	(4,594)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(74,733)	(17,597)	12,072	-	-	(80,258)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(55,076)	(12,275)	14,590	-	-	(52,761)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(11,033)	(528)	89	-	-	(11,472)
ยานพาหนะ	(3,380)	(307)	-	(634)	-	(4,321)
สำนักงานขายชั่วคราว	(59,908)	(15,327)	-	-	-	(75,235)
รวม	(208,714)	(46,044)	26,751	(634)	-	(228,641)
งานระหว่างก่อสร้าง	59,406	1,425	-	(6,669)	(52,086)	2,076
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,012,932					2,426,366

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	42,036
2566	พันบาท	46,044

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 138.05 ล้านบาทและ 132.95 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 118.27 ล้านบาท และ 116.71 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีตีราคาใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งในปี 2567 และปี 2566 โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชีจำนวน 5,005.27 ล้านบาท และ 2,376.63 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 4,408.41 ล้านบาท และ 2,284.35 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 18 19 และ 28)

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินรวม			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,074	498	-	16,572
สิทธิการเช่า	-	310,018	-	310,018
รวมราคาทุน	16,074	310,516	-	326,590
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,439)	(3,274)	-	(8,713)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,635			317,877

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

				หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	15,357	1,494	(777)	16,074
รวมราคาทุน	15,357	1,494	(777)	16,074
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	12,388			10,635
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567			พันบาท	3,274
2566			พันบาท	3,104

				หน่วย : พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	16,074	-	-	16,074
รวมราคาทุน	16,074	-	-	16,074
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(5,439)	(3,215)	-	(8,654)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(5,439)	(3,215)	-	(8,654)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	10,635			7,420

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ			หน่วย : พันบาท
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	15,357	1,494	(777)	16,074
รวมราคาทุน	15,357	1,494	(777)	16,074
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(2,969)	(3,104)	634	(5,439)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	<u>12,388</u>			<u>10,635</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2567			พันบาท	<u>3,215</u>
2566			พันบาท	<u>3,104</u>

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : พันบาท
	2567	2566	2567	2566	
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:					
ปีที่ 1	4,909	4,539	3,009	3,939	
ปีที่ 2	4,450	3,609	2,549	3,009	
ปีที่ 3	2,804	3,149	849	2,549	
ปีที่ 4	2,547	1,504	637	849	
ปีที่ 5	2,502	1,297	642	637	
ถัดจากปีที่ 5	24,042	2,743	727	1,368	
	41,254	16,841	8,413	12,351	
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	(15,824)	(2,549)	(1,011)	(1,628)	
รวม	<u>25,430</u>	<u>14,292</u>	<u>7,402</u>	<u>10,723</u>	
การจัดประเภท:					
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,067	3,700	2,580	3,321	
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	22,363	10,592	4,822	7,402	
รวม	<u>25,430</u>	<u>14,292</u>	<u>7,402</u>	<u>10,723</u>	

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า
หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

16. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	40,063	75,528	88,565	56,374
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(393,934)	(458,365)	(379,016)	(379,134)
	<u>(353,871)</u>	<u>(382,837)</u>	<u>(290,451)</u>	<u>(322,760)</u>

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567			2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,989	(576)	-	9,413
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำลดลง	97	-	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,452	2,841	-	4,293
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	2,824	(2,824)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	10,017	1,424	549	11,990
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,204	1,158	-	3,362
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	-	8,284	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	133,158	15,808	-	148,966
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>159,741</u>	<u>26,115</u>	<u>549</u>	<u>186,405</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(3,620)	(126)	-	(3,746)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(89,818)	-	-	(89,818)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(106,212)	(4,110)	-	(110,322)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(26,023)	9,443	-	(16,580)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(316,905)	-	-	(316,905)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(2,905)	-	(2,905)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(542,578)</u>	<u>2,302</u>	<u>-</u>	<u>(540,276)</u>
รวม	<u>(382,837)</u>	<u>28,417</u>	<u>549</u>	<u>(353,871)</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2566			2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	9,989	-	9,989
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	97	-	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11,839	(10,387)	-	1,452
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	4,562	(1,738)	-	2,824
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,665	2,572	780	10,017
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,414	(210)	-	2,204
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	87,612	45,546	-	133,158
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	113,189	45,772	780	159,741
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(14,585)	10,965	-	(3,620)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(68,439)	(21,379)	-	(89,818)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(41,584)	(64,628)	-	(106,212)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(18,191)	(7,832)	-	(26,023)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(86,467)	-	(230,438)	(316,905)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(229,266)	(82,874)	(230,438)	(542,578)
รวม	(116,077)	(37,102)	(229,658)	(382,837)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	งบการเฉพาะกิจการ บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเสื่อมมูลค่าสินทรัพย์	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	674	(64)	-	610
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	2,824	(2,824)	-	-
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,463	1,030	661	8,154
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,073	(286)	-	787
ค่าใช้จ่ายที่ยังไม่รับรู้ทางภาษี	-	8,284	-	8,284
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	45,299	25,390	-	70,689
รวมสินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	56,374	31,530	661	88,565
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,707)	80	-	(1,627)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(44,726)	-	-	(44,726)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(60,688)	(5,566)	-	(66,254)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(5,604)	5,604	-	-
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(266,409)	-	-	(266,409)
รวมหนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	(379,134)	118	-	(379,016)
รวม	(322,760)	31,648	661	(290,451)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบการเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2566			2566
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	731	(57)	-	674
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	4,562	(1,738)	-	2,824
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	5,050	958	455	6,463
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,458	(385)	-	1,073
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	12,462	32,837	-	45,299
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	24,304	31,615	455	56,374
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน	(1,792)	85	-	(1,707)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	(23,347)	(21,379)	-	(44,726)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(31,047)	(29,641)	-	(60,688)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(562)	(5,042)	-	(5,604)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	(35,971)	-	(230,438)	(266,409)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(92,719)	(55,977)	(230,438)	(379,134)
รวม	(68,415)	(24,362)	(229,983)	(322,760)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เป็นจำนวนเงิน 744.83 ล้านบาท และ 665.79 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2568 ถึง 2572 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุมจำนวน 0.35 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 0.24 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภายใต้การควบคุม เป็นจำนวน 353.45 ล้านบาท และ 226.50 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2569 ถึง 2572

