

SIAMESE ASSET **ONE REPORT 2023**

วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

วิสัยทัศน์ พันธกิจ และค่านิยมองค์กร

วิสัยทัศน์

ไซมิสฯ มุ่งมั่นที่จะเป็นผู้สร้างคุณค่าของผลิตภัณฑ์ บริการ และนวัตกรรมด้านอสังหาริมทรัพย์แบบครบวงจรอย่างยั่งยืน ที่ตอบสนองความคุ้มค่าให้กับทุกคน ภายใต้แนวคิด "สร้างทำไรให้ทุกการใช้ชีวิต" (Asset of Life)

พันธกิจ

เราคิดและพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และบริการในระดับสากลโดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์มืออาชีพ และนวัตกรรม ภายใต้การดำเนินธุรกิจอย่างมีจรรยาบรรณ เพื่อการเติบโตอย่างยั่งยืน ทั้งด้านธรรมาภิบาล สังคมและสิ่งแวดล้อม ให้กับผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

ค่านิยมองค์กร



A - AGILITY

รวดเร็ว เก้าทันสถานการณ์

- เปิดใจ ยอมรับและปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงในทุกรูปแบบอยู่เสมอ
- กล้าคิด ริเริ่ม ลงมือทำสิ่งใหม่ๆ และพร้อมปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็ว เพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด



M - MANAGING EFFICIENCY

บริหารอย่างมีประสิทธิภาพ

- วางแผนการทำงานเชิงรุก บริหารต้นทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในแง่ของเวลาและทรัพยากร
- ประเมินประสิทธิภาพ พัฒนาปรับปรุงการทำงาน และหาวิธีการป้องกันข้อผิดพลาดที่อาจเกิดขึ้นอยู่เสมอ
- ทำงานร่วมกันเป็นทีม เอื้อเฟื้อ เผื่อแผ่ซึ่งกันและกัน



I - INTEGRITY

ทำงานอย่างมีจรรยาบรรณ

- ปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ทั้งในเรื่องงาน ส่วนตัวและสังคม
- ยึดมั่นในมาตรฐานการทำงานทุกขั้นตอน และรับผิดชอบต่อทุกคำพูด การกระทำ และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น



S - SELF DEVELOPMENT

เรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน

- มุ่งมั่นและชวนขยายที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง
- รับฟังความคิดเห็นที่แตกต่าง และแลกเปลี่ยนข้อมูลความรู้ใหม่ๆ ภายในทีมงานอยู่เสมอ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

TABLE OF CONTENTS

	หน้า
ส่วนที่ 1 : การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	
- โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	6
- การบริหารความเสี่ยง	47
- การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	57
- การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	81
- ข้อมูลทั่วไป และข้อมูลสำคัญอื่น	97
- ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น	98
ส่วนที่ 2: การกำกับดูแลกิจการ	
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	108
- โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	117
- รายงานผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการ	138
- การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	147
ส่วนที่ 3: งบการเงิน	
- รายงานของผู้สอบบัญชี และงบการเงิน	163
เอกสารแนบ	
- รายละเอียดกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท	240
- รายละเอียดกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย	256
- รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล	258
- ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	262
- นโยบายการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ	273
- รายงานคณะกรรมการชุดย่อย	275

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



CHAIRMAN Report



ในปี 2566 นี้ อาจกล่าวได้ว่า บริษัท ซีเอ็มเอส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เผชิญความท้าทายต่าง ๆ ทั้งในด้านการเงิน เศรษฐกิจโลก รวมถึงความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ การปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเพื่อลดระดับเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ตลอดจนความผันผวนของตลาดการเงินโลกที่สำคัญไปกว่านั้น ผลของการเลือกตั้งทั่วไปครั้งล่าสุดและรัฐบาลใหม่จะเป็นตัวกำหนดทิศทางเศรษฐกิจของประเทศ ซึ่งทางบริษัทจะติดตามนโยบายและการพัฒนาต่าง ๆ อย่างใกล้ชิด

อย่างไรก็ดี ท่ามกลางสภาวะการณ์ที่ท้าทาย พวกเราทุกคนปรับเปลี่ยนที่ไม่ว่าคิด ทั้งภายในและภายนอกองค์กร บริษัทยังคงดำเนินธุรกิจอย่างระมัดระวังและรอบคอบ และได้เตรียมพร้อมสำหรับการขยายตัวของธุรกิจอย่างสม่ำเสมอ

บริษัทมีแนวทางการดำเนินธุรกิจภายใต้กลยุทธ์ที่มุ่งเน้นการสร้างหลากหลายทางธุรกิจและมีความยืดหยุ่นพร้อมตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของตลาดอย่างสมดุล ก่อให้เกิดผลสำเร็จจากกลยุทธ์ต่าง ๆ

ในปี 2566 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มจาก ปี 2565 จำนวน 6 บริษัท เพื่อขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัททั้งแนวราบและแนวสูง ธุรกิจสุขภาพและความงาม รองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย และในปี 2567 นี้ บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจเกี่ยวกับสถานพยาบาลและการดูแลสุขภาพผู้สูงอายุ เพื่อเพิ่มโอกาสทางธุรกิจมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของท่านผู้ถือหุ้น รวมทั้งผู้มีส่วนได้เสียในทุกมิติ

นอกเหนือจากการสร้างการเติบโตของผลประกอบการแล้วบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนในมิติต่างๆโดยยึดหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีธรรมาภิบาล โปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ พร้อมกับกำกับดูแลให้บริษัทย่อยทุกบริษัทดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาลด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ใส่ใจสิ่งแวดล้อมและสังคม รวมทั้งการสนับสนุนการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันอย่างจริงจัง

ในการพัฒนาอย่างยั่งยืนบริษัทได้วางแผนกลยุทธ์ที่จะเน้นความยั่งยืนของธุรกิจ โดยให้ความสำคัญเพิ่มขึ้นในการบริหารจัดการที่จะนำไปสู่การลด Carbon Footprint ในทุกขั้นตอนของกระบวนการทำงานของบริษัท

บริษัทมุ่งสู่การเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รูปแบบ Green Living ตอกย้ำกลยุทธ์การพัฒนาธุรกิจและโครงการอย่างยั่งยืนตามแผนพัฒนาธุรกิจระยะยาวที่วางเป้าหมายไว้ โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้คว้ารางวัล EDGE Champion เป็นรายแรกของประเทศไทยซึ่งเป็นมาตรฐานอาคารสีเขียวและการวัดผลการก่อสร้างอย่างยั่งยืน เป็นนวัตกรรมในการรับรองมาตรฐานความเป็นเลิศในการออกแบบอาคารสำหรับตลาดเกิดใหม่ของบรรษัทเงินทุนระหว่างประเทศ (IFC) ซึ่งเป็นสมาชิกของกลุ่มธนาคารโลกคำนึงถึงผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และเป็นรางวัลระดับองค์กรอย่างถาวร โดยบริษัทให้คำมั่นว่าจะพัฒนาโครงการโดยมี Edge รับรองผลงานการก่อสร้าง 80% หรือมากกว่านั้นของโครงการที่กำลังพัฒนาอยู่ โดยมุ่งเน้นการประหยัดพลังงานใน 3 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ การใช้พลังงาน (Energy Efficiency) การใช้น้ำ (Water Efficiency) และการใช้วัสดุก่อสร้างอาคาร (Material Efficiency)

นอกจากนั้นบริษัทได้รับ Certificate ESG 100 จากสถาบันไทยพัฒน์ การันตีผลงานโดดเด่น มุ่งมั่นขับเคลื่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อสร้างการเติบโตที่มั่นคงในระยะยาว

ทั้งนี้ บริษัทขอให้คำมั่นว่าจะมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส ซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรมควบคู่ไปกับการคำนึงถึงสังคม การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ตลอดจนการให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างต่อเนื่องตามหลักการ ESG (Environmental, Social, and Governance) อย่างต่อเนื่อง

ในฐานะตัวแทนของบริษัท ต้องขอขอบคุณคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือกันปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถ ส่งผลให้บริษัทประสบความสำเร็จในปี 2566 และขอขอบคุณความสนับสนุนที่สำคัญยิ่งจาก ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจทุกท่าน ที่มอบความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทอย่างต่อเนื่องบริษัทขอขอบคุณความไว้วางใจและการสนับสนุนจากทุกท่าน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างยึดมั่นในหลักจริยธรรมและความถูกต้องตามกฎหมายเพื่อสร้างประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายรวมถึงสังคมโดยรวม ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1



BOARD OF DIRECTORS

ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

2



นายพินิเทพ อาสนิททอง

- รองประธานกรรมการ

3



นายชวรศิษฐ์ สິงสรรเสริญ

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหารกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด

4



นางสุนันทา สິงสรรเสริญ

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

5



นางปรศนา ประหารข้าศึก

- ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

6



นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์

- กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน

7



นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

- กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

8



นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์

- กรรมการ

9



นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น

- กรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ

10



นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

บมจ. ไชยมิส แอสเสท

**กลุ่มธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เพื่อจำหน่าย**

กลุ่มธุรกิจโรงแรม

กลุ่มธุรกิจสนับสนุน



SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ไชยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพใจกลางเมืองที่อยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District : CBD) และย่านศูนย์กลางธุรกิจใหม่ (New CBD) ตามเส้นทางระบบขนส่งมวลชนต่าง ๆ เช่น รถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินในเขตกรุงเทพมหานคร โดยมุ่งเน้นกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย ซึ่งต้องการความสะดวกสบาย ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก และลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนทั้งคนไทยและชาวต่างชาติที่เล็งเห็นการเติบโตของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต” บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ตั้งแต่ปี 2562 บริษัทได้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence มากยิ่งขึ้น ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้เกิดการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุดในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันให้แก่บริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพิงธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้ รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 5. ธุรกิจเวลเนสแอนด์เฮอร์สแคร์ |
| 2. ธุรกิจโรงแรม | 6. ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย |
| 3. ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า | 7. ธุรกิจการเงินและการลงทุน |
| 4. ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม | 8. ธุรกิจบริหารนิติบุคคล |

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทฯ ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 11 มีนาคม 2553 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 10.0 ล้านบาท โดยคุณจรัสชัย สึงสรสริณ (“คุณจรัสชัย”) และทีมผู้บริหารที่มีความชำนาญและประสบการณ์ด้านการออกแบบและการก่อสร้างจากบริษัทรับเหมาก่อสร้างขนาดใหญ่ ด้วยประสบการณ์และความรู้ด้านการก่อสร้างที่สั่งสมมากกว่า 30 ปี ทำให้มองเห็นโอกาสในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในราคาที่คนไทยสามารถเข้าถึงได้ จากประสบการณ์ ความรู้ และความเชี่ยวชาญในการก่อสร้าง ส่งผลให้บริษัทฯ สามารถส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์คุณภาพสูง ในราคาที่คุ้มค่าให้แก่ผู้อยู่อาศัย และนักลงทุน โดยบริษัทฯ ยึดถือเอาคำว่า Asset of Life เป็นเครื่องหมายในการแสดงออกถึงค่านิยมที่ทำให้ “ไซมิส แอสเสท” โดดเด่นแตกต่างจากผู้อื่น และทั้งยังเป็นรากฐานสำคัญในการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลิตภัณฑ์และบริการ ที่เป็นทางเลือกให้กับผู้บริโภค โดยคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ส่งมอบสินค้าและประสบการณ์การใช้ชีวิตที่ยั่งยืนและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและสร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต

ในปี 2562 บริษัทฯ ได้ไปรษณภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 7 ตุลาคม 2562 และได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) ในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ชำระหนี้เงินกู้จากสถาบันการเงิน และใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบกิจการสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลัก และธุรกิจรองเพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) พัฒนาการที่สำคัญของบริษัท 3 ปีย้อนหลัง ได้แก่ ปี 2564 – 2566 สามารถสรุปได้ ดังนี้

- ปี 2564** • บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับเลือกเข้าเป็น 1 FTSE Micro Cap
- บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้รับรางวัล ESG จากสถาบันไทยพัฒน์
 - บริษัทได้ออกหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 2 รุ่น คิดเป็นมูลค่ารวม 1,175 ล้านบาท เพื่อเสริมสภาพคล่องและเพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดของบริษัท
 - เพิ่มทุนจดทะเบียนสำหรับการเสนอขายหุ้นให้กับพนักงานของบริษัท (ESOP)
 - จ่ายปันผลเป็นเงินปันผลและหุ้นปันผล ณ วันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทได้มีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนเงิน 0.195 บาทต่อหุ้น และจ่ายหุ้นปันผลเป็นอัตราส่วน 15:1 ให้แก่ผู้ถือหุ้น
 - เปิดตัวโครงการ Landmark @ Grand Station ซึ่งเป็นโครงการ Mix-Use ประกอบด้วย อาคารห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายอาคารห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ อาคารสำนักงานให้เช่า และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ตั้งอยู่บริเวณรามอินทรา เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร
 - จัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่ ได้แก่
 1. บริษัท ไซมิสเวลเนส จำกัด จัดจดทะเบียนเมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564 เพื่อรองรับการขยายธุรกิจสปาแอนด์เวลเนสและเพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาด้านการส่งเสริมสุขภาพภายในโครงการของกลุ่มบริษัทโดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว
 2. บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด จัดจดทะเบียนเมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการวิจัยและพัฒนาด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยี และประกอบกิจการที่เกี่ยวข้องกับพลังงานทางเลือก และเทคโนโลยีต่าง ๆ โดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
 3. บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวลส์ แมนูเจอเม้นท์ จำกัด จัดจดทะเบียนเมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด)
 - เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 1. เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เคเอสเอสแลนด์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ โดยมีทุนจดทะเบียน 405,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด)
- ปี 2565** • จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่
1. บริษัท ไซมิส ดิสทริบิว จำกัด จัดจดทะเบียนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2. บริษัท โฮบริด คิทเซ็น จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจปล่อยเช่าพื้นที่เพื่อประกอบกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 25,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

3. บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจการจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด)

- เพิ่มทุนบริษัท ไซมิส เวิร์ก จำกัด จดทะเบียนเพิ่มทุนเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ทุนจดทะเบียนก่อนเพิ่มทุน 20,000,000 บาท หลังเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50,000,000 บาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกิจการและให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ไว้ให้กับธนาคารพาณิชย์
- ออกหลักทรัพย์แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมในอัตราส่วน 100 หุ้นเดิม ต่อ 35 หุ้นเพิ่มทุนอายุ 3 ปี ราคาใช้สิทธิ 23 บาท อัตราใช้สิทธิ 1:1 ขึ้นเครื่องหมาย XW ในวันที่ 10 พฤษภาคม 2565
- ตลาดหลักทรัพย์เพิ่มสินค้า : SA-W1 เริ่มซื้อขายวันที่ 25 กรกฎาคม 2565
- เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการปรับโครงสร้างการลงทุน ในบริษัทไซมิ รังสิต จำกัด โดยการเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากผู้ถือหุ้นเดิม คือ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.99 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด
- จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ ได้แก่
 1. บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 2. บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 1 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 3. บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 2 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 4. บริษัท ไซมิส พรานินัย จดทะเบียนเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการด้านสุขภาพ โดยมีทุนจดทะเบียน 1,000,000 บาท
 5. บริษัท ไซมิส ฮอสพิทอลิตี้ 3 จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของกลุ่มธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียน 150,000,000 บาท
 6. บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด จดทะเบียนเมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยปัจจุบันมีทุนจดทะเบียน 10,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท (บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด จึงส่งผลให้มีสถานะเป็นบริษัทย่อยทางอ้อมของบริษัท)
- เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
 1. เข้าร่วมทุนในบริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบในจังหวัดภูเก็ตโดยมีทุนจดทะเบียน 5,000,000 บาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การออกหลักทรัพย์อื่น

หลักทรัพย์แปลงสภาพ

1. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท รุ่นที่ 1 (SA-W1)

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (SA-W1) จำนวนไม่เกิน 456,473,591 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) รุ่นที่ 1 (SA-W1)
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 456,473,591 หน่วย
จำนวนที่จัดสรร	414,951,495 หุ้น
ราคาเสนอขาย	0.00 บาท
วันที่เริ่มทำการซื้อขาย	25 กรกฎาคม 2565
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ	23.00 บาท ต่อหุ้น
วันกำหนดใช้สิทธิและระยะเวลาใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ครั้งเดียว ในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้แก่ วันที่ 10 กรกฎาคม 2568

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้โครงการ SA-ESOP-W1 และ SA-ESOP-W2

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงาน และ/หรือ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย เป็นจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย โดยมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ชื่อหลักทรัพย์	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงาน และ/หรือ กรรมการ ซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) และ รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2)
จำนวนที่เสนอขาย	
จำนวนที่จัดสรร	SA-ESOP-W1: 7,500,000 หน่วย SA-ESOP-W2: 7,500,000 หน่วย
ราคาเสนอขาย	0.00 บาท
วันที่เริ่มทำการซื้อขาย	3 ตุลาคม 2565
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	
อัตราการใช้สิทธิ	SA-ESOP-W1: 4 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (31 มกราคม 2566) SA-ESOP-W2: 1 ปี 4 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ (31 มกราคม 2567)
ราคาใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น 1 บาท ต่อหุ้น
วันกำหนดใช้สิทธิและระยะเวลาใช้สิทธิ	ตลอดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ พนักงาน และ/หรือกรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ครั้งเดียวในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 4 เดือน นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ สำหรับรุ่นที่ 1 และ วันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 1 ปี 4 เดือน สำหรับรุ่นที่ 2

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยไม่ได้กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าว นั้นจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายละเอียดการใช้เงินจากการออกตราสารหนี้