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	129,954	13,085	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	(28,417)	37,102	(31,648)	24,362
รวม	<u>101,537</u>	<u>50,187</u>	<u>(31,648)</u>	<u>24,362</u>

การกระทบยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2567		2566	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		512,732		285,871
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	102,546	20	57,174
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		(31)		(284)
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(16,621)		(16,428)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้		-		(486)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		3,441		181
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์		69		47
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		11,761		8,849
ผลขาดทุนทางภาษีที่หมดอายุ		659		-
อื่น ๆ		(287)		1,134
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	<u>101,537</u>	18	<u>50,187</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	2567		2566	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(90,592)		185,604
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	(18,118)	20	37,121
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(15,089)		(12,908)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		1,559		149
ค่าใช้จ่าย(รายได้)ภาษีเงินได้	-	(31,648)	13	24,362

17. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท					
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2567	2566	2567	2566	
เจ้าหนี้การค้า					
- บริษัทอื่น		503,239	629,162	249,041	206,033
- บริษัทย่อย	3	-	-	650	61
- กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	156,150	17,264	144,584	12,646
รวมเจ้าหนี้การค้า		659,389	646,426	394,275	218,740
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		273,406	174,787	86,401	97,156
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย					
- การร่วมค้า	3	13,044	42,922	13,044	42,922
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	3,206	2,936	-	-
- บริษัทอื่น		956,426	1,472,805	290,498	218,635
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		972,676	1,518,663	303,542	261,557

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน				
- บริษัทย่อย	3	-	-	680,000
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		120,874	22,332	13,098
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	8,881	186	-
- บริษัทอื่น		71,408	68,921	47,749
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		80,289	69,107	47,749
โบนัสค้างจ่าย		22,081	13,815	-
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		5,768	1,619	1,676
ค่านายหน้าค้างจ่าย		54,590	4,372	2,673
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		94,989	31,869	9,660
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอ นำส่ง		23,250	11,554	9,053
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		47,829	1,435	13
อื่น ๆ				
- บริษัทย่อย	3	-	12,191	3,402
- การร่วมค้า	3	107,978	101,593	69,624
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	295,518	432	438
- บริษัทอื่น		53,484	10,808	15,615
รวมอื่น ๆ		456,980	125,024	89,079
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,152,732	671,070	1,211,714
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		2,812,121	1,065,345	1,430,454

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นสกุลเงินบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	674,937	99,620	78,144	40,299
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี	7,476	3,119	3,519	2,187
(ดูหมายเหตุข้อ 24)				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

18. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	หน่วย : พันบาท	
						งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2567	2566
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 เมษายน 2567	-	624,100
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	-	386,600
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	-	672,200
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 กรกฎาคม 2567	-	183,300
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	-	490,300
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	200,800	200,800
27 มกราคม 2566	238,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.76	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 เมษายน 2568	238,000	238,000
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	227,600	227,600
28 เมษายน 2566	675,400	คงที่ร้อยละ 6.50	ร้อยละ 7.57	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กรกฎาคม 2567	-	675,400
30 สิงหาคม 2566	84,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.47	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 เมษายน 2568	84,600	84,600
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	300,000	300,000
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	465,400
24 มกราคม 2567	1,016,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.72	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มกราคม 2569	1,016,000	-
25 เมษายน 2567	1,200,000	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.74	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 เมษายน 2569	1,200,000	-
25 มิถุนายน 2567	50,000	คงที่ร้อยละ 6.50	ร้อยละ 8.17	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 มีนาคม 2568	50,000	-
25 กรกฎาคม 2567	279,900	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.80	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 สิงหาคม 2568	279,900	-
25 กรกฎาคม 2567	583,200	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 8.00	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2570	583,200	-
25 กรกฎาคม 2567	392,600	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.73	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 25 กรกฎาคม 2569	392,600	-
27 พฤศจิกายน 2567	309,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 8.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 ธันวาคม 2568	309,600	-
27 พฤศจิกายน 2567	121,500	คงที่ร้อยละ 7.00	ร้อยละ 7.52	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2570	121,500	-
27 พฤศจิกายน 2567	543,400	คงที่ร้อยละ 7.50	ร้อยละ 7.90	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 พฤศจิกายน 2570	543,400	-
รวมหุ้นกู้						6,012,600	4,548,300
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(48,051)	(28,775)
						5,964,549	4,519,525
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,453,238)	(2,534,451)
หุ้นกู้ระยะยาว						4,511,311	1,985,074

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ค้อยสิทธิ จำนวน 6,012,600 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 6,012.60 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายกเลื้อยบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ค้อยสิทธิ จำนวน 4,548,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,548.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายกเลื้อยบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 9 13 14 และ 28)

เมื่อวันที่ 28 ธันวาคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดชำระจำนวน 490.30 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

19. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

19.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	90,609	92,800	90,609	92,800
เจ้าหนี้บัตรเครดิต	3,098	-	-	-
	<u>93,707</u>	<u>92,800</u>	<u>90,609</u>	<u>92,800</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 100.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.50 ต่อปี โดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และที่ดินของผู้ถือหุ้นใหญ่ (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 และ 28)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง จำนวน 54.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ Minimum Overdraft Rate (“MOR”) ต่อปี ซึ่งโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีวงเงินเลตเตอร์ออฟเครดิต และ/หรือ คาร์ดิฟฟ์เป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 10.00 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR - 1.00 ต่อปี โดยโดยวงเงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