ครั้งที่	ชื่อตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
1/2564	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด 2.พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์	495.5	ภายใน ก.พ.64 ภายในปี 64	1. ผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ SASST-212A ที่จะครบกำหนดในวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2564 จำนวน 400 ล้านบาท 2. ผู้ออกหุ้นกู้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ โครงการไซมิส พระราม 9 และโครงการAbove39
2/2564	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2565 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2.เงินมัดจำสำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ 3.เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	679.5		1. เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ โครงการไซมิส พระราม 9 2. เป็นเงินมัดจำสำหรับซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ 3. เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
3/2564	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	400.0	ภายใน ต.ค.64	1. ชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2562 มูลค่าคงเหลือ 550 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนเดือนพฤศจิกายน ปี 2564 2. ชำระคืนหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2563 มูลค่าคงเหลือ 100 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนเดือนมีนาคม ปี 2565 3. ชำระคืนบางส่วนของหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2563 มูลค่าคงเหลือ 135 ล้านบาทครบกำหนดไถ่ถอนเดือนมกราคม ปี2565
4/2564	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 2.เพื่อใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3.เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ		ภายใน ต.ค.64 ภายใน ส.ค. 66 ภายใน Q2'65	1.ชำระคืนหุ้นกูบางส่วนครั้งที่ 3/2563 มูลค่าคงเหลือ 135 ล้านบาท ครบกำหนดไถ่ถอนเดือนมกราคมปี2565 (ซึ่งเป็นส่วนที่เป็นยอดคงเหลือจากการชำระคืนจากเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564) 2. โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง และที่มีแผนก่อสร้างในปี 2565 ได้แก่ โครงการ Landmark @ MRTA และโครงการ Landmark @ Grand Station 3. สำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการได้แก่ ค่าใช้จ่ายการตลาดและใช้สำรองสภาพคล่องของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ครั้งที่	ชื่อตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
1/2565	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และ หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน 2.เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3.เพื่อลงทุนในธุรกิจอื่นๆ 4.เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้บริหารสภาพคล่อง	1,058.8	ภายใน ธ.ค.65 ภายใน ธ.ค.65 ภายใน ธ.ค.65 ภายใน ธ.ค.65	1.ชำระคืนหุ้นกู้รุ่น SASST224A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายนปี 2565 ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน 2. โดยลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนา จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ Siamese Rama9, The Collection, Siamese Exclusive Ratchada, Landmark @ Grand Station และ Blossom Condo @ TSH Station 3.ธุรกิจร้านอาหาร ธุรกิจ Cloud Kitchen ธุรกิจเวลเนส ธุรกิจเทคโนโลยี และธุรกิจบริหารสินทรัพย์
2/2565	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และ หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2565 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอน ปี พ.ศ. 2567 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อชำระคืนหุ้นกู้ครบกำหนดไถ่ถอน 2.เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 3.เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้บริหารสภาพคล่อง	673.6	ภายใน ส.ค.65 ภายใน ธ.ค.65 ภายใน ธ.ค.65	1. เพื่อใช้ไถ่ถอนตราหนี้รุ่น SASST228A ที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือน จำนวน 495.50 ล้านบาท 2. โดยลงทุนในโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและพัฒนา จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ Siamese Rama9, The Collection, Siamese Exclusive Ratchada, Landmark @ Grand Station, Blossom Condo @ TSH Station และ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
3/2565	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ 2.เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำรอง	200.8	ภายใน มี.ย.66	เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao และโครงการ Siamese Rangsit
1/2566	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน และ หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	1.เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (Core Business) ของกลุ่มบริษัทฯ 2.เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนาธุรกิจอื่นๆของกลุ่มบริษัทฯ 3.เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการและเงินทุนสำรอง	465.6	ภายใน มี.ย. 66 ภายใน มี.ย. 66 ภายในปี 66	1.เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในบริษัทฯ ไซมิสพรราม 9, ไซมิสรังสิต, ไซมิส ดลิ่งชัน, และ บมจ. ไซมิส แอสเสท 2. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในธุรกิจใหม่ๆ ได้แก่ ธุรกิจ AMC, ธุรกิจโรงแรม, ธุรกิจร้านอาหาร, ธุรกิจสปา, และธุรกิจเกี่ยวกับเทคโนโลยี ของบริษัทฯ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ครั้งที่	ชื่อตราสารหนี้	การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด
2/2566	หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2567	1.เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน 2.เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนารูทอื่นๆของกลุ่มบริษัทฯ	675.4	ภายใน พ.ศ. 2566 ภายในปี 2566	1. เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ SASST235A 675.4 ล้านบาท 2. โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้าที่อยู่ในระหว่างก่อสร้าง และมีแผนก่อสร้างในปี 2565 ได้แก่ โครงการ Landmark @ MRTA
3/2566	<p>หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน</p> <p>หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน</p> <p>หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 3/2566 ชุดที่ 3 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน</p>	1.เพื่อใช้พัฒนาโครงการก่อสร้างรถไฟฟ้า 2.เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำรอง	850.0	ภายใน ร.ศ. 2566 ภายใน ร.ศ. 2566	<p>1. เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในบริษัทฯ ได้แก่ rama9, Rangsit, Prannok, RCP345, Grandstation, TSH</p> <p>2. เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเงินทุนสำรองของบริษัทฯ</p>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

การดำรงฐานะทางการเงินและอื่น ๆ

1. ตลอดอายุของหุ้นกู้ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงอัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity, IBD to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง)

2. ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่ขาย จำหน่าย จ่าย หรือโอนทรัพย์สินหรือสินทรัพย์ทั้งหมด หรือแต่บางส่วนที่สำคัญที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของผู้ออกหุ้นกู้เว้นแต่การกระทำดังกล่าวข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงต่อความสามารถในการชำระหนี้ของหุ้นกู้ตามข้อกำหนดสิทธิหรือเป็นการกระทำอันเนื่องมาจากการประกอบธุรกิจตามปกติทั่วไปของผู้ออกหุ้นกู้หรือเป็นการกระทำเพื่อวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ/หรือทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)

การผิดนัดและผลของการผิดนัด

การผิดนัดตามข้อกำหนดสิทธิเป็นไปตามกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

1. ผู้ออกหุ้นกู้ผิดนัดไม่ชำระเงิน ไม่ว่าเงินต้นหรือดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใดในวันถึงกำหนดชำระตามเงื่อนไขในข้อกำหนดสิทธิ อย่างไรก็ตามการผิดนัดดังกล่าวจะไม่ถือเป็นเหตุผิดนัด หากการไม่ชำระเงินต้นหรือดอกเบี้ยดังกล่าวมีสาเหตุมาจากความล่าช้า และ/หรือ ความผิดพลาดที่เกี่ยวกับระบบการโอนเงินซึ่งอยู่นอกเหนือการควบคุมของผู้ออกหุ้นกู้

2. ผู้ออกหุ้นกู้ฝ่าฝืนหน้าที่ในเรื่องการกำหนดอัตราส่วนหนี้สินมีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (Interest Bearing Debt to Equity, IBD to Equity Ratio) ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาส ในแต่ละไตรมาสของผู้ออกหุ้นกู้ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ที่ได้ผ่านการตรวจสอบหรือสอบทานโดยผู้สอบบัญชีแล้ว เป็นอัตราส่วนไม่เกิน 3 : 1 (สามต่อหนึ่ง)

3. ผู้ออกหุ้นกู้ไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในข้ออื่น ๆ นอกจากการผิดนัดไม่ชำระเงิน และเหตุผิดเงื่อนไขเช่นนั้นยังคงมีอยู่เป็นระยะเวลา 30 วันนับจากวันที่ได้มีการส่งหนังสือแจ้งเหตุผิดเงื่อนไข

4. ผู้ออกหุ้นกู้ตกเป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัวตามที่กฎหมายกำหนด หรือมีการเริ่มดำเนินการเพื่อขอฟื้นฟูกิจการของผู้ออกหุ้นกู้หรือเพื่อขอให้ผู้ออกหุ้นกู้ล้มละลายภายใต้กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และสถานการณ์เป็นผู้มีหนี้สินล้มพันตัว หรือการดำเนินการดังกล่าวไม่ได้รับการปลดปล่อยภายใน 120 วัน นับแต่วันที่ผู้ออกหุ้นกู้ตกอยู่ในสถานะดังกล่าว หรือนับแต่วันที่มีการยื่นคำฟ้องหรือคำร้องต่อศาลเพื่อดำเนินการเช่นนั้น (แล้วแต่กรณี)

5. เมื่อปรากฏว่ามีคำสั่งยึดหรืออายัด ทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้ออกหุ้นกู้ ไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต และไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ หรือมีการดำเนินการทางกฎหมายอื่นใด เว้นแต่ คดีที่ผู้ออกหุ้นกู้ต้องคำสั่งยึดหรืออายัดหรือการดำเนินการทางกฎหมายนั้นอยู่ในระหว่างการโต้แย้งโดยสุจริต

6. ผู้ออกหุ้นกู้หยุดประกอบกิจการหรือได้รับคำสั่งให้เลิกกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญรวมไปถึงการเข้าสู่กระบวนการชำระบัญชีหรือปรับโครงสร้างหนี้ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างร้ายแรงกับผู้ออกหุ้นกู้



ชื่อบริษัท	บริษัท ซิเมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SA
ประเภทธุรกิจ	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง
เลขทะเบียนบริษัท	0107562000432
ทุนจดทะเบียน	1,775,945,183 บาท
ทุนชำระแล้ว	1,192,701,447 บาท
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
เว็บไซต์บริษัท	www.siameseasset.co.th
โทรศัพท์	02-617-1555 หรือ Call Center 1306
โทรสาร	02-617-1591

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2564-2566 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

รายได้	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	2,083.4	85.5	1,809.4	77.9	1,122.4	56.3
โครงการคอนโดมิเนียม	1,984.7	81.5	1,571.4	69.2	753.4	37.8
โครงการแนวราบ	98.7	4.1	199.4	8.8	369.0	18.5
รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล	33.1	1.4	34.8	1.5	37.0	1.9
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	45.9	1.9	148.2	6.5	197.7	9.9
รายได้จากการบริหารงาน	12.1	0.5	27.2	1.2	28.0	1.4
รายได้จากการบริการอื่น ^{/1}	13.7	0.6	7.7	0.3	30.2	1.5
รวมรายได้จากการขายและบริการ	2,188.2	89.8	1,988.7	87.5	1,415.3	70.9
รายได้อื่น ^{/2}	247.3	10.2	483.3	12.5	580.0	29.1
รวมรายได้	2,435.4	100.0	2,515.0	100.0	1,995.3	100.0

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2564-2566 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

/1 รายได้จากการให้บริการ ได้แก่ รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น ทั้งนี้ ตั้งแต่ปี 2563 คงเหลือเพียงรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล 2565 รายได้ค่าบริการซัก-รีด

/2 รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ กำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการ

ตามที่บริษัทได้แบ่งกลุ่มธุรกิจออกเป็น 8 กลุ่ม ได้แก่ (1) ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (2) ธุรกิจโรงแรม (3) ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า (4) ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม (5) ธุรกิจเวลเนสแอนด์เฮอร์สแคร์ (6) ธุรกิจเทคโนโลยี (7) ธุรกิจการเงินและการลงทุน (8) ธุรกิจบริหารนิติบุคคล โดยแต่ละกลุ่มมีลักษณะผลิตภัณฑ์และบริการของแต่ละกลุ่ม ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1.1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 17 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 50,395.5 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 5 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 9,782.4 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 7 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Super Luxury เป็นโครงการที่มีความหรูหรามากที่สุดด้วยวัสดุอุปกรณ์ระดับพรีเมียมนำเข้าจากต่างประเทศ ราคาขายเฉลี่ย 230,000 – 300,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-65 ปี มีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนตั้งแต่ 150,000 บาท เป็นต้นไป ที่ต้องการห้องชุดระดับ Premium เสิร์ชมหาที่พักอาศัยในโรงแรม โครงการภายใต้แบรนด์ Collection</p>
	<p>คอนโดมิเนียมระดับ High End เป็นโครงการที่มีความหรูหรามากที่สุดในธุรกิจ เช่น สุขุมวิท พระราม 4 รัชดาภิเษก ราคาขายเฉลี่ย 150,000 – 230,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 35-60 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการใช้ชีวิตในสังคมเมืองและมองหาที่อยู่อาศัยใจกลางเมือง หรือต้องการซื้อเพื่อลงทุน โครงการภายใต้แบรนด์ Exclusive เช่น โครงการ Siamese Exclusive 31, โครงการ Wyndham Residence โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence</p>
	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการสไตล์ Boutique ตั้งในเขตชุมชนเมือง เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30-50 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 100,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia บาทต่อเดือน ที่ต้องการที่อยู่อาศัยและมีที่ทำงานอยู่ในย่านธุรกิจใจกลางเมือง โดยเฉพาะย่านสุขุมวิท และใกล้เคียง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Gioia</p>
	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 -150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Ramada Residence</p>
	<p>คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความคุ้มค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบนอกรถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้าวัยเริ่มทำงาน ช่วงอายุ 25-45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude และ Blossom Condo @ Fashion Beyond</p>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการ Branded Residence

 BY SIAMESE ASSET  BY SIAMESE ASSET	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาท ต่อตารางเมตร</p>
 BY SIAMESE ASSET  BY SIAMESE ASSET	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมืองเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
 CASSIA	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High ที่อยู่ในโซนธุรกิจและเขตเมือง โดยมีการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะที่สะดวก เจาะกลุ่มลูกค้าวัยทำงานช่วงอายุเริ่มต้นที่ 27 ปี ราคาขายเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มต้นที่โครงการ Landmark @ MRTA station ภายใต้อาคาร Cassia Rama IX Bangkok</p>

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการแนวราบออกเป็น 3 กลุ่ม ตามแบรนด์ ดังนี้

	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาท ต่อตารางเมตร</p>
	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมืองเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร</p>
	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High ที่อยู่ในโซนธุรกิจและเขตเมือง โดยมีการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะที่สะดวก เจาะกลุ่มลูกค้าวัยทำงานช่วงอายุเริ่มต้นที่ 27 ปี ราคาขายเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มต้นที่โครงการ Landmark @ MRTA station ภายใต้อาคาร Cassia Rama IX Bangkok</p>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ High End ตั้งอยู่ในโซนธุรกิจ เช่น โครงการ Wyndham Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive Queens), โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Wyndham Garden Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Exclusive 42) ในราคาขายเฉลี่ย 150,000- 230,000 บาท ต่อตารางเมตร</p>
	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมืองเหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาท ต่อตารางเมตร</p>
	<p>คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High ที่อยู่ในโซนธุรกิจและเขตเมือง โดยมีการเดินทางด้วยระบบขนส่งสาธารณะที่สะดวก เพราะกลุ่มลูกค้าวัยทำงานช่วงอายุเริ่มต้นที่ 27 ปี ราคาขายเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 90,000 บาทต่อตารางเมตร เริ่มต้นที่โครงการ Landmark @ MRTA station ภายใต้ชื่อ Cassia Rama IX Bangkok</p>

รายละเอียดโครงการของกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม	ส่วนขาย ¹	ส่วนของบริษัท ²
โครงการคอนโดมิเนียม					
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	97%	3%	-	2,447.9	406.7
Siamese Exclusive 31	85%	15%	-	2,289.6	341.6
Blossom Condo @ Fashion Beyond	65%	1%	35%	777.9	372.8
Wyndham Residence	82%	1%	17%	3,530.2	535.2
Ramada Plaza Residence	95%	5%	0%	1,952.5	832.1
Wyndham Garden Residence	78%	3%	18%	2,733.0	779.9
Ramada Residence	97%	1%	2%	1,398.1	877.5
The Collection	87%	-	13%	4,076.2	812.2
Siamese Exclusive Ratchada	90%	-	10%	2,679.8	976.2
Landmark @ MRTA Station	75%	-	25%	8,776.6	2,206.4
Landmark @ Grand Station	68%	-	32%	2,987.8	1,408.4
Blossom Condo @ TSH Station	75%	-	25%	1,436.4	381.8
Siamese Talingchan	-	-	-	1,241.7	1,739.8

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงการ	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม	ส่วนขาย ^{1/}	ส่วนของบริษัท ^{2/}
โครงการแนวราบ					
Siamese Kin Ramintra	100%	-	-	804.4	-
Siamese Kin Ramintra 2	100%	-	-	296.17	-
Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao	100%	-	-	1,966.4	-
Monsane Ratchapruek – Chaeng Watthana	100%	-	-	3,301.3	-
Siamese HOLM Phahol - Vibhavadi	100%	-	-	1,793.7	-
Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi	100%	-	-	1,732.0	-

1.2 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการของบริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่า ดังนี้

โครงการ	ปีที่เปิด ให้ บริการ	พื้นที่ เช่า (ตร.ม)	ร้อยละ ของ พื้นที่ ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตรา การ เช่า พื้นที่ ²
				เพื่อพัก อาศัย	พาณิชย์ กรรม	ออฟฟิศ	รวม	
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว								
1.1 Siamese Gioia	2562	97.58	1%	2	0	0	2	0%
1.2 Siamese Ratchakru	2557	2,094.02	13%	0	2	4	6	33%
1.3 Siamese Nanglinchee	2562	0	0%	1	0	0	1	0%
1.4 Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	148.49	1%	0	2	0	2	0%
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์								
2.1 Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	2,770	5%	0	6	20	26	54%
2.1 Blossom Condo @ Fashion Beyond	2563	952.74	35%	26	0	0	26	100%
2.2 Siamese Exclusive 31	2563	2,038.94	14%	29	1	0	30	100%
2.3 Wyndham Residence	2564	624.59	3%	0	2	0	2	50%
2.4 Ramada Plaza Residence	2564	2,628.54	17%	25	2	0	27	48%

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตราเช่าพื้นที่ ²
				เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์กรรม	ออฟฟิศ	รวม	
2.5 Wyndham Garden Residence	2564	2,854.10	15%	12	3	0	15	100%
2.6 Ramada Residence	2564	2,976.01	37%	1	1	0	2	50%
3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง								
3.1 Landmark @ MRTA Station	2566	6,604.35	5%	-	32	11	43	0%
4. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
4.1 The Collection 16	2570	-	0%	-	-	-	-	0%
4.2 Siamese Exclusive Ratchada	2570	-	0%	-	-	-	-	0%
รวมห้องชุดเพื่อเช่า				96%	51%	35%	182	

หมายเหตุ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องก่อนพิจารณาดำเนินงานโดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้ และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นใน ระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สิน แสดงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท นอกจากนั้น บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหาร และเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Spa / Wellness Centre) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ และบริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยในการคัดเลือกลูกค้าเช่า บริษัทจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้เช่าอยู่อาศัย รูปแบบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของแต่ละโครงการ รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น บริษัทได้เล็งเห็นแนวโน้มพฤติกรรมกรรมการทานอาหารของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมการสั่งอาหารผ่านทาง Application ต่าง ๆ ที่มีความสะดวกสบาย ดังนั้น ในปี 2563 บริษัทจึงได้เริ่มจัดสรรพื้นที่เช่าบางส่วนในโครงการให้เป็นแหล่งรวมร้านอาหารที่ได้รับความนิยม โดยให้ผู้ประกอบการร้านอาหารเช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นครัวกลาง (Cloud Kitchen) ในการผลิตอาหารเพื่อจำหน่ายผ่านระบบ Delivery ผ่านทาง Application ต่างๆ เช่น Lineman และ Grab เป็นต้น ซึ่งบริษัทคิดค่าเช่าในรูปแบบส่วนแบ่งกำไร (Gross Profit Sharing) จากการจำหน่ายอาหารของผู้ประกอบการดังกล่าว รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ทั้งในด้านผู้ประกอบการร้านอาหาร เพิ่มแหล่งช่องทางการขาย ลดต้นทุนในการเปิดร้านอาหาร ในขณะที่ผู้บริโภคสามารถสั่งอาหารในร้านที่ต้องการได้โดยมีค่าใช้จ่ายในการจัดส่งอาหารที่ถูกลง ลดระยะเวลาในการจัดส่งอาหาร

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เพื่อใช้ประโยชน์จากที่ดินที่มีศักยภาพให้เกิดประโยชน์สูงสุด นอกจากการจัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการที่มีอยู่เดิมแล้ว บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการในรูปแบบ Mixed Use โดยปัจจุบันบริษัทมีโครงการ Mixed Use ทั้งหมด 3 โครงการ ดังนี้