19.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : พันบาท			
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	6,360,002	7,315,634	4,394,884	4,028,440
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	<u>(27,529)</u>	<u>(14,795)</u>	<u>(13,171)</u>	<u>(12,557)</u>
	6,332,473	7,300,839	4,381,713	4,015,883
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	<u>(1,541,441)</u>	<u>(2,166,033)</u>	<u>(1,541,441)</u>	<u>(2,166,033)</u>
	<u>4,791,032</u>	<u>5,134,806</u>	<u>2,840,272</u>	<u>1,849,850</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่งรวมจำนวน 10,887.20 ล้านบาท และ 8,899.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 3.00 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 3.00 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 15,083.40 ล้านบาท และ 9,759.00 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.85 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี) เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 13 14 และ 28) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญาเว้นแต่มีการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2568 - 2575

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวงเงินและระยะเวลาครบกำหนดใช้คืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 574.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2569 และ 516.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2567 เป็นวันที่ 27 เมษายน 2569

- 19.3 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 4,527.90 ล้านบาท และ 4,504.90 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 7,767.77 ล้านบาท และ 5,730.56 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

20. เงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น

20.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 549.56 ล้านบาท และ 512.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่คงที่ร้อยละ 1.68 - 12.00 ต่อปี โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นดังกล่าวจำนวน 100.00 ล้านบาท ค้ำประกันโดยห้องชุดพักอาศัยของบริษัทและบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 14 และ 28)

ในเดือนมกราคม 2568 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวันครบกำหนดชำระคืนเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยเลื่อนวันครบกำหนดชำระจากเดิมวันที่ 13 ธันวาคม 2567 เป็นวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 12.00 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

20.2 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งเป็นสกุลเงินบาท จำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวที่จะรับชำระหนี้จากบริษัท ก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 พฤศจิกายน 2567 กลุ่มบริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งแล้วทั้งจำนวน ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นจำนวน 36.76 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

21. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคมมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	58,972	44,805	27,936	20,869
รับรู้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้ำคงเหลือ	1,886	2,508	616	934
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	6,865	6,384	3,554	3,429
ต้นทุนดอกเบี้ย	2,134	1,798	1,063	862
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	2,831	3,908	3,306	2,273
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	4,540	-
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(1,392)	(431)	(83)	(431)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	71,296	58,972	40,932	27,936

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้ำคงเหลือ	1,886	2,508	616	934
รวม	1,886	2,508	616	934

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้เป็นงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนขายและบริการ	1,938	1,708	191	206
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	1,313	180	732	679
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,748	6,294	3,694	3,406
รวม	8,999	8,182	4,617	4,291

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	4,132	8,040	1,323	3,596
รับรู้ระหว่างปี	(2,831)	(3,908)	(3,306)	(2,273)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,301	4,132	(1,983)	1,323

ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	-	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	(8,403)	(3,908)	(5,172)	(2,273)
การปรับปรุงจากประสบการณ์	5,572	-	1,866	-
รวม	(2,831)	(3,908)	(3,306)	(2,273)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	2.30 - 2.94	3.36 - 3.84	2.33 และ 2.56	3.37
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 8.00	5.00 - 8.00	8.00	8.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 34.38	1.91 - 34.38	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

2567					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราการคิดลด	ร้อยละ 1	(8,080)	6,940	(4,640)	5,490
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	9,051	(6,226)	5,136	(4,460)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ	(6,918)	6,544	(4,408)	5,330
สมมติฐานหลัก					

หน่วย : พันบาท

2566					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราการคิดลด	ร้อยละ 1	(5,881)	6,940	(2,927)	3,444
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	7,229	(6,226)	3,544	(3,064)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ	(5,445)	6,544	(3,095)	3,796
สมมติฐานหลัก					

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน คำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังจากออกจากงานที่รับรู้ในงบฐานะการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	10,301	12,069	5,362	7,289
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	12,257	3,001	1,596	1,591
จ่ายระหว่างปี	(325)	(546)	(214)	(404)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(5,436)	(4,223)	(2,809)	(3,114)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	16,797	10,301	3,935	5,362

23. ส่วนของผู้ถือหุ้น

23.1 ทุนเรือนหุ้น

23.1.1 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 444,243 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,239,607 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 30 พฤษภาคม 2566

23.1.2 เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออก จำนวน 118,564,569 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,775,239,607 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,656,675,038 บาท
- มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,656,675,038 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,945,183 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2566
- มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

23.1.3 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติการลดทุนจดทะเบียน โดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 120,564,588 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,775,945,183 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,655,380,595 บาท ต่อมา บริษัทได้จดทะเบียนการเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 4 มิถุนายน 2567

23.1.4 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทมีมติ ดังนี้

- มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,655,380,595 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,775,271,295 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2567
- มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 199,890,700 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

23.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า โดยแบ่งการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย และ (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) เป็นจำนวนไม่เกิน 7,500,000 หน่วย โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ รุ่นที่ 1 อายุ 4 เดือน และรุ่นที่ 2 อายุ 1 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ในวันที่ 3 ตุลาคม 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา		อัตราการใช้สิทธิ			
	(ปี/เดือน)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	ต่อ 1 หน่วย	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)
SA-ESOP-W1	4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2566	7,500,000	1	1
SA-ESOP-W2	1 ปี 4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2567	7,500,000	1	1

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

ระยะเวลา	โครงการ	
	SA-ESOP-W1	SA-ESOP-W2
ราคาหุ้น ณ วันที่ให้ใบสำคัญแสดงสิทธิ (บาทต่อหุ้น)	8.53	8.53
ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)	1	1
ค่าความผันผวนของราคาหุ้นที่คาดหวัง	ร้อยละ 39.74	ร้อยละ 39.74
ช่วงเวลาที่คาดว่าจะมีผู้มาใช้ใบสำคัญแสดงสิทธิครบ	4 เดือน	1 ปี 4 เดือน
อัตราเงินปันผลที่คาดหวัง	ร้อยละ 3.46	ร้อยละ 3.46
อัตราดอกเบี้ยปลอดความเสี่ยง (คิดลด)	ร้อยละ 0.98	ร้อยละ 1.44

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม		รายการระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2567	ใช้สิทธิ	รับสิทธิ	หมดอายุ	2567
SA-ESOP-W2	6,253,531	6,205,557	-	47,974	-

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม		รายการระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2566	ใช้สิทธิ	รับสิทธิ	หมดอายุ	2566
SA-ESOP-W1	7,090,741	(7,055,757)	(25,040)	(9,944)	-
SA-ESOP-W2	6,986,140	-	(732,609)	-	6,253,531

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 6,205,557 จำนวน 6.21 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 24.62 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุจำนวน 3.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 1,192,701,447 บาท เป็น 1,198,907,004 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 มีสิทธิที่ถูกริบสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 47,974 หน่วย

บริษัท ไชยมิตร แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ไบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย จำนวน 7.05 ล้านบาท ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจำนวน 48.02 ล้านบาท และส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากไบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุจำนวน 0.24 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจากเดิม 1,185,645,690 บาท เป็น 1,192,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากไบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 มีสิทธิที่ถูกริบสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 34,984 หน่วย

สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการขายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 1.72 ล้านบาทและ 0.95 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 32.24 ล้านบาท และ 17.53 ล้านบาท ตามลำดับ)

23.3 ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 มาตรา 116 บริษัทจะต้องจัดสรรทุนสำรอง (“สำรองตามกฎหมาย”) อย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองดังกล่าวมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน เงินสำรองนี้จะนำไปจ่ายเป็นเงินปันผลไม่ได้

23.4 เงินปันผล

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.64 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี มีมติอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท โดยเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2567 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็น เงินสดในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.95 ล้านบาท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

24. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	4,161	108,691	3,472	108,747
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)	24,438	346,624	16,802	124,360
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย				
(ดูหมายเหตุข้อ 17)	6,036	3,094	3,122	2,187
รายได้ค่าเช่า	102,534	86,600	62,609	55,920
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	5,828	7,290	2,592	5,421
รายได้เงินปันผล	-	-	75,561	57,992
อื่น ๆ	27,012	27,786	17,806	19,637
รวม	170,009	580,085	181,964	374,264

25. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 12.76 ล้านบาท และ 7.89 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 7.16 ล้านบาท และ 4.22 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

26. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

		หน่วย : พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2567	2566	2567	2566
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	246,594	3,838,209	873,376	1,452,245
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	8	384,062	(1,195,679)	26,978	(581,630)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		235,328	128,454	75,759	73,750
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		60,181	62,672	45,657	46,125
ค่าที่ปรึกษา		18,260	13,734	10,818	2,816
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		79,098	62,473	50,457	36,185
ค่าส่งเสริมการขาย		217,876	32,010	89,980	13,387
ค่านายหน้า		319,003	54,272	24,352	9,979
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น		19,737	10,714	14,248	8,396
ค่าบริการ		42,527	38,185	32,185	26,015
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		126,615	95,744	55,466	57,171
ต้นทุนทางการเงิน		455,672	129,327	458,564	337,404

27. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

27.1 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปีโดยถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

		หน่วย : พันบาท/หุ้น			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		2567	2566	2567	2566
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)		386,323	193,056	(58,944)	161,242
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท		341,826	159,985	(58,944)	161,242
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)		1,198,346	1,192,102	1,198,346	1,192,102
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)		0.29	0.13	(0.05)	0.14

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

27.2 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญด้วยเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอก ในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 23.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	386,323	193,056	(58,944)	161,242
ปรับปรุงกำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท	341,826	159,985	(58,944)	161,242
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,198,346	1,192,102	1,198,346	1,192,102
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,798	1,197,918	1,198,798	1,197,918
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.29	0.13	(0.05)	0.13

28. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

		หน่วย : พันบาท			
หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	8	11,825,316	11,534,222	5,801,963	4,950,172
สินค้าสำเร็จรูป	8	1,153,094	888,281	62,447	139,510
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	5,486	8,432	60	6,828
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,687,623	1,624,949	1,073,174	1,026,023
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	5,005,265	4,408,413	2,376,631	2,284,349
		19,676,784	18,464,297	9,314,275	8,406,882

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

29. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

29.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 623.84 ล้านบาท และ 284.52 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 474.12 บาท และ 224.79 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)

29.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลง ที่ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	907	-	93,707
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	100,000	314,201	135,362	549,563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	138,329	138,329
หุ้นกู้ระยะยาว	4,519,525	1,409,127	35,897	5,964,549
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,300,839	(976,452)	8,086	6,332,473
หนี้สินตามสัญญาเช่า	14,292	(4,235)	15,373	25,430
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36,763	-	(36,763)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	-	(118,542)	(107,468)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลง ที่ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	100,000	-	100,000
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	881,562	30,729	4,519,525
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,595,183	1,696,053	9,603	7,300,839
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,437	(4,350)	2,205	14,292
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	36,763	-	-	36,763
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	226,010	-	-	226,010

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
		กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลง ที่ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	(2,191)	-	90,609
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	100,000	412,799	-	512,799
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000	-	19,786	219,786
หุ้นกู้ระยะยาว	4,519,525	1,409,127	35,897	5,964,549
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,015,883	345,624	20,206	4,381,713
หนี้สินตามสัญญาเช่า	10,723	(3,939)	618	7,402
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	-	107,468

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	งบการเงินเฉพาะกิจการ		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
		กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลง ที่ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	-	100,000	-	100,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	200,000	-	200,000
หุ้นกู้ระยะยาว	3,607,234	881,562	30,729	4,519,525
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3,378,841	630,913	6,129	4,015,883
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12,518	(3,977)	2,182	10,723
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