(1) โครงการ Landmark @ MRTA Station : โครงการขนาดใหญ่แห่งแรกของบริษัทฯ ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าซึ่งเป็น New CBD มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท ดำเนินการโดย บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย ห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย พื้นที่สำนักงานให้เช่า โรงแรม หรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของ ลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ภายในไตรมาสที่ 1 ปี 2567

(2) โครงการ Landmark @ Grand Station : ตั้งอยู่บนที่ดินเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการ ดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ห้องพักอาศัยแบบ Branded Residence เพียบพร้อมด้วยคุณภาพและบริการระดับโรงแรม อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์ กรม โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในปี 2568

(3) โครงการ Landmark @ TSH Station : ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดีรังสิต ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ร้านอาหาร ร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และเป็นศูนย์รวมรวมพื้นที่กิจกรรมที่หลากหลายสำหรับคนทุกวัย คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในปี 2568

2. ธุรกิจโรงแรม

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

ในปี 2563 บริษัทได้วางแผนพัฒนาโรงแรมแห่งที่สองในเขตตัวเมือง ภายในโครงการ Wyndham Residence โดยบริษัทได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมสำหรับห้องชุดบางส่วนในโครงการ และว่าจ้างบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด เป็น Hotel Operator พร้อมเข้าทำสัญญา Licensed Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์โรงแรม Wyndham ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre

ในการบริหารจัดการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการจากภายนอก หรือร่วมทุนกับผู้ประกอบการจากต่างประเทศที่มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารงานโรงแรม ให้เป็นผู้ดำเนินงานโรงแรม (Hotel Operator) โดยในปัจจุบันบริษัทได้ว่าจ้างผู้ให้บริการ 1 ราย เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัทดังนี้

(1) บริษัท Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ร่วมลงทุนจัดตั้งบริษัท Siamese and Kew Green จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 49 (ผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100 ในไซมิส เวสต์) และ Kew Green ถือหุ้นร้อยละ 51 เพื่อบริหารโรงแรมของกลุ่มบริษัท 4 แห่ง ซึ่ง Kew Green เป็นบุคคลภายนอกที่มีประสบการณ์ในการบริหารโรงแรมชั้นนำในต่างประเทศ เช่น Hilton Crowne Plaza และ Holiday Inn ผ่านระบบแฟรนไชส์ และเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่ง ในประเทศอังกฤษ

ในการพัฒนาห้องพักเพื่อให้บริการของบริษัท บริษัทจะเริ่มดำเนินการโดยการนำห้องชุดบางส่วนไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม (Hotel License) เพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ทั้งหมด 3 รูปแบบ ได้แก่

1. ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย
2. ห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ
3. ห้องพักในโครงการที่ให้บริการโรงแรมเพียงอย่างเดียว

ซึ่งรูปแบบการพัฒนาโครงการจะสอดคล้องกับลักษณะโครงสร้างและพื้นที่ของโครงการ อย่างไรก็ตาม การพัฒนาห้องพักเพื่อให้บริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย หรือตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ อาจก่อให้เกิดข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่มีวัตถุประสงค์เพื่ออยู่อาศัย ดังนั้นก่อนการดำเนินการจะซื้อจะขายบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการเพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อทุกรายในโครงการผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมการนำห้องชุดออกให้เช่าหรือจัดให้มีนิติสัมพันธ์ใด ๆ (หนังสือยินยอมฯ) โดยผู้ซื้อจะซื้อให้มีความยินยอมในการนำทรัพย์สินส่วนกลางไปขออนุญาตหรือดำเนินการให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติโรงแรม พ.ศ. 2547 ดังนั้น ลูกค้าทุกรายที่ซื้อห้องชุดในโครงการจะรับทราบตั้งแต่ต้นว่าในอนาคตจะมีพื้นที่ห้องชุดบางส่วนที่นำออกไปให้เช่าในลักษณะโรงแรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยในโครงการ หากในกรณีที่ลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมฯ ดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้น ๆ

นอกจากนี้ ในการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว บริษัทได้คำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเป็นหลัก โดยบริษัทได้แยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการสำหรับการให้บริการโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ออกจากส่วนของห้องชุดเพื่อจำหน่ายอย่างชัดเจน และเพื่อลดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนที่อาจเกิดขึ้นจากกลุ่มลูกค้าผู้อยู่อาศัย หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการอื่นอ่าววย บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น โถงต้อนรับ ลิฟต์โดยสาร และฟิตเนส ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ใช้บริการโรงแรมออกจากกัน

บริษัทได้เริ่มการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้บริการตามนโยบายการดำเนินการลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อสร้างแหล่งรายได้หลากหลายให้กับบริษัทฯ โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งในรูปแบบระยะสั้น และระยะยาวแก่ลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีการบริการ รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีมาตรฐานและคุณภาพสูง เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักผ้า เป็นต้น นอกจากนี้ เจ้าของห้องชุดพักอาศัยและผู้พักอาศัยในโครงการยังสามารถเข้าใช้บริการ และสิ่งอำนวยความสะดวกที่บริษัทฯ ได้จัดเตรียมไว้ให้อีกด้วย

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะรักษาคุณภาพและภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่เสมอโดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถเพิ่มมูลค่าให้กับทรัพย์สินของลูกค้าการพัฒนาโครงการในลักษณะดังกล่าวไม่เพียงแต่สร้างคุณค่าสูงสุดให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าเท่านั้น แต่ยังสามารถสร้างความสุขสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการของบริษัทอีกด้วยนี่คือการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่ระดับ Branded Residence ที่บริษัทฯคาดหวังให้เจ้าของห้องชุดและผู้อยู่อาศัยได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่และรู้สึกประทับใจกับโครงการของบริษัทอยู่เสมอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวน 4 โรงแรม โดยเป็นห้องพักเพื่อให้บริการอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

(1) โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre

โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre เป็นระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 3,230 บาท ตั้งอยู่ภายในโครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens) ตั้งอยู่ภายในซอยไฟลิ่งโต ถนนพระราม 4 ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100% ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (บริษัทถือหุ้นโดยอ้อมผ่าน ไซมิส เวลท์ ที่ถือหุ้น 51% และ Kew Green Group Limited (“Kew Green”) ที่ถือหุ้น 49%) ได้เริ่มให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 129 ห้อง (เป็นห้องของบริษัทจำนวน 28 ห้อง) โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2566 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 79% เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรมรวมถึงลูกบ้านของโครงการบริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนของโครงการ เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีร้านกาแฟ Kafeology ร้านอาหารมารี ทิมาร์ และในปี 2566 ได้มีการเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

(2) โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42

โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ตั้งอยู่ภายใน โครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42) เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,470 บาท ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 201 ห้อง (เป็นห้องของบริษัทจำนวน 84 ห้อง) โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2566 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 78%

เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการ ในปี 2566 ได้มีการเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

(3) โรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87

โรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ตั้งอยู่ในโครงการ Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87) เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,532 บาท ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 87 ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิร์ก จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2565 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 150 ห้อง (เป็นห้องของบริษัทจำนวน 135 ห้อง) โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2566 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 87%

เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการบริษัทได้จัดให้มีร้านอาหารเฟสโต้ และในปี 2566 ได้มีการเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

อย่างไรก็ตาม ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณถนนสุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียมในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอกโดยจะเป็นห้องพักเพื่อการบริการแบบแยกอาคาร ซึ่งการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทฯ ยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่กลุ่มทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารโรงแรมตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดให้บริการแล้ว 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) โรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48

โรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ตั้งอยู่ในโครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48) เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,575 บาท ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 48 ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิร์ก จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนมีนาคม 2565 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 102 ห้อง (เป็นห้องของบริษัทจำนวน 102 ห้อง) โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2566 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 81%

เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการบริษัทได้จัดให้มีร้านอาหารบัน บิสโทร และในปี 2566 ได้มีการเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทยังมีโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือรอการพัฒนาอีกจำนวน 6 โครงการ ดังนี้

(1) โรงแรม Crowne Plaza Rama 9 Bangkok

โรงแรม Crowne Plaza Rama 9 Bangkok ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark @ MRTA Station อาคาร A (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9) เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า บริเวณซอยพระรามเก้า 11 ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 325 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2568

(2) โรงแรม Cassia Residence Rama 9 Bangkok

โรงแรม Cassia Residence Rama 9 Bangkok ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark @ MRTA Station อาคาร B ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า บริเวณซอยพระรามเก้า 11 ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 359 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2567

(3) โรงแรม Hilton Garden Inn Bangkok Ram Intra

โรงแรม Hilton Garden Inn Bangkok Ram Intra ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark @ Grand Station ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา เป็นโครงการระดับ 4 ดาว ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง โดยบริษัทจะขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2570

(4) โรงแรม Cassia Ram Intra Bangkok

โรงแรม Cassia Ram Intra Bangkok ตั้งอยู่ในโครงการ Landmark @ Grand Station ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 224 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

(5) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada

บริษัทอยู่ระหว่างการพิจารณาแบรนด์โรงแรมเพื่อมาบริหารงานที่โครงการ Siamese Exclusive Ratchada ซึ่งโรงแรมในโครงการนี้จะอยู่ในระดับ 5 ดาว มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 200 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2570

(6) โรงแรม Pullman Living

โรงแรม Pullman Living ตั้งอยู่ภายในโครงการ The Collection ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท เป็นโครงการระดับ 5 ดาว มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 200 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2569

นอกจากนั้น บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกในโครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 ซึ่งตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 มูลค่าโครงการกว่า 1,900 ล้านบาท โดยในปี 2561 ไซมัส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2536 เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คาดว่าจะเปิดดำเนินการในไตรมาสที่ 1 ปี 2567

โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกของบริษัท มีพื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 235 ตารางเมตร/ยูนิต เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งนี้ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อทดสอบความสมบูรณ์ของอาคารเนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 27 ปี โดยได้ทดสอบการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีตรวมถึงความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากการทดสอบโดยผู้เชี่ยวชาญไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพอาคารประกอบกับตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารและห้องพักให้มีความเหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด

โรงแรมนี้ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 39 รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่าง ๆ ของโรงแรม โดยมีจำนวนห้องพักให้บริการจำนวน 272 ห้อง ประกอบด้วย เซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ 192 ห้อง และโรงแรม 80 ห้อง อัตราค่าบริการห้องพักแบบเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ประมาณ 56,000 บาทต่อเดือน โรงแรม ประมาณ 2,500 บาทต่อคืน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติเป็นหลัก บริษัทคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการเต็มรูปแบบได้ในเร็ว ๆ นี้ นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้วบริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ให้บริการโรงแรม รวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

3.ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อสร้างรายได้หมุนเวียนอย่างต่อเนื่องบริษัทมีธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯรวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) พื้นที่สำนักงาน

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารสำนักงานของโครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มีพื้นที่เข้าร่วมกันทั้งหมด 3,747.97 ตารางเมตร

(2) พื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการการค้า

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารเพื่อประกอบกิจการค้าของโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A ,โครงการ Siamese Exclusive Queens ,โครงการ Siamese Exclusive ,โครงการ Siamese Ratchakru ,โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ,โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence มีพื้นที่เข้าร่วมกันทั้งหมด 2,814.14 ตารางเมตร

(3) พื้นที่เช่าเก็บของ (Self-Storage)

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเพื่อเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ (Self-Storage) ของโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มีพื้นที่เข้าร่วมกันทั้งหมด 507.21 ตารางเมตร

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

(4) พื้นที่ครัวกลาง (Cloud Kitchen)

เนื่องจากบริษัทมีความชำนาญเกี่ยวกับงานด้านอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการปรับปรุงและก่อสร้างอาคารทำให้เราสามารถบริหารต้นทุนได้ดี พร้อมร่วมมือกับคู่ค้ารายใหญ่ในการทำธุรกิจด้านร้านอาหาร นอกจากการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นคลาวด์ คิทเชน ที่ตอบโจทย์ให้แก่คู่ค้าแล้ว ก็ยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยได้ด้วย ซึ่งจะให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถขยายธุรกิจแบบก้าวกระโดดทำให้ธุรกิจเติบโตต่อไป ปัจจุบันบริษัทมี Cloud Kitchen จำนวน 6 สาขา พื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 821.78 ตารางเมตร

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น บริษัทได้ทำการศึกษาความต้องการในการหาพื้นที่เช่า พบว่ามีความต้องการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ยุทธศาสตร์และพื้นที่สำนักงานในทำเลที่เป็นที่ตั้งของโครงการของบริษัท บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจ และได้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์ยุทธศาสตร์และพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ เพื่อให้เช่าประกอบการค้า เช่น ร้านอาหาร บาร์ สปา สถานเสริมความงาม ร้านสะดวกซื้อ เพื่อตอบโจทย์ผู้พักอาศัยภายในโครงการ และชุมชนข้างเคียง รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่า อีกทั้งพัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่ให้เช่าเก็บของ (Self-Storage) และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ครัวกลาง (Cloud Kitchen) โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดการเตรียมพื้นที่และอุปกรณ์ครัวให้แก่ผู้เช่า โดยโครงการต่าง ๆ ที่ให้บริการพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีแหล่งงานและชุมชนพักอาศัยหนาแน่น ทั้งนี้ เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่องและเป็นฐานรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทในอนาคต

ในปี 2566 บริษัทมีการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ Landmark @ MRTA Station เป็นโครงการรูปแบบ Mixed Use ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ประมาณ 15% ของพื้นที่โครงการทั้งหมด ภายในโครงการประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานและ คอมเพล็กซ์ มีร้านค้า ร้านอาหาร เพื่อคอยอำนวยความสะดวกผู้พักอาศัยในโครงการ รวมทั้งผู้ค้าข้างเคียง หลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) เริ่มผ่อนคลายไปอย่างมากจนทำให้ภาคธุรกิจต่าง ๆ กลับมาให้ดำเนินกิจการเหมือนเดิม ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ของบริษัทคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตทำให้ในปีนี้บริษัทจะมีรายได้ประจำเพิ่มขึ้นจากธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

4. ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

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

(1) ร้านโรสแมรี่ (Rosemary)

ร้านโรสแมรี่ ตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond บริหารงานภายใต้บริษัท ไซมิส บิสเนส จำกัด เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 รองรับทั้งลูกบ้านในโครงการ ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และลูกค้าภายนอกโครงการ อีกทั้งยังเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าสำหรับลูกค้าที่เข้าพักในโรงแรม และในปี 2567 จะเปิดให้บริการเพิ่มอีกหนึ่งสาขาที่โครงการ Landmark at MRTA Station

(2) ร้านคาเฟ่คาเฟอโลจี (Kafeology)

ปัจจุบันร้านคาเฟ่คาเฟอโลจีมีจำนวนทั้งสิ้น 2 สาขา ที่โครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Siamese Exclusive Queens ภายในโครงการของบริษัท นอก สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน มีการแบ่งโซนสำหรับการนั่งทำงาน และมีบริการอินเทอร์เน็ต

(3) ร้านอาหารมารี กีมาร์ (Marie Guimar)

ร้านมารี กีมาร์ ตั้งอยู่ในชั้น 28 โครงการ Siamese Exclusive Queens เปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2564 ให้บริการอาหารไทยโบราณในรูปแบบ Fine Dining รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

(4) ร้านอาหารเพสโต้ (Pesto)

ร้านเพสโต้ ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2564 ให้บริการอาหารอิตาเลียน รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

5. ธุรกิจเวลเนสแอนด์เฮอร์แคร์

ดำเนินงานภายใต้ บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไซมิส แอทเลติก จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับกลุ่มคณะแพทย์ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรคฟื้นฟูสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพ โดยก่อตั้งเพื่อประกอบธุรกิจทั้งในส่วน Wellness ที่มีกิจการสปาซึ่งเปิดให้บริการแล้ว และในอนาคตจะเปิดดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล เมดิซีนโฮม และการบริการการแพทย์ทางไกล (Telemedicine) ซึ่งในระหว่างนี้อยู่ในขั้นตอนการศึกษา Business Model และกลุ่มลูกค้าในประเทศ โดยบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

กิจการสปาเป็นธุรกิจที่ให้บริการลูกค้าทั่วไปด้วยศาสตร์การนวดและการบำบัดด้วยน้ำเพื่อสุขภาพเป็นบริการหลักเพื่อปรับสมดุลของร่างกายและจิตใจโดยให้คำแนะนำด้านบริการที่จัดไว้ตามหลักวิชาการ รวมถึง อาจจะมีการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากลและการสร้างสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือก (กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข) ลักษณะการให้บริการแบบไทยสปามีลักษณะการให้บริการคล้ายกับสปาแบบตะวันตก แต่มีการประยุกต์ภูมิปัญญาทางตะวันออกและภูมิปัญญาไทยเข้าสู่การบริการในสถานที่เดียวกัน

รูปแบบการให้บริการเช่น นวดแผนโบราณ (Traditional Thai Massage) นวดน้ำมันหอมระเหย (Aromatherapy Massage) นวดสวีดิช (Swedish Massage) นวดน้ำมันสมุนไพร (Herbal Oil Massage) นวดฝ่าเท้า (Reflexology Foot Massage) นวดหลัง คอ บ่า และไหล่ (Back, Neck and Shoulder Massage) นวดประคบสมุนไพร (Herbal Compress) พอกตัว (Body Wrap) ขัดตัว (Body Scrub) นวดหน้า ขัดหน้า (Facial Treatment) นวดหินร้อน (Hot Stone) มีบริการเด่นๆคือรีดรีดเม้นต์ซิกเนเจอร์ให้ลูกค้า 3 ชนิดและการนวด 4 ชนิดจาก 4 ภาค มีการบำบัดด้วยน้ำ อบไอน้ำ (Steam) ซาวน่า (Sauna) แช่อ่างอาบน้ำ (Bath Tub Soak) แจกซ์ซี่ (Jacuzzi) และยังมีบริการให้บริการเสริมสวยอื่นๆ เช่น ตัดแต่งเล็บมือ (Manicure) ตัดแต่งเล็บเท้า (Pedicure) สระโดร์ (Shampoo and Blow Dry)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 Sense Cera Spa ได้เปิดให้บริการแล้ว 3 สาขา ได้แก่ (1) Sense Cera Spa at Siamese Exclusive 42 (2) Sense Cera Spa at Siamese Exclusive Queen (3) Sense Cera Spa at Siamese Sukhumvit 48

6. ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

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

(1) สถานีให้บริการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

บริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้งานพาหนะพลังงานไฟฟ้าพร้อมทั้งมีการจัดจำหน่ายพร้อมติดตั้งให้แก่โครงการที่ต้องติดตั้งให้กับลูกค้ากลุ่มบ้านพักอาศัยรวมทั้งการขายปลีกแก่ลูกค้าทั่วไปอีกด้วยบริษัทมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจตอบรับกับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้รถยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทยและของโลกขยายของยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้การใช้รถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเติบโต โดยสามารถตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM 2.5 และยังได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทจะลงทุนในหัวชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าเพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้รถยนต์ไฟฟ้าในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของการก่อสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่าง ๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