29.3 การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินค้าย่อยโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	734,176	411,978	-	178,169
สินค้าย่อยโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	59,810	468,685	36,611	238,662
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	5,723	-	5,270
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปสินค้าย่อย	-	721	-	721
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	143	-	143
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าย่อย	1,333	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	249,207	-	249,207
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	68,721	3,274	15,286	6,669
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน โอนไปสินค้าย่อย	47,586	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันจัดประเภทไปเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	2,273,952	-

30. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

30.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 2,872.42 ล้านบาท และ 1,894.86 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 3,766.62 ล้านบาท และ 2,115.40 ล้านบาท ตามลำดับ)

30.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการกับบริษัทหลายแห่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายค่าตอบแทนให้แก่บริษัทหลายแห่งดังกล่าว โดยคำนวณจากอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ซึ่งในระหว่างปี 2567 และ 2566 ค่าตอบแทนที่รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 2.30 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : จำนวน 0.61 ล้านบาท และ 0.16 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- 30.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการระดมทุนทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	421,306	337,641	237,085	237,085
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	3,800	-	-	-
	<u>425,106</u>	<u>337,641</u>	<u>237,085</u>	<u>237,085</u>

- 30.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตาม สัญญาคงเหลือ 4.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 : ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

31. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ารายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ารายใหญ่ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีลูกค้าจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ให้บริการรายย่อยทั่วไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และให้บริการกับลูกค้านักกลางนอกกรอบรายใดรายหนึ่งที่มีจำนวนเงินตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของรายได้รวม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								รวม	
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานอื่น			
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง			
	2567	2566	2567	2566 ⁽¹⁾	2567	2566 ⁽¹⁾	2567	2566		
รายได้	4,065,567	1,072,273	406,836	243,501	58,195	49,323	39,444	50,125	4,570,042	1,415,222
ต้นทุน	(2,410,322)	(689,731)	(298,430)	(184,027)	(52,009)	(42,663)	(39,405)	(60,412)	(2,800,166)	(976,833)
กำไรขั้นต้น	1,655,245	382,542	108,406	59,474	6,186	6,660	39	(10,287)	1,769,876	438,389
รายได้อื่น									170,009	580,085
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(633,626)	(174,384)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(579,001)	(400,695)
กำไรจากการดำเนินงาน									727,258	443,395
รายได้ทางการเงิน									15,789	23,168
ต้นทุนทางการเงิน									(227,236)	(129,327)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9									(2,923)	(49,946)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(156)	(1,419)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									512,732	285,871
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(101,537)	(50,187)
กำไรสำหรับปี									411,195	235,684

(1) รายการบางรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับรายการในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกป้อนส่วนให้กับภาระที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท									
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานอื่น ๆ		รวม
	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	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	
สินทรัพย์ส่วนงาน	18,170,627	19,115,269	4,094,346	2,206,819	617,686	206,584	202,560	138,511	23,085,219

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

32. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่		
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม		
	2567	2566	2567	2566		
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)		มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)			
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	95,503	112,347	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
หุ้นกู้ระยะยาว	6,016,894	4,528,660	6,016,894	4,528,660	ระดับ 2	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	34,432	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	95,726	201,990	95,726	90,965	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่แสดงในงบฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาคงกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หุ้นกู้ระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่าเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

33. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญา ก่อสร้างที่ศาลแพ่งโดยมีทุนทรัพย์ 482.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 605.98 ล้านบาท ซึ่งศาลแพ่งมีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ต่อมาศาลแพ่งมีกำหนดให้เลื่อนนัดฟังคำพิพากษาใหม่ในวันที่ 28 มกราคม 2568

เมื่อวันที่ 28 มกราคม 2568 ศาลแพ่งได้พิพากษาว่าบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวเป็นฝ่ายผิดสัญญา และต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและค่าปรับแก่บริษัท แต่ต้องพิจารณาผลงานที่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้ทำให้แก่บริษัทแล้ว

โดยศาลแพ่งพิพากษาให้บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างได้รับเงินค่าก่อสร้างและเงินประกันรวม จำนวน 186.00 ล้านบาท และศาลพิพากษาให้บริษัทได้รับค่าปรับและค่าเสียหาย รวม 78.25 ล้านบาท

เมื่อหักลบจำนวนเงินที่ต่างฝ่ายต่างได้รับตามคำพิพากษาแล้วคงเหลือจำนวนเงินที่บริษัทต้องชำระแก่บริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวทั้งสิ้น 107.75 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี นับถัดจากวันที่ศาลมีคำพิพากษานกว่าจะชำระเสร็จ และบริษัทต้องคืนหนังสือค้ำประกันผลงานและให้ชำระค่าฤชาธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีแทนบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว

ดังนั้น ผู้บริหารของบริษัทจึงปรับปรุงรายการทางบัญชีตามคำพิพากษาของศาลแพ่ง อย่างไรก็ตาม บริษัทอยู่ระหว่างอุทธรณ์คดีดังกล่าว

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษาทำคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 ต่อมาคณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียงข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลแพ่ง ซึ่งศาลแพ่งได้มีกำหนดนัดฟังคำพิพากษาในวันที่ 18 มีนาคม 2568 อย่างไรก็ตามเนื่องจากผลของคดีความขึ้นอยู่กับการตัดสินของศาลแพ่งซึ่งยังไม่สามารถสรุปได้ในขณะนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าคดีดังกล่าวจะไม่ก่อให้เกิดผลเสียอย่างมีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ดังนั้น ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจึงไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2568 บริษัทออกเสนอขายหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 3 ชุด ดังนี้

หน่วย : พันบาท						
ชุดที่	รายละเอียด	อายุ	ดอกเบี้ย	หลักประกัน	วัตถุประสงค์	จำนวน
1	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ ไม่มี ประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1 ปี 6 เดือน	คงที่ร้อยละ 7.05	ไม่มีหลักประกัน	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบันและ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัทและ/หรือ เพื่อใช้เป็น เงินทุนหมุนเวียนระยะสั้น	120,800
2	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออก หุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน ครบกำหนดไถ่ถอน	2 ปี 6 เดือน	คงที่ร้อยละ 6.90	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อย หลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สิน ถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้า คงเหลือและที่ดินของบริษัทและ บริษัทย่อยและ/หรือหลักประกัน ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ ถือหุ้นกู้	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบัน และ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัท และ/หรือ เพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะ สั้น	101,800
3	หุ้นกู้ระยะยาว ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ค้ำยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออก หุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อน ครบกำหนดไถ่ถอน	3 ปี	คงที่ร้อยละ 7.30	ห้องชุดของบริษัทและบริษัทย่อย หลายแห่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สิน ถาวร สินทรัพย์เพื่อการลงทุน สินค้า คงเหลือและที่ดินของบริษัทและ บริษัทย่อยและ/หรือหลักประกัน ที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิ และหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ ถือหุ้นกู้	เพื่อชำระคืนหนี้จากการออก ตราสารหนี้ และ/หรือ เพื่อ ซื้อทรัพย์สิน ลงทุน หรือ เป็นค่าใช้จ่ายในกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการดำเนิน ธุรกิจในปัจจุบัน และ/หรือ เพื่อให้กู้ยืมเงินภายในกลุ่ม บริษัท และ/หรือ เพื่อใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะ สั้น	580,100

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

- เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2568 ดังนี้
 - เพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมเป็นเงินสด ในอัตราหุ้นละ 0.08 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 95.91 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวจะมีกำหนดการจ่ายในเดือนพฤษภาคม 2568
 - เพื่อพิจารณาอนุมัติการออกและเสนอขายตั๋วเงินระยะสั้นให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วงเงินไม่เกิน 500.00 ล้านบาท

35. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิกำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	งบการเงินรวม จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	38,032	38,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39,485	(38,032)	1,453
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,593	7,593
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,593	(7,593)	-
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	243,501	243,501
รายได้จากการบริการ	292,824	(243,501)	49,323
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	(184,027)	(184,027)
ต้นทุนการให้บริการ	(226,690)	184,027	(42,663)
งบกระแสเงินสด			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	38,032	38,032
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	39,485	(38,032)	1,453
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	7,593	7,593
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	15,638	(7,593)	8,045

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	งบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ		
	ก่อนจัดประเภท รายการใหม่	จัดประเภท รายการใหม่	หลังจัดประเภท รายการใหม่
งบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	32,389	32,389
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	33,252	(32,389)	863
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,485	5,485
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,485	(5,485)	-
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	80,960	80,960
รายได้จากการบริการ	131,157	(80,960)	50,197
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม	-	(58,795)	(58,795)
ต้นทุนการให้บริการ	(105,197)	58,795	(46,402)
งบกระแสเงินสด			
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566			
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	(10,525)	(10,525)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(11,205)	10,525	(680)
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	5,485	5,485
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	430,804	(5,485)	425,319

36. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

งบการเงิน

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	305,635	511,971	75,302	272,749
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	523,008	795,490	309,094	499,678
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน	6	3,041	957	628	412
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		170,682	292,212	27,111	22,446
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	32,607	20,150	5,370,931	2,914,057
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	16,635	21,997	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	13,350,705	12,708,752	6,007,584	5,108,153
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		-	47,586	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,583	4,382	4,583	4,382
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		13,623	7,407	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,420,519	14,410,904	11,795,233	8,821,877
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	9	5,486	8,432	60	6,828
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	1,005,813	1,003,057
เงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	11	89,520	89,426	106,508	106,508
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	12	54,572	38,032	43,858	32,389
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน	6	15,819	17,215	7,576	8,204
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	78,868	90,350	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	639,000	2,157,234
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	1,762,419	1,664,893	1,140,773	1,083,326
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	14	6,275,601	5,236,865	2,639,883	2,426,366
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	317,877	10,635	7,420	10,635
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,308	4,378	2,706	2,462
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	40,063	75,528	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		18,455	19,072	12,869	11,476
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,712	1,453	1,530	863
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,664,700	7,256,279	5,607,996	6,849,348
รวมสินทรัพย์		23,085,219	21,667,183	17,403,229	15,671,225

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19.1	93,707	92,800	90,609
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 17	2,812,121	2,636,715	1,065,345
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
- หุ้นกู้ระยะยาว	18	1,453,238	2,534,451	1,453,238
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	1,541,441	2,166,033	1,541,441
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	3,067	3,700	2,580
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทอื่น	20.1	549,563	100,000	512,799
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	138,329	-	219,786
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		80,448	2,042	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน		6,671,914	7,535,741	4,885,798
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		175,656	212,612	50,408
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		6,264	7,593	6,295
หุ้นกู้ระยะยาว	18	4,511,311	1,985,074	4,511,311
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19.2	4,791,032	5,134,806	2,840,272
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	22,363	10,592	4,822
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	20.2	-	36,763	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	107,468	226,010	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	71,296	58,972	40,932
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	16	393,934	458,365	290,451
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	22	16,797	10,301	3,935
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		10,096,121	8,141,088	7,855,894
รวมหนี้สิน		16,768,035	15,676,829	12,741,692

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,775,271,295 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1	1,775,271		1,775,271	
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	23.1		1,775,945		1,775,945
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,198,907,004 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	23.2	1,198,907		1,198,907	
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	23.2		1,192,701		1,192,701
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,442,521	1,417,897	1,442,521	1,417,897
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ		3,335	238	3,335	238
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น					
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	-
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2	-	25,998	-	25,998
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23.3	59,949	59,949	59,949	59,949
ยังไม่ได้จัดสรร		1,629,129	1,304,874	891,188	1,012,722
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	1,267,619	1,065,637	1,065,637
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,595,918	5,263,734	4,661,537	4,775,142
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		721,266	726,620	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		6,317,184	5,990,354	4,661,537	4,775,142
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		23,085,219	21,667,183	17,403,229	15,671,225