(2) แผงพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์จากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรงในปริมาณที่มาก จึงสามารถต่อรองราคาในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ได้ในราคาที่ถูกลงกว่าราคาในท้องตลาดทั่วไปเพื่อนำมาใช้ในการออกแบบและติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกค้าของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง และดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้าให้แก่ส่วนกลางของโครงการรวมถึงการติดตั้งให้ลูกค้าในโครงการบ้านพักอาศัยภายในโครงการและบุคคลภายนอก นอกเหนือจากนั้นแล้ว ทางบริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงการขยายและก่อสร้างโครงการ ซึ่งสามารถนำประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในสถานที่ต่าง ๆ เช่น อาคารสำนักงานขาย และ ที่พักอาศัยคนงานก่อสร้าง ในด้านความเสี่ยง ธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่ในขณะเดียวกันการเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

(3) เครื่องกรองอากาศ

Air of Life เป็นเครื่องกรองอากาศที่สามารถเติมอากาศบริสุทธิ์และช่วยเพิ่มออกซิเจนจากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้องหรืออาคารที่ติดตั้งรวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศและปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาอุปกรณ์ให้มีประสิทธิภาพในการกรองเชื้อโรคเพิ่มมากขึ้นโดยร่วมมือกับสถาบันต่าง ๆ ที่เชื่อถือได้เช่น สวทช. เป็นต้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เนื่องด้วยปัจจุบันพื้นที่หลายพื้นที่ประสบปัญหาหมอกควันทางอากาศ โดยเฉพาะพื้นที่เมืองที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น ทำให้คนมีความตื่นตัวในการดูแลสุขภาพมากยิ่งขึ้น บริษัทมีเล็งเห็นความสำคัญของธุรกิจเพื่อการดูแลสุขภาพ จึงมองหาเทคโนโลยีที่จะเข้ามาตอบโจทย์ในส่วนนี้ ในอนาคตบริษัทก็มองหาและพัฒนาเทคโนโลยีที่ตอบโจทย์ด้านการดูแลสุขภาพต่อไป ในส่วนของความเสี่ยงจากการทำธุรกิจ เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงทำให้ราคาของสินค้ามีความอ่อนไหว (Price Sensitive) สำหรับแนวทางการลดความเสี่ยงคือ บริษัทมีคู่ค้ารายใหญ่ที่ปัจจุบันมีส่วนการซื้ออยู่ที่ประมาณ 80% และเป็นรายย่อยอื่นๆอีกประมาณ 20%

ทั้งนี้ ในปี 2567 บริษัทมีแผนเปิดตัวธุรกิจการให้บริการวางโครงข่ายวางโครงข่ายระบบสื่อสาร และให้ผู้ใช้บริการ ISP เข้าโครงสร้างพื้นฐานระบบสื่อสารภายในโครงการของบริษัทเพิ่มเติมทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกใช้ ISP ในรูปแบบโครงข่ายความเร็วสูงได้หลายแบรนด์มากขึ้น ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าและ/หรือผู้พักอาศัยในโครงการ มากยิ่งขึ้น โดยการวางระบบที่ถูกออกแบบควบคุมคู่ไปกับโครงสร้างระบบหลักของโครงการจะทำให้สามารถควบคุมต้นทุนให้ไม่สูงได้เป็นอย่างดี และจะทำให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งช่องทาง นอกเหนือจากที่กล่าวมาข้างต้น ด้วยประสบการณ์ที่ผ่านมา บริษัทได้นำนวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าและจุดเด่นให้กับโครงการของบริษัท เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระดาษกันความร้อน ระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพัก (Siamese Ventilation System) รวมถึงระบบจอดรถอัตโนมัติ (Intelligence Parking System) เพื่อเพิ่มความเป็นส่วนตัวและยกระดับคุณภาพการอยู่อาศัยภายใต้สภาพแวดล้อมที่ดี

QR Code คลิปวิดีโอแนะนำระบบ Siamese Technology

QR Code คลิปวิดีโอแนะนำระบบ Siamese Technology



AIR VENTILATION TECHNOLOGY



SMELL PROTECTION
TECHNOLOGY



SOUNDPROOF TECHNOLOGY



HEAT RESISTANCE TECHNOLOGY



HOME AUTOMATION
TECHNOLOGY



EASY MAINTENANCE TECHNOLOGY

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

7. ธุรกิจการเงินและการลงทุน (SWAM)

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 โดยมีหวังเข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยแก้ไขปัญหาสินเชื่อด้วยคุณภาพ (หนี้ NPL) ในภาควิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ลูกหนี้กลุ่ม SME) สินเชื่อเคหะ (ลูกหนี้กลุ่ม Housing Loan) สินเชื่อส่วนบุคคล (ลูกหนี้กลุ่ม Personal Loan) และสินเชื่อเช่าซื้อ (ลูกหนี้กลุ่ม Hire-Purchase) โดยมีการบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ (หนี้ NPL) อย่างมีธรรมาภิบาลและสร้างสรรค์ มีเครือข่ายธุรกิจที่ครบวงจรเพื่อช่วยสนับสนุนให้ลูกหนี้ NPL ได้รับการฟื้นฟูธุรกิจ เติบโตอย่างยั่งยืน และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ส่งผลให้สามารถช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศได้ โดยได้วางเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ในการรับซื้อ รับโอน สินทรัพย์ด้วยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการ ซึ่งเป้าหมายหลักสำหรับช่วงแรกของการลงทุน บริษัทฯ มีแผนจะลงทุนในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ Non-Performing Loan (NPL) ประเภทที่มีหลักประกัน ประเภทที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SME รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ โดยในส่วนของบริษัทสินธรการขาย (ทรัพย์ NPA) จะเป็นการสนับสนุนให้สินทรัพย์มือสองมีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย กระจายให้บุคคลทั่วไปที่สนใจลงทุนได้อย่างทั่วถึง ทั้งนี้บริษัทฯ ยังมีแผนการเพิ่มวงเงินลงทุนเพื่อซื้อสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) อย่างต่อเนื่อง โดยขยายไปสู่สินเชื่อด้วยคุณภาพแบบไม่มีหลักประกัน เพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างครบวงจร

บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ บริษัทได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อย โดยใช้ชื่อว่าบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด (“SWAM”) เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์กับธนาคารแห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้วในวันที่ 16 มิถุนายน 2565 บริษัทมีการกำหนดนโยบายเบื้องต้นสำหรับการเข้าประมูลพอร์ตสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยพิจารณาสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่มีหลักประกันเป็นหลัก ในช่วงระยะแรกของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนจะลงทุนใน NPL ประเภทที่อยู่อาศัย และเพื่อธุรกิจ SSME รวมทั้งรับเป็นที่ปรึกษาในการปรับโครงสร้างหนี้ และสำหรับในช่วงปีที่ 3-4 ของการประกอบธุรกิจ บริษัทมีแผนที่จะขยายการลงทุน โดยให้วงเงินลงทุนเพื่อฟื้นฟูธุรกิจของ NPL ที่มีศักยภาพที่จะสามารถฟื้นตัวและเติบโตในอนาคต

ในปี 2565 ตั้งแต่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจบริษัท บริหารสินทรัพย์ SWAM ได้เข้าร่วมประมูลทรัพย์จากสถาบันการเงินต่างๆ ในไตรมาสที่ 4 ปี 2565 SWAM ชนะการประมูลซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ซึ่งเป็นสินทรัพย์ประเภท Housing ทำให้ปัจจุบัน SWAM มีลูกหนี้ที่ต้องบริหารจัดการ และในปี 2566 เป็นต้นไป SWAM จะเข้าร่วมประมูลกับธนาคารพาณิชย์ต่าง ๆ ที่ออกประมูลขายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพอย่างต่อเนื่อง

8. ธุรกิจบริหารนิติบุคคล

เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างครบวงจร จึงจัดตั้ง บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้บริการรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดย ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 9 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31), โครงการ Siamese Thirty Nine, โครงการ Siamese Nanglinchee, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Wyndham Residence โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีนโยบายที่จะให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการ

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2566 เป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีปัจจัยหนุนทั้งจากภายในและนอกประเทศ อย่างไรก็ตามก็ตามยังคงมีกลุ่มลูกค้าที่มีความสนใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและคอนโดมิเนียมเป็นอย่างมาก จากปัจจัยบวกต่าง ๆ ที่เข้ามากระตุ้น รวมถึงการฟื้นตัวจากช่วงโรคระบาดที่หลายคนพร้อมที่จะเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์กันแล้ว

ปัจจัยบวกที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาฯ ปี 2566

ในปี 2566 เป็นปีที่มีปัจจัยเชิงบวกที่กระตุ้นให้เกิดการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์หลายข้อ ทั้งปัจจัยด้านโครงสร้างพื้นฐานที่มีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว ปัจจัยจากนโยบายภาครัฐ ไปจนถึงความต้องการของลูกค้าที่มีมากยิ่งขึ้นหลังจากการฟื้นตัวจากช่วงการแพร่ระบาดของ Covid-19 ทั้งนี้เราได้สรุปปัจจัยบวกที่มีต่ออสังหาฯ ในปี 2566 ได้แก่

1. การเปิดให้บริการรถไฟฟ้าสายต่างๆ

ในปี 2566 จะเป็นปีที่มีการเปิดการเดินรถไฟฟ้ามากถึง 3 สาย และเป็นรถไฟฟ้าสายสำคัญที่วิ่งผ่านทำเลทองหลาย ๆ จุดของกรุงเทพฯ และปริมณฑล โดยทั้ง 3 สายจะช่วยเพิ่มความสะดวกให้ประชาชนสามารถเดินทางไปยังพื้นที่ต่าง ๆ ได้ง่ายยิ่งขึ้น และยังเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าสายเดิม ทำให้การเดินทางในเขตกรุงเทพฯ เป็นไปอย่างคล่องตัวมากยิ่งขึ้น และแน่นอนว่าจะกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์รอบโครงการรถไฟฟ้าได้เป็นอย่างดี

2. นโยบายชาวต่างชาติซื้อบ้านได้

หนึ่งในข่าวใหญ่ช่วงที่ผ่านมาคือการที่ ครม. เห็นชอบให้ชาวต่างชาติสามารถที่จะซื้อบ้านในประเทศไทยได้ โดยมีเงื่อนไขว่าชาวต่างชาติที่จะเข้ามาซื้อบ้านในไทยนั้นจะต้องลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท และเป็นเจ้าของได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยที่ชาวต่างชาติจะต้องซื้อเพื่อเป็นการอยู่อาศัยเองเท่านั้น ถ้าหากว่านำไปใช้ในเหตุอื่นมีสิทธิ์ที่จะถูกบังคับเพื่อขายคืนได้ ด้วยเงื่อนไขนี้จะกระตุ้นความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้เป็นอย่างมาก

3. เศรษฐกิจไทยฟื้นตัว

อีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทางบวกก็คือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อย ๆ จากนโยบายในการเปิดเมือง และเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ มีการคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยประมาณ 20 ล้านคน มากกว่าปี 2565 เกือบ 1 เท่าตัว ซึ่งแน่นอนว่าจะช่วยฟื้นเศรษฐกิจในประเทศและการจ้างงานในประเทศได้เป็นอย่างดี เพราะภาคท่องเที่ยวถือเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยที่ยังส่งผลดีไปยังภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ อีกด้วย ทำให้เป็นการเพิ่มกำลังซื้อในสินทรัพย์ชิ้นใหญ่ได้

ปัจจัยลบที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาฯ ปี 2566

นอกจากปัจจัยบวกแล้ว ยังมีปัจจัยบางข้อที่อาจจะส่งผลทางลบต่อภาคอสังหาฯ ในปี 2566 นี้ได้คือ

1. ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลก

ด้วยภาวะเงินเฟ้อรุนแรงไปทั่วโลก ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น สงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน ความตึงเครียดระหว่างจีน-ไต้หวัน และการขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ เพื่อหยุดเงินเฟ้อ ทำให้หลายสำนักทางเศรษฐกิจออกมาคาดการณ์ตรงกันว่าเศรษฐกิจยุโรปและสหรัฐอเมริกาในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะเกิดภาวะถดถอย (Recession) ค่อนข้างสูง และแน่นอนว่าถ้าเกิดภาวะถดถอยขึ้นมาจริง ๆ ย่อมสะท้อนและกระทบมาถึงประเทศในเอเชียด้วยแน่นอน ปัจจัยข้อนี้จึงอาจจะส่งผลให้ผู้ซื้อบางท่านเกิดความกังวลและชะลอการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินขนาดใหญ่ไปก่อนได้

2. นโยบายชาวต่างชาติซื้อบ้านได้

หนึ่งในข่าวใหญ่ช่วงที่ผ่านมาคือการที่ ครม. เห็นชอบให้ชาวต่างชาติสามารถที่จะซื้อบ้านในประเทศไทยได้ โดยมีเงื่อนไขว่าชาวต่างชาติที่จะเข้ามาซื้อบ้านในไทยนั้นจะต้องลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่า 40 ล้านบาท และเป็นเจ้าของได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยที่ชาวต่างชาติจะต้องซื้อเพื่อเป็นการอยู่อาศัยเองเท่านั้น ถ้าหากว่านำไปใช้ในเหตุอื่นมีสิทธิ์ที่จะถูกบังคับเพื่อขายคืนได้ ด้วยเงื่อนไขนี้จะกระตุ้นความต้องการอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยได้เป็นอย่างมาก

3. เศรษฐกิจไทยฟื้นตัว

อีกหนึ่งปัจจัยที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในทางบวกก็คือ การฟื้นตัวของเศรษฐกิจในประเทศที่มีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อย ๆ จากนโยบายในการเปิดเมือง และเปิดให้ชาวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ มีการคาดการณ์ว่าในปี 2566 จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยประมาณ 20 ล้านคน มากกว่าปี 2565 เกือบ 1 เท่าตัว ซึ่งแน่นอนว่าจะช่วยฟื้นเศรษฐกิจในประเทศและการจ้างงานในประเทศได้เป็นอย่างดี เพราะภาคท่องเที่ยวถือเป็นตัวขับเคลื่อนหลักของเศรษฐกิจไทยที่ยังส่งผลดีไปยังภาคเศรษฐกิจอื่น ๆ อีกด้วย ทำให้เป็นการเพิ่มกำลังซื้อในสินทรัพย์ชิ้นใหญ่ได้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ปัจจัยลบที่ส่งผลต่อตลาดอสังหาฯ ปี 2566

นอกจากปัจจัยบวกแล้ว ยังมีปัจจัยบางข้อที่อาจจะส่งผลทางลบต่อภาคอสังหาฯในปี 2566 นี้ได้คือ

1. ความเสี่ยงจากเศรษฐกิจโลก

ด้วยภาวะเงินเฟ้อรุนแรงไปทั่วโลก ราคาพลังงานที่ปรับตัวสูงขึ้น สงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครน ความตึงเครียดระหว่างจีน-ไต้หวัน และการขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารกลางสหรัฐฯ เพื่อหยุดเงินเฟ้อ ทำให้หลายสำนักทางเศรษฐกิจออกมาคาดการณ์ตรงกันว่าเศรษฐกิจยุโรปและสหรัฐอเมริกาในปี 2566 มีแนวโน้มที่จะเกิดภาวะถดถอย (Recession) ค่อนข้างสูง และแน่นอนว่าถ้าเกิดภาวะถดถอยขึ้นมาจริง ๆ ย่อมสะท้อนและกระทบมาถึงประเทศในเอเชียด้วยแน่นอน ปัจจัยข้อนี้จึงอาจจะส่งผลให้ผู้ซื้อบางท่านเกิดความกังวลและชะลอการตัดสินใจซื้อทรัพย์สินขนาดใหญ่ไปก่อนได้

2. เงินเฟ้อและดอกเบี้ยขาขึ้น

ถึงแม้ว่านโยบายการขึ้นดอกเบี้ยของธนาคารแห่งประเทศไทยจะไม่ได้ขึ้นดอกเบี้ยเร็วและรุนแรง ทำให้ส่งผลกระทบต่อกำลังการซื้อของประชาชนในวงจำกัด แต่ถ้ามองสถานการณ์เงินเฟ้อในสหรัฐอเมริกายังอยู่ในระดับสูงเป็นเวลานานและปัญหาดังกล่าวลากยาวไปถึงปีหน้า สิ่งนี้จะกดดันให้ FED ต้องขึ้นดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มขึ้นไปอีก และค้างอยู่เป็นเวลานาน ซึ่งจะบีบให้แรงค์ชาติของประเทศอื่นๆ (รวมถึงไทย) อาจมีความจำเป็นต้องขึ้นดอกเบี้ยตามเพื่อรักษาเสถียรภาพทางการเงินเอาไว้ ในสถานการณ์แบบนี้ดอกเบี้ยที่สูงน่าจะส่งผลกระทบต่อกำลังซื้ออสังหาฯของผู้ซื้ออสังหาฯ ในปีหน้าได้

3. การแพร่ระบาดของเชื้อโรคสายพันธุ์ใหม่ๆ

ถึงแม้ว่าการแพร่ระบาดของ Covid-19 จะยังไม่จบลง แต่สถานการณ์ปัจจุบันก็มีความผ่อนคลายมากขึ้นเรื่อย ๆ หลาย ๆ คนเริ่มกลับมาใช้ชีวิตเป็นปกติ มีการเปิดประเทศและยกเลิกนโยบายเว้นระยะห่างเกือบทั้งหมดแล้ว แต่ความเสี่ยงของการแพร่ระบาดสายพันธุ์ใหม่ ๆ อาจจะกลับมาได้เสมอ ซึ่งหากมีโรคระบาดในสายพันธุ์ใหม่เกิดขึ้นก็อาจจะกลายเป็นปัจจัยเชิงลบที่จุดรั้งต่อการซื้ออสังหาฯในอนาคตได้เช่นกัน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

กลยุทธ์ตลาดของแนวสูง (คอนโดมิเนียม)

ในปี 2566 มีโครงการพร้อมอยู่ที่ทั้งหมด 5 โครงการ ในโซนสุขุมวิท 3 โครงการ โซนสาทร-เจริญราษฎร์ 1 โครงการ และโซนรามอินทรา 1 โครงการ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุก Segment ตั้งแต่กลุ่ม economy ถึง luxury โดยมีการทำแคมเปญและโปรโมชั่นต่อเนื่องตลอดทั้งปี ซึ่งเน้นการทำแคมเปญออกเป็น 2 กลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

1. กลุ่มลูกค้าซื้อเพื่ออยู่อาศัย

โซมิส แอสเสทได้พัฒนาคอนโดมิเนียมเพื่อสร้างแตกต่างจากคู่แข่งทั่วไปในตลาด โดยการใช้กลยุทธ์ 'Product Differentiation' โดยใช้ concept Branded Residence ที่เน้นเรื่องของ value added การให้บริการระดับโรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าและจุดขาย อาทิ cleaning service, laundry service และอื่นๆ และจุดขายหลักอีกอย่างหนึ่งของคอนโดมิเนียมของโซมิส แอสเสท คือ ห้องแบบ Double Volume ห้องเพดานสูงที่เพิ่มพื้นที่ใช้สอยได้มากกว่าคอนโดมิเนียมทั่วไป โดยโซมิส แอสเสทถือเป็นเจ้าแรกๆ ในตลาดที่ผลิตห้องประเภทนี้ นอกเหนือจากจุดเด่นในเรื่องของ Product แล้วและทำเลที่อยู่ใจกลางเมือง ใกล้รถไฟฟ้าสายต่างๆแล้ว ทางบริษัทฯ ยังได้จัดทำแคมเปญและโปรโมชั่นต่อเนื่องตลอดทั้งปี อาทิ แคมเปญ 'การันตีฟรียกห้อง', 'One Price', 'ห้องใหญ่พร้อมอยู่' และอีกมากมาย เพื่อจัดทำราคาพิเศษและของแถมต่างๆที่เหมาะสมแก่กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย โครงการพร้อมอยู่นี้ เน้นกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลัก เนื่องจากโควตาลูกค้าต่างชาติใกล้เต็ม 49% แล้ว โดยบริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิด รูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี

2. กลุ่มลูกค้าลงทุน

ในปีนีทางบริษัทฯ ได้จัดทำแคมเปญ 'Yield Guarantee' เป็นแคมเปญการลงทุนในคอนโดมิเนียมโดยการันตีผลตอบแทนการเช่า 36 - 60 เดือน โดยนักลงทุนจะได้รับผลตอบแทนอย่างสม่ำเสมอ โดยระยะแรกนี้เน้นการทำตลาดและขายผ่านเอเจนซีที่มีประสบการณ์และมี database นักลงทุน โครงการ Presale ที่เปิดทำการขายมี 3 โครงการ คือ Landmark @ Grand Station ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ตรงข้ามห้างแฟชั่นไอส์แลนด์ และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู Landmark @ Kaset TSH Station ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี ติดสถานีรถไฟฟ้าทั้งสองห้องและถัด 1 สถานีจากสถานีเกษตรศาสตร์ และ Landmark @ MRTA Station ตั้งอยู่บนถนนพระราม 9 ใกล้รถไฟฟ้าสถานี MRTA โดยทั้ง 3 โครงการนี้ คอนเซ็ปต์โครงการเป็น Mixed Use Project ที่เพียบพร้อมไปด้วยส่วนที่คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย Branded Residence ร้านค้าและร้านอาหารต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย โดยใช้กลยุทธ์การขายด้านราคาที่ถูกกว่าคู่แข่งในมาตรฐานเดียวกัน 10 % มาเป็นจุดขาย โดยเฉพาะ Landmark @ MRTA Station นั้นอยู่ในช่วงการส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า โดยได้รับความสนใจจากลูกค้าชาวไทยและจีนเป็นอย่างมาก เนื่องจากอยู่ใจกลางเมือง ใกล้โซนอาคารสำนักงาน โรงเรียน ห้างสรรพสินค้าและสถานทูต ส่วนของการกลยุทธ์การขายนั่นโซมิส แอสเสทได้มีเจ้าหน้าที่ฝ่ายขายที่มีประสบการณ์อยู่ประจำทุกโครงการ และได้มีการใช้ Big Agency และ Exclusive Agency ช่วยทำการขายในบางโครงการอีกด้วย

ในส่วนของการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ มีการทำการตลาดทั้งแบบ Direct ยังกลุ่มเป้าหมายผ่านฐาน Database ของบริษัทฯ และบริษัท partner ต่างๆ รวมถึงทำการตลาดแบบ Indirect ลูกค้าทั่วไป ผ่านทางสื่อโฆษณาหลากหลายช่องทางทั้งป้ายโฆษณา การออกบูท รวมทั้ง Online และ social media เช่น Facebook Line Instagram TikTok และการรีวิวโดย influencer ต่าง ๆ ทั้ง Micro และ Nano Influencer

กลยุทธ์ตลาดของแนวราบ (บ้าน)

โครงการพร้อมอยู่ในปี 2566 นี้มีจำนวน 2 โครงการ ประกอบด้วย

1.โครงการ Siamese Kin รามอินทรา เป็นบ้านนวัตกรรม ที่ผลิตโดย SCG Heim ที่มีจุดขายด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยที่ทำให้สุขภาพดี และความสบายในการพักอาศัย โดยทำการขายไปแล้วกว่า 95% ทางบริษัทได้จัดทำแคมเปญ 'Last Chance' โดยเน้นเรื่องกลยุทธ์ราคาพิเศษและของแถมต่างๆเพื่อปิดการขายในเฟสนี้ พร้อมกับเดินหน้าเปิดตัวบ้านซีรีส์ใหม่ ต่อยอดโปรเจกต์ “บ้านนวัตกรรมญี่ปุ่น” เฟสต่อเนื่องจากโครงการ “โซมิส คิน รามอินทรา” โดยนำที่ดินโซนที่ดีที่สุดหน้าโครงการ มาพัฒนาเป็นบ้านซีรีส์ใหม่ Japanese Design ที่มีสไตล์โดดเด่น ตั้งแต่การออกแบบ ฟังก์ชันอัจฉริยะในแบบญี่ปุ่น ผสานความร่วมมือสมัยของไทยได้อย่างลงตัว ชูความเป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัว ที่แฝงดีเทลที่มีความพิเศษในแบบฉบับของตัวเอง ผ่านความเรียบง่ายแต่มากคุณค่า ด้วยคอนเซ็ปต์ “เรียบง่าย..เหนือกาลเวลา” ให้คุณได้สัมผัสคุณภาพชีวิตที่ดีกว่า กับพื้นที่สีเขียวของต้นไม้ใหญ่ที่โอบล้อมรอบโครงการ มีความ Privacy สูง ด้วยจำนวนยูนิตเพียง 36 หลัง ในราคาเริ่มต้น 5.59 ลบ. มูลค่าโครงการ 250 ล้านบาท ซึ่งถือว่าเป็นการเติมปริมาณของบ้านพร้อมอยู่ เพื่อยอดรับรู้อย่างดีของบริษัท และตอบสนองกับความต้องการของลูกค้าในย่านนี้

2.โครงการมนเสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า มูลค่าโครงการ 1,972.22 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน - พุทธมณฑล ซึ่งเป็นโครงการแนวราบ Segment Luxury ของแห่งแรกของบริษัทฯ ชูคอนเซ็ปต์ 'Your Home Your Signature' ออกแบบในสไตล์ Luxury Modern Classic ที่ได้มีการเปิดตัวไปเมื่อปี 2565 ได้รับผลตอบแทนที่ดีอย่างมาก โดยมียอดจองไปแล้วกว่า 50% ของโครงการ พร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ส่งมอบบ้านล็อตแรกลูกค้าแล้วในช่วง Q4 ปี 2566 ซึ่งโครงการเน้นเรื่องของความคุ้มค่า พื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เหนือกว่าคู่แข่ง และเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย นอกจากนี้ทางโครงการยังได้รับรางวัล Edge Green Building Certification ที่รับรองเรื่องการเป็นมิตรสิ่งแวดล้อม และรางวัลเกียรติยศ FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2023 - ENVIRONMENTAL ถือเป็นการการันตีคุณภาพ และความสำเร็จของโครงการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงการเปิดใหม่ จำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย

1.โครงการมนเสน่ห์ ราชพฤกษ์ – แฉ่งวัฒนะ เป็นโครงการบ้านเดี่ยว บนทำเลที่อยู่อาศัยซึ่งเติบโตอย่างต่อเนื่อง ด้วยสภาพภูมิศาสตร์ที่เชื่อมต่อทั้งกรุงเทพฯ โซนเหนือ ย่านดอนเมือง และกรุงเทพฯ โซนตะวันตก ต่อเนื่องจาก จ.นนทบุรี ที่สำคัญคือมี ถ.ราชพฤกษ์ตัดใหม่ พัฒนามาถึง ทำให้การเดินทางจากย่านนี้เข้าสู่ตัวเมืองฝั่งตะวันตกทำได้ง่าย ด้วยจำนวน 187 ยูนิต บนขนาดที่ดินเริ่มต้น 67-120 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 317-470 ตร.ม. ในราคาเริ่มต้นที่ 15 – 24 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 3,200 ล้านบาท โดยเป็นการนำแบบบ้านซีรีส์ใหม่ ตอบโจทย์กลุ่มครอบครัวขนาดกลาง - ขนาดใหญ่ ที่โดดเด่นด้วยการออกแบบภายใต้แนวคิด “Modern Classic” ด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ ยุโรป การจัดวางฟังก์ชันภายในบ้านตอบโจทย์การอยู่อาศัยแบบ 3 Generations ที่สมาชิกทุกคนในบ้านสามารถอยู่ด้วยกันได้ พร้อมนวัตกรรมรองรับการอยู่อาศัย เช่น Solar Cell ,Home Security ,EV Charger และส่วนส่วนกลางขนาดใหญ่ นอกจากนี้ทางโครงการยังได้รับรางวัล Edge Advance Green Building Certification รับรองเรื่องการเป็นมิตรสิ่งแวดล้อมอีกด้วย

2.โครงการโซมิส โฮล์ม พหลฯ-วิภาวดี เป็นโครงการบ้านเดี่ยวที่มีพื้นที่รองรับทุกรูปแบบการใช้ชีวิต ด้วยจำนวน 192 ยูนิต บนขนาดที่ดินเริ่มต้น 50-70 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 206-328 ตร.ม. ในราคาเริ่มต้นที่ 7.65 – 10 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท โดยเป็นการนำแบบบ้านซีรีส์ใหม่ “โฮล์ม” (Holm) ที่โดดเด่นด้วยการออกแบบภายใต้แนวคิด “Tropical Contemporary” ด้วยสถาปัตยกรรมที่เน้นความเป็นโมเดิร์น ที่ใส่ใจในทุกการออกแบบ ทั้งการเลือกใช้โทนสีที่สอดคล้องกับธรรมชาติเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยรู้สึกอบอุ่นและผ่อนคลาย คำนึงถึงแสงและการเปิดรับลมธรรมชาติด้วยการจัดวางตำแหน่งและทิศของตัวบ้าน การจัดวางฟังก์ชันที่เชื่อมต่อพื้นที่ธรรมชาติเข้าสู่ภายในบ้านด้วยกระจกบานใหญ่พิเศษ มีการออกแบบฟังก์ชันภายในบ้านให้ใช้งานได้คุ้มค่าในทุกตารางเมตร อาทิ การแบ่งฟังก์ชันส่วน Service ของบ้านกับพื้นที่พักผ่อน, ห้องนอนชั้นล่างแบบ Senior Elderly Care รองรับการใช้งานของผู้สูงอายุ

3.โครงการโซมิส บลอสซั่ม พหลฯ-วิภาวดี เป็นโครงการบ้านแฝดและทาวน์โฮมโครงการใหม่บนถนนพหลโยธิน ด้วยจำนวน 445 ยูนิต มีขนาดที่ดินเริ่มต้น 19-37 ตร.ว. มีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้นที่ 125-156 ตร.ม. ในราคาเริ่มต้นที่ 2.59 - 5 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท โดยมีคอนเซ็ปต์การออกแบบในแนวคิด “Life is Blooming” ที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Gardening Pot ที่เปรียบเสมือนสวนกระถางที่ถูกเติมเต็มด้วย Lifestyle ของเจ้าของบ้านในแต่ละหลังที่ไม่เหมือนใคร โดดเด่นด้วยสถาปัตยกรรมของตัวบ้านที่ถูกออกแบบให้มีลักษณะเป็น ‘Planter box’ ที่สามารถปลูกต้นไม้ได้จริง และประสานเป็นส่วนหนึ่งของอาคารได้อย่างลงตัว พร้อมเปิดรับแสงแดดและลมธรรมชาติเข้าสู่ภายในตัวบ้าน ถ่ายทอดอากาศได้เป็นอย่างดี ขณะที่การออกแบบการจัดวางฟังก์ชันให้สามารถใช้งานได้จริง พร้อมตอบโจทย์ทุกไลฟ์สไตล์การอยู่อาศัย

โดยทั้ง 3 โครงการใหม่มีจุดเด่นอยู่ที่ทำเลที่ตั้งโครงการบนทำเลศักยภาพสูง มีพื้นที่ด้านหน้าติดถนนใหญ่ ทำให้เชื่อมต่อเข้าสู่ใจกลางเมืองได้อย่างรวดเร็ว มีแหล่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ในส่วนของการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ เน้นการทำการตลาด โดยให้สิทธิ์กับลูกค้าเก่าเป็นลำดับแรกในการจองสิทธิเลือกซื้อโครงการ รวมถึงการทำตลาดกับลูกค้าทั่วไปในลำดับต่อมา ผ่านทางสื่อโฆษณาหลากหลายช่องทางทั้งป้าย โฆษณา รวมถึง Online และ social media เช่น Facebook Line Instagram Tiktok และการรีวิวโดย influencer ต่าง ๆ โดยเน้นการเลือกเป้าหมายลูกค้าในโซนนั้นเป็นสำคัญ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รางวัลแห่งความภาคภูมิใจ

ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

ด้วยผลงานที่สั่งสมมากกว่า 10 ปี รวมถึงรางวัลต่าง ๆ ที่บริษัทได้รับทั้งด้านการออกแบบ และการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้งในประเทศ และต่างประเทศ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันคุณภาพทั้งการออกแบบและการก่อสร้างของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริโภค โดยในปี 2557 ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ ประเภทอาคารพักอาศัยรวม และรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ในปี 2559 รางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานจากกระทรวงพลังงาน รางวัล Best Boutique Developer จาก Thailand Property Awards และรางวัลอื่นๆ ดังต่อไปนี้

- รางวัล Highly Commended, Best Luxury Housing Development (Bangkok) - Thailand Property Awards 2022 จากโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
- รางวัล Residential (Low Rise) - FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Siamese Kin
- รางวัล Residential Condominium - FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Wyndham Residence by Siamese Asset
- รางวัล Residential Condominium - FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Siamese Exclusive 31
- รางวัล Winner, Best Developer - Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Special Recognition for Design and Construction - Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Special Recognition in CSR - Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Winner, Best Digital Performance Commercial Development - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant - Place Architects Limited
- รางวัล Winner, Best Mixed Use Development - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant - Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Affordable Condo Landscape Architectural Design(Bangkok) - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant - Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant - Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Mid End Condo Interior Design (Bangkok) - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Highly Commended, Best Luxury Condo Development(Bangkok) - Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ The Collection by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Affordable Best Housing Development - THINK of LIVING People's Choice Awards 2016 จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Winner, Best Boutique Developer - Thailand Property Awards 2016 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน).

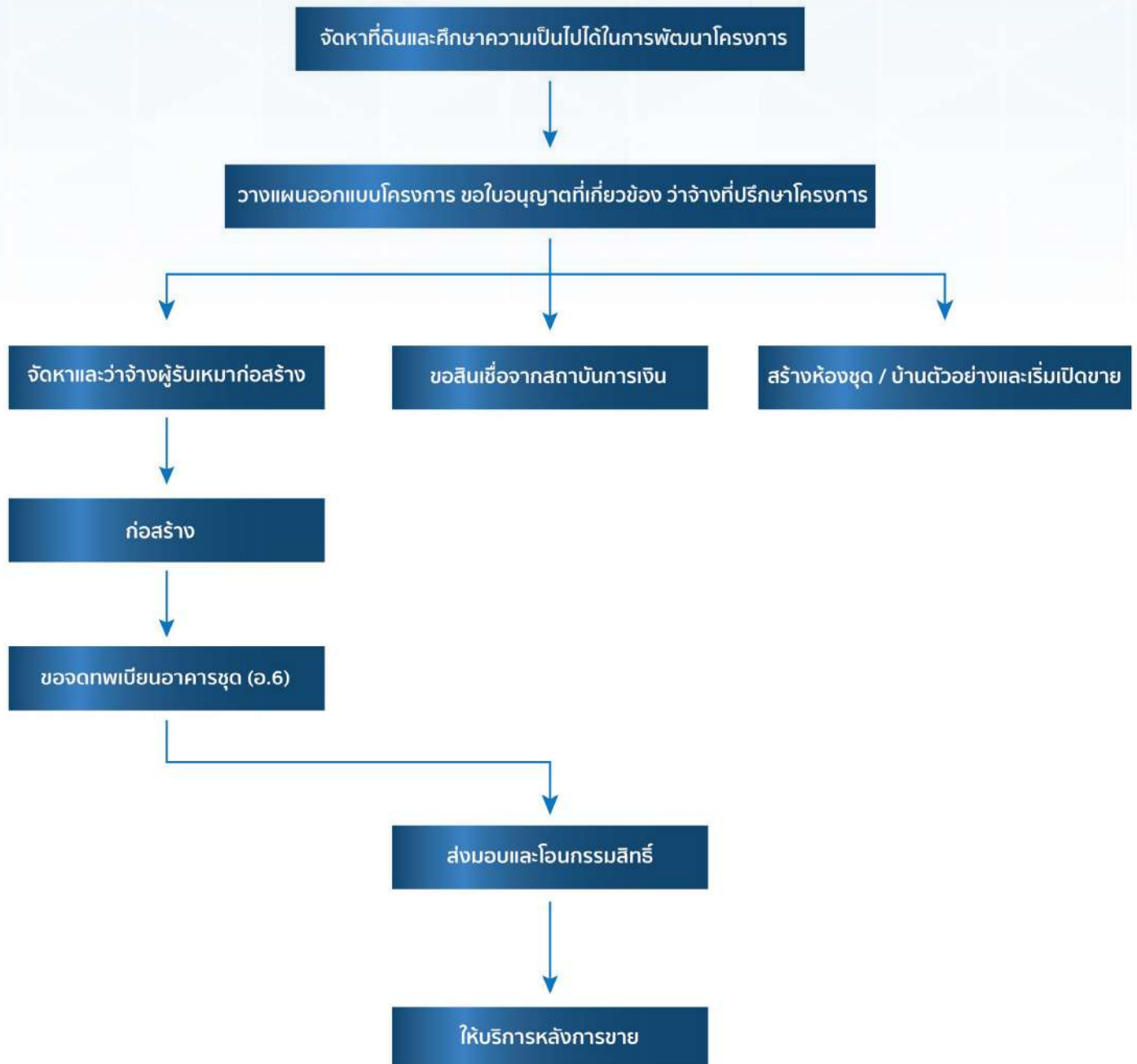
SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- รับรางวัล Best Architecture Citation Award under category of Multiple Residence - ASA Citation Awards 2014 จากโครงการ Siamese Gioia
- รับรางวัล Winners, Future Project Residential - The World Architecture Festival 2013 จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion
- รับรางวัล Highly Commended Best Luxury Condo Development (Bangkok) - Thailand Property Awards 2011 จากโครงการ Siamese Gioia
- รับรางวัล Highly Commended Best Condo Development (Thailand) - South East Asia Property Awards 201 จากโครงการ Siamese Gioia
- รับรางวัล Edge Green Building Certification

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ
การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นใน พื้นที่ใกล้ระบบขนส่งไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานีรถไฟในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่นำเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่าง ๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระเบียบและข้อจำกัดทางกฎหมายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะรั้ว ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาจะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการจ่ายค่านายหน้าในการดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกันที่ดิน ให้แก่ กรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการทำการธุรกรรม บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อรอการพัฒนาล่วงหน้าเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากราคาที่ดินมีความผันผวน และมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มีโครงการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกันที่ดิน

2. วางแผนออกแบบโครงการ ขอบในอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ

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

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

3. จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง

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

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นอกจากนั้นบริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้างโดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้างโดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้างปัญหาที่เกิดขึ้นเพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันที่ก่อนที่จะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชีและการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

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

4. ติดต่อกับแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อกับสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการโดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5-6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงทัศนทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะรณรงค์ผู้ค้าธุรกิจ เพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยบังคับใช้กับคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานของบริษัท ซึ่งรวมถึงผู้จัดซื้อจัดจ้าง ผู้รับเหมาทุกราย ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทใส่ใจในผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยจะรณรงค์ผู้ค้าธุรกิจของบริษัทได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ 2535 มาตรา 46 กำหนดให้โครงการคอนโดมิเนียม ที่มีจำนวนห้องชุด ตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 4,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือโครงการบ้านจัดสรรที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมซึ่งครอบคลุมการศึกษาผลกระทบต่อทรัพยากรกายภาพ ทรัพยากรชีวภาพ สังคม เพื่อจะได้หาทางป้องกันผลกระทบในทางลบให้เกิดขึ้นน้อยที่สุด โดยจะยื่นต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

โดยบริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกฟ้องร้อง อันเนื่องจากปัญหากับสิ่งแวดล้อม

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และโอนกรรมสิทธิ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีบ้านและคอนโดมิเนียมที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,711 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 7,867.7 ล้านบาท โดยสามารถสรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการได้ ดังนี้

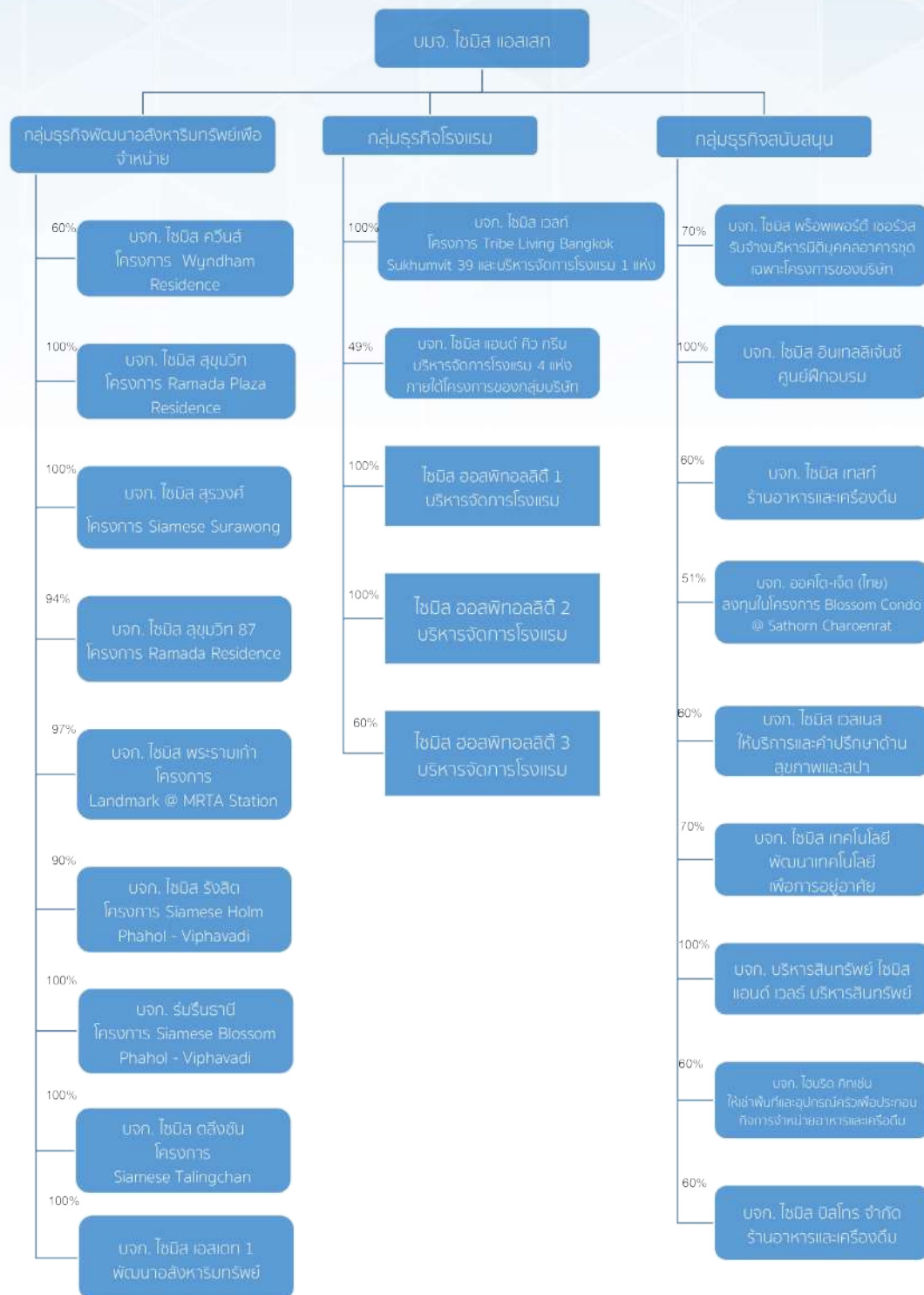
ชื่อโครงการ	โครงการทั้งหมด		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษั*		ส่วนที่ยังไม่ได้ขาย		ค่างวดคงเหลือการขยาย		%ความคืบหน้าการขาย	เดือน / ปี ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์		ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์แล้ว	
	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท			ยูนิต	ล้านบาท	ส่วนที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		ส่วนที่รอโอนกรรมสิทธิ์แล้ว	
													ยูนิต	ล้านบาท	ยูนิต	ล้านบาท
1. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว																
1.1. Siamese Gioia	160	923.9	2	7.27	158	916.6			100%	Nov-55	158	916.6				
1.2. Siamese Thirty Nine	87	603.2			87	603.2			100%	Dec-56	87	603.2				
1.3. Siamese Ratcha Kru	279	1,620.2	7	114.55	272	1,505.7			100%	Aug-57	272	1,505.7				
1.4. Siamese Nanglin Chae	214	929.5			214	929.5			100%	Feb-58	214	929.5				
1.5. Siamese Exclusive 31	193	2,653.2	31	360.19	162	2,293.0			100%	Mar-62	162	2,293.0				
1.6. Blossom Condo @ Fashion Altitude	326	765.0	2	8.05	324	756.9			100%	Jun-60	324	756.9				
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ยังอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์																
2.1 Siamese Surawong	206	1,551.9			205	1,543.9	1	8.0	99%	Mar-59	205	1,543.9				
2.2 Siamese Exclusive Queens	332	3,858.9	34	352.14	235	2,260.1	63	1,246.6	64%	Nov-62	233	2,212.2	2		47.9	
2.3 Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	792	2,898.1	15	392.95	758	2,358.7	19	146.4	94%	Sep-61	755	2,342.1	3		16.6	
2.4 Siamese Sukumvit 48	358	2,688.5	79	574.34	197	1,497.0	82	617.1	71%	Jul-63	197	1,497.0	0		0.0	
2.5 Siamese Exclusive 42	454	3,348.7	107	636.61	345	2,699.5	2	12.6	100%	Jul-63	345	2,699.55				
2.6 Blossom Condo @ Fashion Beyond	453	1,078.4	40	56.48	413	1,021.9			100%	Dec-61	413	1,021.93				
2.7 Siamese Sukumvit 87	373	1,942.6	150	555.99	185	1,183.6	38	203.1	85%	Nov-63	184	1,179.4	1		4.2	
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย																
3.1 Siamese Rama 9	1,924	11,177.6	319	2,517.80	1,068	5,254.5	537	3,405.3	61%	Q3/66	78.00	398.75	990		4,855.8	
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ยังอยู่ระหว่างการขายและรอการตีพิมพ์																
4.1 Landmark At Grand Station B	1,003	3,857.7	15	394.80	431	1,252.8	557	2,210.1	36%	Q4/68			431		1,252.8	
4.2 Landmark At Kasat TSH Station	436	1,820.1	8	153.44	201	781.0	227	885.6	47%	Q4/68			201		781.0	
5. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ไม่ได้โครงการแล้ว																
5.1 Siamese Blossom @ Fashion	229	1,405.9	1	8.34	228	1,397.60			100%	Aug-56	228	1,397.60				
6. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการตีพิมพ์																
6.1 Siamese Kin Ramintra Phase 1	70	802.9			66	775.97	4	26.98	97%	Dec-60	66	775.97	0		0.0	
7. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ยังอยู่ระหว่างการก่อสร้างและการขาย																
7.1 Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao	60	2,039.8	1	35.00	18	647.4	41	1,357.4	32%	Q3/66	3	95.68	15		551.8	
7.2 Siamese Kin Ramintra Phase 2	36	280.1			12	89.6	24	190.5	32%	May-66	10	73.78	2		15.8	
7.3 Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	192	1,959.9			8	79.1	184	1,880.9	4%	Q4/66	0	0.00	8		79.1	
7.3 Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	445	1,908.4			56	216.3	389	1,692.1	11%	Q4/66	0	0.00	56		216.3	
7.4 Monsane Ratchapruek-Chaeng Watthana	187	3,271.2			2	46.5	185	3,224.7	1%	Q4/66	0	0.00	2		46.5	
รวม	8,809	53,385.6	811	6,167.96	5,645	30,110.37	2,353	17,107.31	64%		3,934	22,242.7	1,711		7,867.7	

/1 มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

/2 มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดในแต่ละโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของความต้องการซื้อห้องชุดพักอาศัยและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมโดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่งและบริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดให้แก่ลูกค้าผู้ต้องการที่พักอาศัยหรือนักลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ค่าเช่าที่แน่นอนโดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

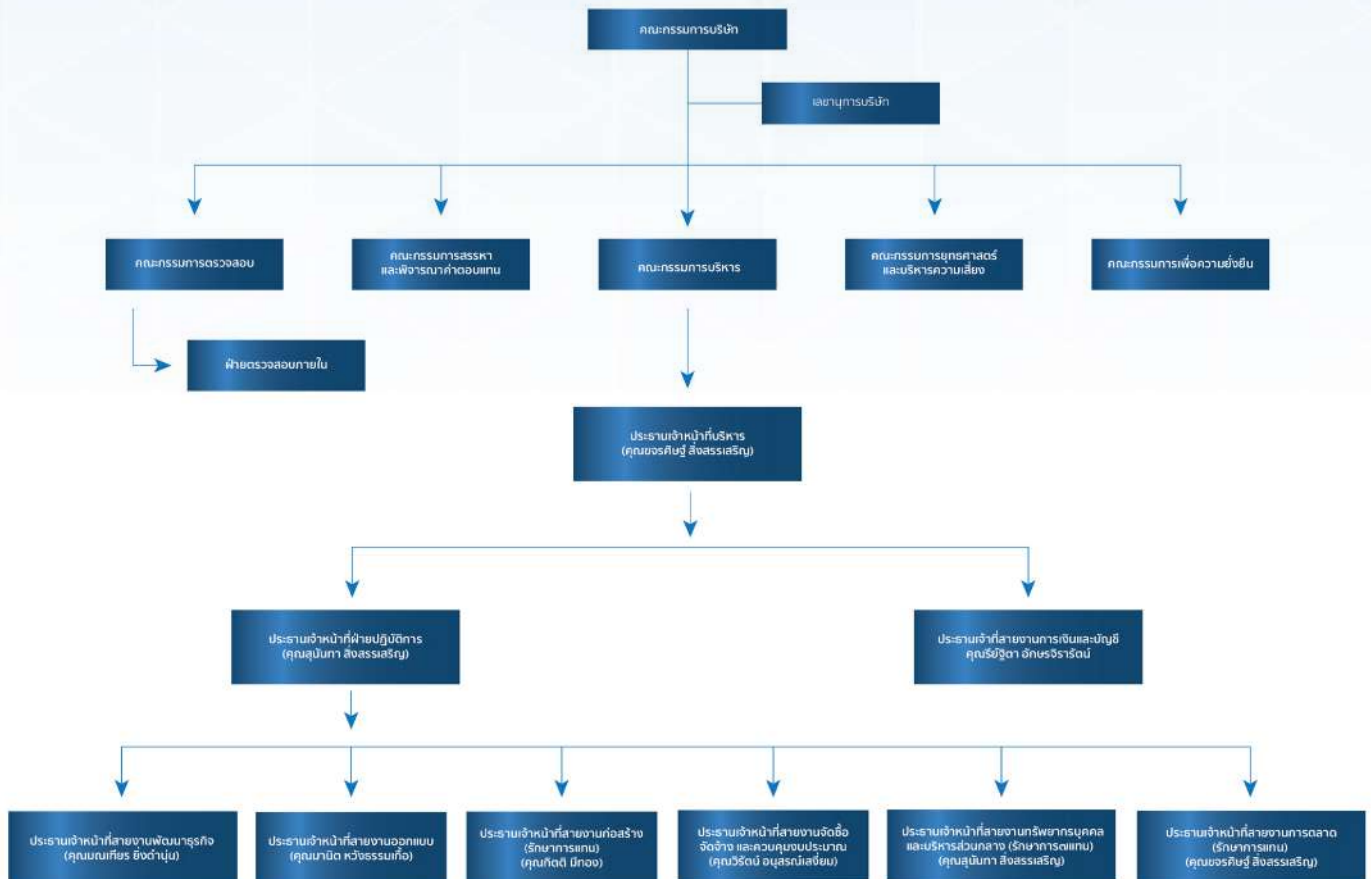
SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท



SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงสร้างองค์กร บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)



SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่ จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการ ถือหุ้นของ บริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนา ภายใต้บริษัทย่อย
1. บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด Siamese Queens Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	217,000,000	2,170,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Wyndham Residence
2. บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด Siamese Sukhumvit Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	149,485,000	1,494,850	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Ramada Plaza Residence
3. บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด Sukumvit 87 Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	10,000,000	10,000	ร้อยละ 94	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Ramada Residence
4. บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด Siamese Praramkao Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	220,000,000	2,200,000	ร้อยละ 99.97	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Landmark @ MRTA Station
5. บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด Siamese Surawong Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Siamese Surawong
6. บริษัท ไชมิส เวลท์ จำกัด Siamese Wealth Company Limited	โรงแรม	100,000,000	1,000,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39
7. บริษัท ไชมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด Siamese and Kew Green Company Limited	บริการกิจการ โรงแรม	4,000,000	40,000	ร้อยละ 49	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
8. บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด Siamese Property Service Company Limited	ให้บริการ บริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	5,000,000	50,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
9. บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด Siamese Intelligence Company Limited	สถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
10. บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด Siamese Taste Company Limited	ร้านอาหารและ เครื่องดื่มภายใน โครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
11. บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด Siamese Wellness Company Limited	ให้บริการและให้บริการ เบื้องต้นด้านการส่งเสริม สุขภาพ ป้องกันโรค พันธุ กรรมสุขภาพ และสปา	1,000,000	10,000	ร้อยละ 51	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
12. บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด Siamese Technology Company Limited	วิจัยและพัฒนา เทคโนโลยี เพื่อการอยู่อาศัย	10,000,000	100,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
13. บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด Siamese and Wealth Asset Management Company Limited	บริหารสินทรัพย์	100,000,000	100,000,000	ร้อยละ 70	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
14. บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด Siamese Rangsit Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	405,000,000	405,000,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Siamese Holm @ Phaholyothin Rangsit
15. บริษัท ไชมิส ตลิ่งชัน จำกัด Siamese Talingchan Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	Siamese Talingchan
16. บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด Hybrid Kitchen Company Limited	ให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ ครัวเพื่อประกอบกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25,000,000	250,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
17. บริษัท ออกโตเจ็ต (ไทย) จำกัด Octo-Jet (Thai) Company Limited	ลงทุนในธุรกิจอสังหา ริมทรัพย์โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	10,000,000	100,000	ร้อยละ 51	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่ จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการ ถือหุ้นของ บริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนา ภายใต้บริษัทย่อย
18. บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด Siamese Bistro Company Limited	ร้านอาหารและ เครื่องดื่มภายใน โครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
19. บริษัท ไชมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด Siamese Stone Developments Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	5,000,000	50,000	ร้อยละ 19	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
20. บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด Romruenthani Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	10,000,000	100,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
21. บริษัท ไชมิส โฮสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด Siamese Hospitality 1 Company Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
22. บริษัท ไชมิส โฮสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด Siamese Hospitality 2 Company Limited	บริหารจัดการ โรงแรม	10,000,000	100,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
23. บริษัท ไชมิส โฮสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด Siamese Hospitality 3 Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	150,000,000	10,000	ร้อยละ 51	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
24. บริษัท ไชมิส พรานินีย จำกัด Siamese Pravinia Company Limited	ธุรกิจอสังหา และความงาม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-
25. บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด Company Limited	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617- 1555	-

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การบริหารจัดการความเสี่ยง

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการบริหารความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพ โดยเน้นย้ำถึงความมุ่งมั่นในการรักษาสภาพแวดล้อมการปฏิบัติงานที่ปลอดภัยและความยืดหยุ่นในการดำเนินประกอบธุรกิจเป็นหลัก บริษัทตระหนักถึงลักษณะของความเสี่ยงที่หลากหลายในทุกมิติโดยได้ปรับใช้แนวทางเชิงรุกโดยการจัดตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยงเฉพาะด้านสำหรับการวิเคราะห์และบริหารความเสี่ยงขององค์กรในภาพรวม ซึ่งคณะทำงานดังกล่าวประกอบด้วยตัวแทนจากส่วนต่าง ๆ ทั้งทั้งองค์กร เนื่องจากบริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการทำงานร่วมกันข้ามสายงานนี้ช่วยให้งานได้ถึงความเข้าใจที่ครอบคลุมเกี่ยวกับความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น นอกจากนี้ ได้มีการกำหนดในคณะทำงานรายงานผลการติดตามความเสี่ยงขององค์กรแก่คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ

ในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทใช้วิธีการป้องกันความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพเพื่อระบุ วิเคราะห์ และบรรเทาความท้าทายที่อาจเกิดขึ้นล่วงหน้า เพื่อให้สอดคล้องกับความมุ่งมั่นในการบริหารความเสี่ยง บริษัทได้พัฒนานโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุม นอกจากนี้ การบูรณาการกรอบการบริหารความเสี่ยงระดับองค์กรตามแนวทางของ COSO (Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) ช่วยให้เกิดแนวทางเชิงกลยุทธ์และประสิทธิภาพในการจัดการกับความเสี่ยงในทุกระดับขององค์กร กลยุทธ์แบบองค์รวมนี้นับว่ามีความมุ่งมั่นของ บริษัทในการส่งเสริมวัฒนธรรมแห่งความยืดหยุ่นและความสามารถในการปรับตัวเมื่อเผชิญกับภูมิทัศน์ทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป รวมถึงเพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์กรอีกด้วย