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	4,105,011	1,122,398	749,491	538,753
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม		406,836	243,501	93,420	80,960
รายได้จากการให้บริการ	3	58,195	49,323	55,400	50,197
รายได้อื่น	3 และ 24	170,009	580,085	181,964	374,264
รวมรายได้		4,740,051	1,995,307	1,080,275	1,044,174
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(2,449,727)	(750,143)	(535,840)	(360,184)
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม		(298,430)	(184,027)	(62,930)	(58,795)
ต้นทุนการให้บริการ		(52,009)	(42,663)	(54,059)	(46,402)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(633,626)	(174,384)	(142,424)	(92,320)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(579,001)	(400,695)	(312,406)	(233,410)
รวมค่าใช้จ่าย		(4,012,793)	(1,551,912)	(1,107,659)	(791,111)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		727,258	443,395	(27,384)	253,063
รายได้ทางการเงิน	3	15,789	23,168	395,356	269,945
ต้นทุนทางการเงิน	3	(227,236)	(129,327)	(458,564)	(337,404)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(2,923)	(49,946)	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11	(156)	(1,419)	-	-
กำไรก่อน (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้		512,732	285,871	(90,592)	185,604
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	16	(101,537)	(50,187)	31,648	(24,362)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		411,195	235,684	(58,944)	161,242
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตีราคาสินทรัพย์	14	-	1,152,191	-	1,152,191
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(2,799)	(3,908)	(3,306)	(2,273)
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		549	(229,658)	661	(229,983)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		(2,250)	918,625	(2,645)	919,935
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		(2,250)	918,625	(2,645)	919,935
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		408,945	1,154,309	(61,589)	1,081,177
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		386,323	193,056	(58,944)	161,242
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		24,872	42,628	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		411,195	235,684	(58,944)	161,242

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		384,200	1,111,721	(61,589)	1,081,177
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		24,745	42,588	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		<u>408,945</u>	<u>1,154,309</u>	<u>(61,589)</u>	<u>1,081,177</u>
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27.1	0.29	0.13	(0.05)	0.14
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด	27.2	0.29	0.13	(0.05)	0.13

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท								
หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของ	รวมส่วนของ
			จากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น	
					ทุนสำรองตามกฎหมาย		ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	42,010	51,887	920,996	143,883	3,714,297
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23.2 7,056	48,021	-	(48,021)	-	-	-	7,056
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2 -	-	-	32,247	-	-	-	32,247
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	23.2 -	-	238	(238)	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	23.4 -	-	-	-	-	(59,635)	-	(59,635)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	23.3 -	-	-	-	8,062	(8,062)	-	-
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	161,242	-	161,242
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(1,819)	921,754	919,935
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	159,423	921,754	1,081,177
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	25,998	59,949	1,012,722	1,065,637	4,775,142
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,192,701	1,417,897	238	25,998	59,949	1,012,722	1,065,637	4,775,142
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23.2 6,206	24,624	-	(24,624)	-	-	-	6,206
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2 -	-	-	1,723	-	-	-	1,723
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	23.2 -	-	3,097	(3,097)	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	23.4 -	-	-	-	-	(59,945)	-	(59,945)
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	-	(58,944)	-	(58,944)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(2,645)	-	(2,645)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	(61,589)	-	(61,589)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,198,907	1,442,521	3,335	-	59,949	891,188	1,065,637	4,661,537

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : ล้านบาท

หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			ส่วนเกินจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลง	กำไรสะสม		จากการตีราคาเงินตรา				
				ภายใต้การควบคุมเดียวกัน	ตัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้ถือหุ้น					
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	188	42,010	51,887	1,182,603	345,866	4,172,345	495,940	4,668,285	
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23.2 7,056	48,021	-	-	-	(48,021)	-	-	-	7,056	-	7,056	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2 -	-	-	-	-	32,247	-	-	-	32,247	-	32,247	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	23.2 -	-	238	-	-	(238)	-	-	-	-	-	-	
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	10 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100	100	
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลงทุนในบริษัทย่อย	10 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200,000	200,000	
จ่ายเงินปันผล	23.4 -	-	-	-	-	-	-	(59,635)	-	(59,635)	-	(59,635)	
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	10 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,008)	(12,008)	
สำรองตามกฎหมาย	23.3 -	-	-	-	-	-	8,062	(8,062)	-	-	-	-	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	193,056	-	193,056	42,628	235,684	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	(3,088)	921,753	918,665	(40)	918,625	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	189,968	921,753	1,111,721	42,588	1,154,309	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,192,701	1,417,897	238	(5,730)	188	25,998	59,949	1,304,874	1,267,619	5,263,734	726,620	5,990,354	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567													
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,192,701	1,417,897	238	(5,730)	188	25,998	59,949	1,304,874	1,267,619	5,263,734	726,620	5,990,354	
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	23.2 6,206	24,624	-	-	-	(24,624)	-	-	-	6,206	-	6,206	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	23.2 -	-	-	-	-	1,723	-	-	-	1,723	-	1,723	
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	23.2 -	-	3,097	-	-	(3,097)	-	-	-	-	-	-	
การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย	10 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290	290	
จ่ายเงินปันผล	23.4 -	-	-	-	-	-	-	(59,945)	-	(59,945)	-	(59,945)	
จ่ายเงินปันผลโดยบริษัทย่อย	10 -	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30,389)	(30,389)	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	386,323	-	386,323	24,872	411,195	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	(2,123)	-	(2,123)	(127)	(2,250)	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	-	384,200	-	384,200	24,745	408,945	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,198,907	1,442,521	3,335	(5,730)	188	-	59,949	1,629,129	1,267,619	5,595,918	721,266	6,317,184	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		411,195	235,684	(58,944)	161,242
รายการปรับปรุง					
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		2,923	49,946	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(4,161)	(108,691)	(3,472)	(108,747)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		134,557	95,744	58,264	57,171
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)		6,821	(1,222)	(1,213)	(1,523)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		9,234	8,182	4,618	4,291
ค่าใช้จ่ายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน		1,723	32,247	1,723	32,247
รายได้ทางการเงิน		(15,789)	(23,168)	(395,356)	(269,945)
รายได้เงินปันผล		-	-	(75,561)	(57,992)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		156	1,419	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าชุดกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(24,438)	(346,624)	(16,802)	(124,360)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์		32,236	3,380	4,517	3,380
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้		101,537	50,187	(31,648)	24,362
ต้นทุนทางการเงิน		227,236	129,327	458,564	337,404
รายการระหว่างกันในการร่วมค้า		-	47,997	-	-
เงินสดได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน					
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		883,230	174,408	(55,310)	57,530
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		263,065	(88,099)	45,829	(87,925)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนและลูกหนี้ขายผ่อนชำระหมุนเวียน		969	6,445	1,926	2,149
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		121,530	(12,486)	(4,665)	(3,202)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้		24,747	21,499	-	-
สินค้าคงเหลือ		(813,632)	(3,075,241)	(634,638)	(1,576,465)
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบริษัทย่อย		-	-	(680,000)	680,000
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		-	-	(1,393)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(6,216)	(579)	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน		47,586	127,392	-	174,978
ลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		(16,540)	(8,751)	(11,469)	(10,525)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		358	(1,836)	(667)	(680)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		619,852	8,045	100,209	425,319
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		(530,351)	338,858	41,985	53,207
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		62,390	159,799	82	90,013
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		9,204	7,593	810	5,485
ค่าประกันความเสียหายจ่าย		(325)	(546)	(214)	(404)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(1,392)	(431)	(83)	(431)
จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อเลิกจ้าง		(5,916)	-	(3,776)	-
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		658,559	(2,343,930)	(1,201,374)	(190,951)
จ่ายภาษีเงินได้		(60,179)	(19,262)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน		598,380	(2,363,192)	(1,201,374)	(190,951)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
ดอกเบี้ยรับ		12,723	19,118	538,597	163,836
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น		(201)	(329)	(201)	(329)
เงินสดจ่ายให้ผู้มีระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(12,457)	(25,950)	(1,147,609)	(1,361,579)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้ผู้มีระยะสั้น					
แก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	168,300	964,687	562,637
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลดลง		2,946	5,406	6,768	7,010
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(3,046)	(183,000)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	100
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม		(250)	(78,050)	-	(78,050)
เงินสดจ่ายให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(761,718)	(578,700)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้ผู้มีระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	6,000	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		9,750	16,188	-	15,852
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		-	(1,795)	-	(1,280)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		8,938	252,251	7,719	251,463
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(489,108)	(461,947)	(177,605)	(11,910)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(993)	(280)	-	(280)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(1,615)	(221)	(1,090)	-
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย		-	-	75,561	57,992
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(470,267)	(107,309)	(491,937)	(1,156,238)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไชมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
ดอกเบี้ยจ่าย		(993,797)	(545,413)	(625,743)	(543,802)
เงินสกรับจากเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน		152,007	-	152,007	-
เงินสดจ่ายคืนเงินเบิกเกินบัญชีสถาบันการเงิน		(152,007)	-	(152,007)	-
เงินสกรับจากหุ้นกู้ระยะสั้น		50,000	-	50,000	-
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะสั้น		(50,000)	-	(50,000)	-
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		-	105,890	-	105,890
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(2,191)	(13,090)	(2,191)	(13,090)
เงินสกรับจากเจ้าหนี้ทรัสต์รีซีทจากสถาบันการเงิน		4,740	-	-	-
เงินสกรับจ่ายคืนเจ้าหนี้ทรัสต์รีซีทจากสถาบันการเงิน		(1,640)	-	-	-
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		664,200	100,000	855,665	100,000
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		(350,000)	-	(442,866)	-
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	112,000	714,500
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(112,000)	(514,500)
เงินสกรับจากหุ้นกู้ระยะยาว		4,496,200	1,991,000	4,496,200	1,991,000
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว		(3,031,900)	(1,079,500)	(3,031,900)	(1,079,500)
เงินสกรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		4,288,856	3,921,814	2,170,095	2,116,156
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(5,244,487)	(2,216,217)	(1,803,651)	(1,476,698)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(4,235)	(4,350)	(3,939)	(3,977)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน		(76,357)	(39,482)	(62,357)	(38,483)
เงินสดจ่ายจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		(200)	-	(200)	-
เงินสกรับจากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		490	100	490	-
เงินสกรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบริวมลธิทในบริษัทย่อย		-	200,000	-	-
เงินสกรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น		6,206	7,056	6,206	7,056
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(59,945)	(59,635)	(59,945)	(59,635)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(30,389)	(12,008)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(334,449)	2,356,165	1,495,864	1,304,917
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		(206,336)	(114,336)	(197,447)	(42,272)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		511,971	626,307	272,749	315,021
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4	305,635	511,971	75,302	272,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และ งบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสม เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 4,066 ล้านบาท และ 744 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.21 และ 31 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none">• ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์• ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์• ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์• ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย<ul style="list-style-type: none">- ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่- ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นในระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.6 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,762 ล้านบาท และ 1,140 ล้านบาท ตามลำดับ โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้และวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.9 และ 13</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระพร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ประเมินแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าวรวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 6,332 ล้านบาท และ 4,382 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 19.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการคำนึงได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะ กิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัย
เยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน
รวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงาน
ตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอ
และเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อ
ข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด
เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการ
แสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการ
ตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมี
ประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการ
ทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร
และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปร่วมมีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์
หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ
บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ
ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่
เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะ
เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงาน
ของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่ม
บริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม
รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ใน
รูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่อการเงินรวม ข้าพเจ้าได้รับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดย ตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006793.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006795.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006797.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006799.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006801.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/1284/2024/1744079006803.pdf>