ปัจจัยความเสี่ยง

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
การเลือกซื้อที่ดินเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งซึ่งส่งผลต่อความสำเร็จของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจึงให้ความสำคัญอย่างมากกับการเลือกซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการทั้งประเภทโครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก เช่น ตั้งอยู่ใจกลางเมือง หรือตามเส้นทางแนวรถไฟฟ้าที่มีหรือรถไฟฟ้าใต้ดินที่เพิ่งเปิดให้บริการแล้วหรือเส้นทางที่มีแผนที่จะเปิดให้บริการในอนาคต รวมไปถึงย่านชุมชนต่างๆ ที่สามารถเดินทางเข้าถึงใจกลางเมืองได้อย่างสะดวก เพื่อให้เกิดความคล่องตัวและตอบสนองต่อการใช้ชีวิตของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการเข้าซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมาเก็บไว้เพื่อรอการพัฒนาหรือยังไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน เว้นแต่บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพสูงในการพัฒนา คู่ค้าต่อการลงทุน และสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี เนื่องจากการถือครองที่ดินเพื่อรอการพัฒนาจะทำให้เกิดต้นทุนการถือครอง ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินมาเก็บไว้โดยยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับภาระหนี้สินรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

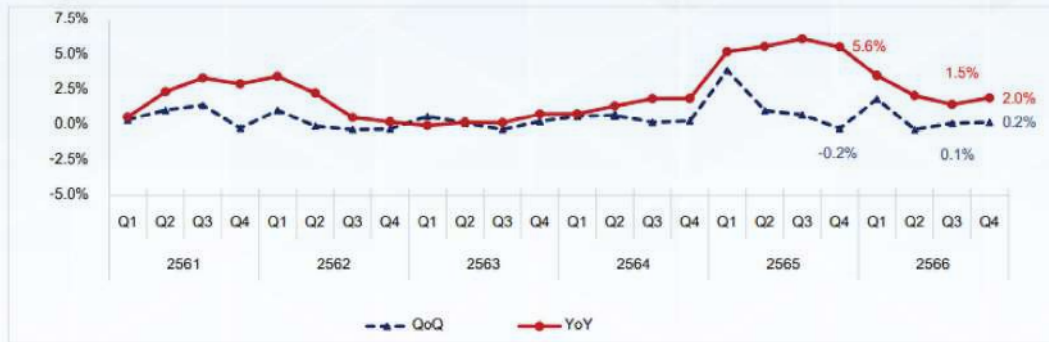
นโยบายดังกล่าวทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ในอนาคต จากการที่ราคาที่ดินโดยเฉพาะในย่านศูนย์กลางธุรกิจหรือใจกลางเมืองมีการปรับตัวสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การขาดแคลนที่ดินในทำเลย่านธุรกิจ การแข่งขันในการซื้อที่ดินของผู้ประกอบการรายอื่น ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีต้นทุนการจัดหาที่ดินที่แพงขึ้น หรือราคาที่ดินในบริเวณดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นจนไม่คุ้มค่าต่อการลงทุน ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้บริหารความเสี่ยงดังกล่าว โดยจัดให้มีนโยบายซื้อที่ดินเก็บเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพสูงและมีแนวโน้มจะปรับราคาขึ้นอย่างรวดเร็ว โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดินเปล่าพร้อมพัฒนา ซึ่งสามารถรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคตได้อีก 3 ถึง 5 ปีข้างหน้า

ในการพิจารณาเข้าซื้อที่ดินแต่ละแห่ง บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในเบื้องต้น รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่ดินในบริเวณดังกล่าว แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการ จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินเปล่าที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดเป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูงที่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนธุรกิจของบริษัท ซึ่งนโยบายการจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพไว้ก่อนล่วงหน้าเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยทำให้บริษัทมีความได้เปรียบในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่แข่งขันได้กับคู่แข่งรายอื่น และทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี ผู้บริหารและทีมงานของบริษัทจึงมีความคุ้นเคยกับที่ดินในแหล่งต่าง ๆ และมีวิสัยทัศน์ที่กว้างไกล ทำให้สามารถประเมินศักยภาพและแนวโน้มราคาที่ดินในบริเวณต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มราคาและศักยภาพของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่างๆ เพิ่มเติม เพื่อลดความเสี่ยงของการเข้าซื้อที่ดินในช่วงที่ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ในอนาคต รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินที่มีการแข่งขันสูงแต่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำกว่า โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้สร้างเครือข่ายและความสัมพันธ์อันดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย บริษัทจึงเชื่อว่าจะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1.2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง โดยที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่ผ่านมามีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงประมาณการปี 2566 ดังแสดงในแผนภาพต่อไปนี้



ที่มา : REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2566 มีค่าดัชนีเท่ากับ 134.5 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยที่ร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2566 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งแสดงว่า ราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ยังอยู่ในทิศทางที่ปรับตัวขึ้น แต่เป็นการปรับตัวขึ้นไม่มาก โดยปัจจัยที่ส่งผลดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้าง และงานระบบ ที่เพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานสถาปัตยกรรมร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน ในขณะที่ หมวดงานวิศวกรรมโครงสร้าง ลดลงร้อยละ -2.8 และ หมวดงานระบบไฟฟ้าและระบบสื่อสาร ลดลงร้อยละ -0.8 เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน (YoY) หมวดราคาวัสดุก่อสร้างที่ลดลงมี 4 รายการ ได้แก่ สุกภัณฑ์เหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็ก อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปาและผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาสุกภัณฑ์ที่ลดลงมากที่สุดถึงประมาณร้อยละ -10.9 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นผลมาจากผู้ประกอบการจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่องเพื่อระบายสต็อกสินค้าในช่วงปลายปี และรองลงมาเหล็กและผลิตภัณฑ์เหล็กที่ลดลงร้อยละ -9.0 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากประเทศจีนส่งออกสินค้าเหล็กจำนวนมากไปยังภูมิภาคอาเซียนและประเทศไทย เนื่องจากประเทศจีนเกิดปัญหาการชะลอตัวด้านอสังหาริมทรัพย์และการเติบโตของเศรษฐกิจ ที่ไม่ได้สูงเหมือนที่คาดการณ์ไว้ตั้งแต่ต้น แต่โรงงานเหล็กในประเทศจีนยังมีการผลิตสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง จึงเริ่มมีการระบายสินค้าจากจีนมายังตลาดโลกเป็นปริมาณสูงมากต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2565 และเข้ามาสร้างกดดันกระจายสินค้าโดยตรงในพื้นที่ EEC ของประเทศไทย ทำให้เกิดการแข่งขันด้านราคาอย่างดุเดือดส่งผลให้ราคาเหล็กโดยรวมในประเทศไทยปรับตัวลดลงหมวดแรงงาน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 39.7 ของค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน โดยค่าแรงงานมีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับเพิ่มขึ้น จะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง โดยในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับการก่อสร้างโครงการของบริษัท บริษัทมีนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในลักษณะจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของราคารับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในช่วงระหว่างการจัดจ้างโครงการ บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจากผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคา หรือเปรียบเทียบราคา และคุณภาพของวัสดุโดยฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเข้าเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุก่อสร้างเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการเปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต บริษัทยังได้รับประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรองด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่างเหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

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

1.3 ความเสี่ยงจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง

บริษัทโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นการเสนอขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-Sales) หรือการขายระหว่างการก่อสร้างโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง บริษัทจึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ เพื่อให้บริษัทสามารถนำกระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์มาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุมต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตราค่าไถ่เริ่มต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นในเวลาต่อมา ทั้งนี้ บริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาก่อสร้างแบบจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract กับผู้รับเหมา ทำให้บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยให้อัตราค่าไถ่เริ่มต้นที่บริษัทคาดการณ์ไว้ไม่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนการขายที่วางไว้ โดยก่อนการก่อสร้างบริษัทจะทำการวิจัยเชิงลึกเพื่อพัฒนารูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละระดับ และเมื่อโครงการเริ่มเปิดจำหน่าย บริษัทจะทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นยอดขายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการขายที่เหมาะสม ผ่านการจัดอีเว้นท์และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าและนักลงทุนผ่านกิจกรรม Roadshow เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง

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

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียง ผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง

อีกทั้ง สำหรับโครงการที่มีขนาดใหญ่และมีความซับซ้อนของงาน บริษัทจะว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างมากกว่า 1 ราย เพื่อดำเนินงานก่อสร้างภายนอกแยกจากงานก่อสร้างภายในตัวอาคาร รวมถึงงานระบบต่างๆ เช่น ระบบไฟฟ้า ระบบสุขาภิบาลและดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ รวมถึงงานตกแต่งภายใน เพื่อลดความเสี่ยงจากความล่าช้าของการก่อสร้างโครงการดังกล่าว นอกจากนี้ สัญญารับเหมาก่อสร้างที่บริษัทเข้าทำกับผู้รับเหมาจะมีการกำหนดค่าปรับในกรณีที่ผู้รับเหมาส่งมอบงานล่าช้า และมีการหักเงินค่าประกันผลงานไว้ในแต่ละงวดงานอีกร้อยละ 5 ของมูลค่างานที่ส่งมอบ ซึ่งผู้รับเหมาจะได้รับเงินประกันคืนเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกันผลงาน เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง ควบคุมต้นทุน และคุณภาพของงานได้ตามที่กำหนด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยทีมวิศวกรและโฟร์แมน ซึ่งเป็นบุคลากรภายในบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำหน้าที่บริหารงานก่อสร้างโครงการ พร้อมกับตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมออย่างน้อยทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงานเพิ่มเติม เข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันท่วงที อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี กรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ ที่อาจส่งผลกระทบต่อโครงการของบริษัทไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายเจรจากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชันเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมทั้งการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ภายในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

1.5 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

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

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

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก บริษัทอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 ซึ่งจะพัฒนาเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียวทั้งโครงการ โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในช่วงต้นปี 2566 และบริษัทได้ขยายการลงทุนไปสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มมากขึ้น โดยในปี 2565 – 2566 มีแผนพัฒนาโครงการแนวราบรวม 4 โครงการ และได้กำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการแนวราบให้มีมูลค่าการพัฒนาโครงการรวมเท่ากับมูลค่าการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมภายในปี 2566 เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงทั้งด้านความหลากหลายของสินค้าและทำเลที่ตั้งโครงการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่หลากหลายเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีเป้าหมายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่เพิ่มเติม หากพบว่ามีโอกาสทางการตลาดสำหรับธุรกิจประเภทดังกล่าวและมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทเชื่อว่า นโยบายและแผนการขยายธุรกิจดังกล่าวจะช่วยให้บริษัทมีรายได้ที่หลากหลายขึ้น รวมถึงมีสัดส่วนรายได้ประจำเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักได้

1.6 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบันและเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่เพิ่งเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงการปรับเพิ่มราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชัน แจกของสมนาคุณ หรือการพัฒนาห้องชุดที่มีหลายขนาด หลายเกรด เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่หลากหลายและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่กว้างขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อบริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

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

นอกจากนี้จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่าอีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่าโดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัย และส่วนของโรงแรม และเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับบริการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ ตามแนวคิด Asset for Life หรือ สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดเวลา

1.7 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use

(1) ความเสี่ยงจากการไม่มีประสบการณ์ในการบริหารจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use โดยตรงตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งจากโครงการที่มีอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว ให้เป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence ซึ่งในโครงการประกอบด้วย ส่วนพักอาศัย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์

โดยโครงการที่จะได้รับการปรับเปลี่ยนให้เป็นรูปแบบ Mixed Use นี้ ประกอบด้วย โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ The Collection โครงการ Siamese Exclusive Ratchada และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) นอกจากนี้โครงการข้างต้น บริษัทยังอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ Landmark @ MRTA Station ซึ่งเป็นโครงการแบบ Mixed Use ขนาดใหญ่ริมถนนพระรามเก้า มูลค่าโครงการรวมประมาณ 10,000 ล้านบาท โครงการ Landmark @ Grand Station เป็นโครงการ Mixed Use ริมถนนรามอินทรา มูลค่าโครงการรวมประมาณ 4,300 ล้านบาท และโครงการ Landmark @ TSH Station เป็นโครงการ Mixed Use ริมถนนวิภาวดีรังสิต มูลค่าโครงการรวมประมาณ 1,900 ล้านบาท

เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว โดยมีส่วนขออสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเพียงเล็กน้อย บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่คุ้นเคยกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งต้องอาศัยประสบการณ์ในการบริหารจัดการโดยเฉพาะในส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่เคยทำมาก่อน

อย่างไรก็ดี โครงการประเภท Mixed Use ของบริษัททั้งหมด (ยกเว้นโครงการ Landmark @ MRTA Station , Landmark @ Grand Station และ Landmark @ TSH Station) เป็นโครงการที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยการนำพื้นที่หรือห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่ มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ โรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่อีกกว่าร้อยละ 80 จะยังคงเป็นส่วนขออสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ อย่างไรก็ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ บริษัทจึงได้จ้าง JLL ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจ ในลักษณะ Mixed Use ให้เป็นไปอย่างรอบคอบและระมัดระวัง นอกจากนี้ บริษัทยังได้จ้างผู้บริหารงานโรงแรม หรือ Hotel Operators ซึ่งเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาดูแลและบริหารจัดการงานด้านโรงแรม โดยในปัจจุบันบริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ Hotel Operators 2 ราย ได้แก่

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

(1) Greenland ซึ่งในปัจจุบันให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ที่บริเวณถนนรามอินทรา และ

(2) บริษัท โซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ) ซึ่งจะเข้าบริหารจัดการโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre, Wyndham Garden Residence, Ramada Plaza Residence, Ramada Residence

(2) ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการ

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่มุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use มากขึ้น โดยการนำพื้นที่บางส่วนหรือห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว มาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเกิดข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อพักอาศัย ในกรณีที่ลูกค้าจากภายนอกซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวรวมทวงความเป็นส่วนตัวของที่พักอาศัยในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่นำห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence การร้องเรียนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงความสามารถในการขายโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคต

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

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

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม

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

อีกทั้ง บริษัทได้วางจ้าง JLL ให้ช่วยในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินธุรกิจโรงแรม นอกจากนี้ บริษัทยังได้วางจ้างผู้บริหารงานโรงแรม หรือ Hotel Operators ซึ่งเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาดูแลและบริหารจัดการงานด้านโรงแรม โดยในปัจจุบันบริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ Hotel Operators 2 ราย ได้แก่ (1) Greenland ซึ่งในปัจจุบันให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ที่บริเวณถนนรามอินทรา และ (2) บริษัท โซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ) ซึ่งเข้าบริหารจัดการโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre, Wyndham Garden Residence, Ramada Plaza Residence, Ramada Residence ที่เปิดให้บริการในปัจจุบัน รวมทั้งในปี 2566 บริษัทยังมีแผนเปิดดำเนินการโรงแรมแห่งใหม่ 2 โครงการด้วยกัน ได้แก่ โครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 และโครงการ Cassia Rama 9 Bangkok

3. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร

ความเสี่ยงด้านความผันผวนของราคาระดับวัตถุดิบและต้นทุนอาหาร

ต้นทุนวัตถุดิบอาหารเป็นต้นทุนที่มีมูลค่ามากที่สุดของธุรกิจร้านอาหารราคาของวัตถุดิบของแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับปริมาณการผลิต รวมถึงปัญหาจากการผลิต เช่น โรคระบาด ยกตัวอย่างเช่น โรคระบาดในหมูในปี 2565 ส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบสูงขึ้นมาก ในขณะที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคาขายให้สูงขึ้นเพื่อชดเชยกับราคาระดับวัตถุดิบที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากความกดดันจากการแข่งขัน หรือจากภาวะเศรษฐกิจที่ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคอ่อนลงหรือจากปัจจัยอื่นที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการปรับขึ้นราคาขาย ก็จะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทพยายามแก้ปัญหาเรื่องราคาระดับวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น ด้วยการทำการสัญญาซื้อขายล่วงหน้ากับผู้ขาย หรือผู้จำหน่ายเพื่อลดความผันผวนของราคาระดับวัตถุดิบและต้นทุนอาหารให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

4. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์

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

บริษัทร่วมทุนจึงได้จัดเตรียมโครงสร้างการบริหารงานที่ประกอบไปด้วยฝ่ายกำกับดูแลการปฏิบัติงาน(Compliance)ฝ่ายกฎหมายที่ประกอบไปด้วยผู้มีประสบการณ์และเชี่ยวชาญด้านกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ซึ่งฝ่ายดังกล่าวมีหน้าที่ในการติดตามการเปลี่ยนแปลงกฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับ ของธนาคารแห่งประเทศไทย และ ของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง และนำมาปรับปรุงและติดตามการดำเนินการภายในของบริษัทร่วมทุนให้เป็นไปตาม กฎหมาย ระเบียบ และ ข้อบังคับ ได้อย่างถูกต้องและครบถ้วน

4.2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินทุนสูง (Capital Intensive) และจำเป็นต้องรักษาระดับสภาพคล่องไว้ให้เพียงพอตลอดเวลา การขาดสภาพคล่องอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของคู่สัญญาและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท เช่น สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ และสถาบันการเงินที่เป็นผู้จำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายให้แก่บริษัทฯ เป็นต้น ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อทางลบต่อระดับสภาพคล่องของบริษัท มีทั้งปัจจัยภายในที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ ได้แก่ เศรษฐกิจมหภาค ตลาดเงิน และนโยบายของภาครัฐที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท รวมถึงความสามารถในการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีภาระดอกเบี้ยที่สูงเกินไป

4.3 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ทำให้กลายเป็นหนี้เสีย (NPL)

บริษัทอาจไม่สามารถเก็บเงินจากลูกหนี้ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ หากบริษัทไม่สามารถปรับโครงสร้างหนี้ได้ บริษัทอาจต้องดำเนินการโอนและจำหน่ายสินทรัพย์ รวมทั้งกระบวนการทางศาล ซึ่งกระบวนการเหล่านี้ต้องใช้เวลานาน และมีค่าใช้จ่ายสูง รวมทั้ง เสียเวลา ผลลัพธ์ที่ได้อาจไม่เป็นไปตามที่บริษัทคาดหวัง ซึ่งส่งผลให้เกิดผลการดำเนินงานของบริษัทที่ติดลบอย่างไรก็ตามทางบริษัท เพื่อให้ทางบริษัทสามารถบริหารสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทางบริษัทได้บริหารร่วมทุนที่มีประสบการณ์ในการวิเคราะห์สินทรัพย์เพื่อแยกสินทรัพย์ที่ดีเข้าบริษัทและแยกสินทรัพย์ที่ด้อยค่าออกจากบริษัท

5. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส

5.1 ความเสี่ยงด้านการแข่งขันในธุรกิจหลัก

บริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจในด้านสุขภาพภายใต้ บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด เพื่อเป็นอีกหนึ่งการบริการที่จะสามารถทำให้โครงการแต่ละโครงการมีความน่าสนใจ โดย ปี 2566 เปิดให้บริการธุรกิจสปาภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa ใน 3 โครงการได้แก่ Wyndham Residence, Wyndham Garden Residence และ Ramada Plaza Residence และจัดตั้งบริษัทร่วมทุน บริษัท พรวิญญ์ จำกัด โดยร่วมกับ คุณครูมี ประวิณสุข กิตติวัฒนบำรุง ในนาม “บริษัท ไซมิส พรวิญญ์ จำกัด” เพื่อดำเนินธุรกิจด้าน Wellness and Beauty Center ซึ่งมีทีมงานผู้เชี่ยวชาญระดับมืออาชีพ เปิดให้บริการธุรกิจภายใต้แบรนด์ Pravinia Wellness and Beauty Center ในโครงการ Ramada Plaza Residence เพื่อการสร้างรายได้ตามเป้าหมายที่ทางบริษัทฯ ได้วางไว้ นอกจากนี้ การแข่งขันที่สูงในธุรกิจสปาซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อในด้านรายได้และกำไรของบริษัท ทั้งนี้ เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทมีแผนที่จะมุ่งเน้นให้บริการกลุ่มลูกค้าภายในโครงการ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมแต่ละโครงการ และกลุ่มลูกค้าคนไทย

5.2 ความเสี่ยงพนักงานที่มีคุณภาพไม่เพียงพอต่อการบริการ

ธุรกิจสปาจะต้องมีพนักงานที่มีคุณภาพพร้อมบริการซึ่งในตลาดแรงงานมีการแข่งขันสูงและค่าแรงค่อนข้างสูงจึงมีโอกาสนในการพนักงานเปลี่ยนงานบ่อย ทำให้ผู้ที่ทำธุรกิจสปาที่มีความเสี่ยงพนักงานที่มีคุณภาพไม่เพียงพอต่อการบริการ อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้มีการติดต่อ บริษัทพาทเนอร์ พนักงานนวด Part-time เข้ามาช่วยบริการในช่วงเวลาที่มีแขกจองเข้ามาใช้บริการเกินที่พนักงานนวดประจำรองรับได้และในระยะยาวบริษัทได้มีแนวคิดก่อตั้งโรงเรียนสอนพนักงานนวดเพื่อลดความเสี่ยงในการขาดแคลนพนักงานและสร้างมาตรฐานพนักงานนวดในธุรกิจ

6. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

6.1 ธุรกิจให้บริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

เพื่อรองรับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้นยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทย รวมทั้งกระแสการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทย บริษัทจึงมีแผนลงทุนในธุรกิจบริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทมีแผนลงทุนภายในโครงการที่พัฒนาเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการรวมถึงลูกค้าสัญจรที่ใช้นยานยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของการสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าต่อไป

6.2 ธุรกิจจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทได้เริ่มลงทุนผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกค้าของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง ดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้ามาจำหน่ายให้แก่ส่วนกลางของโครงการ นอกเหนือจากการทำสัญญาติดตั้งในโครงการที่แล้วเสร็จแล้ว บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงก่อสร้างโครงการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในอาคารชั่วคราวมีราคาต่อหน่วยที่สูง จึงเสนอบริการติดตั้งในที่พักอาศัยคนงานก่อสร้างและสำนักงานขาย ทั้งนี้ธุรกิจอาจได้รับความเสี่ยงจากการพัฒนาของเทคโนโลยีที่อาจมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว แต่การเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

6.3 ธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ

เนื่องด้วยปัจจุบันพื้นที่หลายพื้นที่ประสบปัญหาหมอกควันทางอากาศ โดยเฉพาะพื้นที่เมืองที่มีการอยู่อาศัยหนาแน่น ทำให้คนมีความตื่นตัวในการดูแลสุขภาพมากยิ่งขึ้น ประกอบกับธุรกิจหลักของบริษัทเป็นธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย จึงได้ทำการต่อยอดโดยลงทุนในธุรกิจจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ แต่เนื่องจากเป็นตลาดที่มีการแข่งขันสูงทำให้ราคาของสินค้ามีความอ่อนไหว (Price Sensitive) สำหรับแนวทางการลดความเสี่ยงคือ บริษัทมีคู่ค้ารายใหญ่ที่ปัจจุบันมีส่วนการซื้ออยู่ที่ประมาณ 80% และเป็นรายย่อยอื่นๆอีกประมาณ 20%

7. ความเสี่ยงทางการเงิน

7.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนในโครงการทั้งหมด การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีการระดมเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามที่ธนาคารกำหนด และก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทในด้านต่างๆ อันเนื่องมาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ ทั้งเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายเงินปันผล จนถึงการดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อนดำเนินการ เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เป็นต้น ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ตามแผนที่วางไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระคืนเงินกู้ยืมได้ตามที่กำหนด และอาจถูกเรียกให้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบทานแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ ภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ส่วนหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีการหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้ง ในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

(1) การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสัญญากู้ยืมเงินกับสถาบันการเงิน 9 แห่ง ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E Ratio) ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถรักษาสัดส่วนทางการเงินดังกล่าวได้ตามเงื่อนไข รวมถึงไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ของสัญญา บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการถูกเรียกคืนเงินต้นบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและความสามารถในการดำเนินธุรกิจโดยเฉพาะการลงทุนพัฒนาโครงการต่อไปของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ดังมีรายละเอียดดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบริษัท	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 31 ธันวาคม 2566
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด ¹	ไม่เกิน 2.5:1 เท่า	1.9 เท่า
บริษัท เอส สุขุมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.0 เท่า
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.0 เท่า
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.5 เท่า
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.2 เท่า
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.26 เท่า

1 คำนวณจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้ หนี้สินที่มีการระดมเงิน การด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ / หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

(2) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีการระดมเงินจำนวนรวม 9,481.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีการระดมเงินแบบลอยตัวจำนวน 5,595.2 ล้านบาท และหนี้สินที่มีการระดมเงินแบบคงที่จำนวน 3,886.4 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 59.0 และร้อยละ 41.0 ของหนี้สินที่มีการระดมเงินทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีการระดมเงินแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้ระยะสั้น หนี้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินที่มีการระดมเงินแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาลจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนของบริษัทที่เพิ่มขึ้นซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัทในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีการระดมเงินจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนี้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีหนี้สินที่มีการระดมเงินน้อยลง

(3) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

สัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารในประเทศไทย 2 แห่ง มีเงื่อนไขห้ามไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผล หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ธนาคารซึ่งเป็นผู้ให้กู้จะเห็นว่าไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต หากบริษัทเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องจนไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด อย่างไรก็ตาม ด้วยการบริหารจัดการสภาพคล่องที่ดี โดยการจัดทำประมาณทางการเงินล่วงหน้าเป็นรายเดือน และการจัดเตรียมแหล่งเงินทุนสำรองให้พร้อมเป็นการล่วงหน้า จึงทำให้ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าผลประโยชน์จากการในอนาคตจะปรับตัวดีขึ้นตามลำดับหลังผ่านช่วงสถานการณ์ COVID-19 ด้วยการมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และการพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทไม่มีข้อจำกัดของการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

8. ความเสี่ยงการบริหารความเสี่ยงด้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

การประเมินความเสี่ยงมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ทุกหน่วยงานของบริษัทฯ ซึ่งเกี่ยวข้องกับการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ เช่น หน่วยงานภาครัฐต่างๆ โดยบริษัทตั้งคณะทำงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นผู้รวบรวมและระบุความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันจากผู้บริหาร หัวหน้างาน และผู้ปฏิบัติงานทุกสังกัด ร่วมกันระบุความเสี่ยงและปัจจัยเสี่ยง ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการ หรือกิจกรรมการดำเนินงานต่างๆ เพื่อให้ทราบถึงโอกาสหรือเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดการกระทำอันเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน และส่งผลกระทบต่อความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยคณะทำงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน อาจระบุความเสี่ยงโดยคำนึงถึง

1. สภาพแวดล้อมการดำเนินงานภายในหน่วยงานต่างๆ เช่น โครงสร้างองค์กรรูปแบบการบริหารงาน การมอบหมายงาน การปฏิบัติงานตามขั้นตอน และการติดต่อประสานงาน ระเบียบข้อบังคับต่างๆ เป็นต้น
2. สภาพแวดล้อมภายนอกองค์กร ซึ่งเป็นกิจกรรมการดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานต่างๆ ที่อยู่นอกองค์กรโดยต้องคำนึงถึงนโยบายภาครัฐ กฎหมาย ข้อบังคับ ระเบียบต่างๆ เป็นต้น

9. ความเสี่ยงจากการบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อม

การป้องกันความเสี่ยงจากการบริหารความเสี่ยงด้านสิ่งแวดล้อมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นกระบวนการที่ต้องมีการตรวจสอบและดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีการทำการประเมินความเสี่ยงอย่างระบบ พัฒนาแผนการป้องกันความเสี่ยงที่มีการดำเนินการที่เป็นไปได้และทำให้มีการรับมือกับเหตุการณ์ฉุกเฉิน โดยคำนึงถึงปัจจัยสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ รวมถึงการส่งเสริมการใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพกระตุ้นพนักงานให้ใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและลดการใช้ทรัพยากรที่ส่งผลต่อสิ่งแวดล้อม และติดตามการเปลี่ยนแปลงในสิ่งแวดล้อมและปรับเปลี่ยนการป้องกันตามต้องการเชื่อมโยงกับชุมชนสร้างความร่วมมือกับชุมชนท้องถิ่นเพื่อตรวจสอบความเสี่ยงและพัฒนาแผนป้องกันที่เหมาะสม

รวมถึงการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการอยู่อาศัย เพื่อให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน ได้แก่ สถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า (Electronic Vehicle Charging Station) กระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar PV System) และติดตั้งระบบกรองอากาศ (Air of Life) จาก บริษัท โซมิส เทคโนโลยี จำกัด

ที่ผ่านมาบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นขับเคลื่อนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ลดการใช้พลังงาน น้ำ และลดการใช้พลังงานในการผลิตวัสดุก่อสร้าง เลือกใช้ Materials ที่ช่วยลดผลกระทบจากคาร์บอนให้เหลือน้อยที่สุด เพื่อสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนาโครงการอย่างยั่งยืนและการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่เป็นอาคารสีเขียว ซึ่งในอนาคตอาคารประหยัดพลังงานจะเป็นที่ต้องการมากขึ้นเมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป สิ่งนี้ช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดการเช่าและขายอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างดี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

เกี่ยวกับรายงานฉบับนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ให้ความสำคัญนำเสนอผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทในปี 2566 ที่ผ่านมา ซึ่งเป็นข้อพิสูจน์ถึงความมุ่งมั่นอันแน่วแน่ของบริษัทต่อหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ในฐานะองค์กรองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยบริษัทตระหนักถึงความจำเป็นในการบูรณาการความยั่งยืนเข้ากับการดำเนินธุรกิจของเรา โดยมุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าที่ยั่งยืนสำหรับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกภาคส่วนของบริษัท ในขณะเดียวกันบริษัทมุ่งมั่นที่จะปกป้องสิ่งแวดล้อมสำหรับคนรุ่นต่อไปในอนาคต โดยข้อมูลที่เปิดเผยในรายงานฉบับนี้ครอบคลุมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ความมุ่งมั่นของเราต่อ UN SDGs:

ไซมิสแอสเสทรับเอา UN SDGs มาเป็นแผนงานในการสร้างผลกระทบเชิงบวก โครงการริเริ่มด้านความยั่งยืนของเราสอดคล้องกับเป้าหมายสำคัญ ได้แก่:

เป้าหมายที่ 7: พลังงานสะอาดที่ราคาไม่แพง : พสมผสานเทคโนโลยีประหยัดพลังงานในโครงการของเราสำรวจแหล่งพลังงานหมุนเวียนเพื่อลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ของเรา

เป้าหมาย 11 : เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน : ให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของชุมชนและการไม่แบ่งแยกในทุกการพัฒนาที่มีส่วนร่วมในการสร้างชุมชนที่ยั่งยืนและยืดหยุ่น

เป้าหมาย 12 : การบริโภคและการผลิตอย่างรับผิดชอบ : การนำแนวปฏิบัติและวัสดุก่อสร้างอาคารที่ยั่งยืนไปใช้ลดของเสียให้เหลือน้อยที่สุดผ่านกระบวนการก่อสร้างและการรื้อถอนที่มีประสิทธิภาพ

เป้าหมาย 13 : การดำเนินการด้านสภาพภูมิอากาศ: ดำเนินมาตรการบรรเทาและปรับตัวต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศการสนับสนุนการวางผังเมืองและการออกแบบที่ยั่งยืน

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายและมีการรายงานการดำเนินงานที่สอดคล้องกับกลยุทธ์ และเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนขององค์การสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals: SDGs) เพื่อนำมาซึ่งความมุ่งมั่นของบริษั และเพื่อให้มั่นใจว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทจะได้รับข้อมูลรวมถึงมุมมอง และทิศทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืนของบริษัทอย่างชัดเจน

หัวใจสำคัญของวิสัยทัศน์ด้านความยั่งยืนของบริษัทคือความมุ่งมั่นที่จะเปลี่ยน ไซมิส แอสเสท ให้เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนการปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2050 เป้าหมายที่ทะเยอทะยานแต่สำคัญนี้ตอกย้ำความมุ่งมั่นของเราในการลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์จากการดำเนินกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และดำเนินกลยุทธ์ที่เป็นนวัตกรรมใหม่เพื่อลดผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม ผลกระทบต่อการดำเนินงานของเรา

การเดินทางของไซมิส แอสเสท สู่การบรรลุเป้าหมายนี้จะถูกทำด้วยชุดความคิดริเริ่มที่กำหนดเป้าหมายการลงทุนในเทคโนโลยีล้ำสมัย ความร่วมมือกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และการพัฒนาอย่างต่อเนื่องของการดำเนินธุรกิจของเราเพื่อให้สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน

ไซมิส แอสเสท ยังคงมุ่งมั่นในการเป็นตัวเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงบวก เพื่อสะท้อนให้เห็นว่าการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืนสามารถขับเคลื่อนการสร้างมูลค่าในระยะยาวควบคู่ไปกับการรับมือกับความท้าทายระดับโลกที่เร่งด่วนในปัจจุบันได้อย่างไร

ขอขอบคุณสำหรับความไว้วางใจและการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องในขณะที่เรามุ่งมั่นร่วมกันเพื่ออนาคตที่ยั่งยืนมากขึ้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

บริษัทได้นำประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนซึ่งได้ผ่านการวิเคราะห์จากปัจจัยภายในองค์กร ได้แก่ หลักธรรมาภิบาลในการดำเนินงานของ บริษัท นโยบายกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และปัจจัยภายนอก ได้แก่ แนวโน้มความสนใจ ความคาดหวัง ข้อร้องเรียน ข้อเสนอแนะของผู้มีส่วนได้เสียที่สอดคล้องกันมาพิจารณาร่วมกันเพื่อจัดลำดับความสำคัญของประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนขององค์กร โดยแบ่งเป็นสาระสำคัญตามหลักธรรมาภิบาลออกเป็น 3 มิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม โดยมีกระบวนการ ดังนี้

1. รวบรวมข้อมูลประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน

- ข้อมูลภายในองค์กร (นโยบาย กลยุทธ์ เป้าหมาย แผนธุรกิจ และแผนบริหารจัดการความเสี่ยง) ประเด็นสำคัญจากวิเคราะห์ของคณะทำงานด้านความยั่งยืนขององค์กร และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน จัดทำกลยุทธ์ และแผนบริหารจัดการความเสี่ยงขององค์กรที่อาจส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนขององค์กรทั้งในระยะสั้น และระยะยาว
- ข้อมูลภายนอกองค์กร (แนวโน้มความสนใจระดับประเทศหรือระดับโลก) ทบทวนแนวโน้มความสนใจระดับประเทศหรือระดับโลกที่สอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาอย่างยั่งยืนของโลก (Sustainable Development Goals: SDGs) และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียจากการสำรวจความคิดเห็น และความพึงพอใจของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม

2. การจัดลำดับความสำคัญ

จากการรวบรวมประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนจากปัจจัยภายใน และภายนอกมาพิจารณาเพื่อให้คะแนนและจัดลำดับความสำคัญตามแนวทาง 2 เกณฑ์ และกำหนดประเด็นลงในตารางการวิเคราะห์ประเด็นสาระสำคัญ (Materiality Matrix) ซึ่งแบ่งเป็น 2 แกน

- แกนนอน :** ผลกระทบต่อมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ พิจารณาจากระดับความรุนแรง โอกาสเกิดของผลกระทบทั้งมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม และการบริหาร
- แกนตั้ง :** ประเด็นสาระสำคัญที่ผู้มีส่วนได้เสียให้ความสนใจ ทั้งมิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม ตลอดจนประเด็นที่มีผลต่อการตัดสินใจทั้งด้านบวก และด้านลบของกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียที่อาจส่งผลกระทบต่อบริษัท

3. การตรวจสอบความถูกต้อง

คณะทำงาน นำเสนอประเด็นด้านความยั่งยืนที่มีนัยสำคัญต่อกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจตามกรอบพัฒนาความยั่งยืนต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อตรวจสอบประเด็นสาระสำคัญ โดยพิจารณาถึงความถูกต้อง เหมาะสม และสอดคล้องกับข้อเท็จจริง

4. การทบทวนและพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

บริษัทนำประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนที่ได้รับการอนุมัติมากำหนดเนื้อหาของการพัฒนาอย่างยั่งยืน รายละเอียดการจัดการประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนจะครอบคลุมแนวทางการบริหารจัดการและผลการบริหารจัดการตามตัวชี้วัดที่กำหนด และนำมาจัดทำรายงานเพื่อเปิดเผยข้อมูลแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างต่อเนื่องทุกปี

บริษัททบทวนข้อมูลจากที่ได้รับจากกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียเกี่ยวกับวิสัยทัศน์ พันธกิจ ทิศทางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจทั้งบริบทภายใน และบริบทภายนอกในประเด็นความเสี่ยงและโอกาสที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ รวมถึงผู้อ่านที่ได้แสดงความคิดเห็นต่อรายงานการขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน ผ่าน แบบ 56-1 One Report เพื่อนำมาพิจารณาปรับปรุงและพัฒนาประเด็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนอย่างต่อเนื่อง โดยนำประเด็นความคาดหวัง ข้อกังวล รวมถึงข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียมาปรับปรุงแนวทางการสร้างการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อกำหนดประเด็นสาระสำคัญ และดำเนินการตอบสนองต่อความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละประเด็นอย่างเหมาะสม เพื่อพัฒนาและขับเคลื่อนธุรกิจการให้บริการด้านสุขภาพของบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืนต่อไป

ทั้งนี้ ประเด็นสาระสำคัญที่ได้จากการวิเคราะห์โดยคณะทำงานเพื่อความยั่งยืน และเสนอต่อผู้บริหารระดับสูงเพื่อพิจารณาเห็นชอบ ตลอดจนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน และได้รับการอนุมัติการกำหนดประเด็นสำคัญเพื่อความยั่งยืนขององค์กรจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อกำหนดเป็นเนื้อหาที่ครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม และกำหนดให้มีการทบทวนประเด็นที่เป็นสาระสำคัญด้านความยั่งยืนเป็นประจำทุกปี เพื่อความเหมาะสมของประเด็นต่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ผลการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน ปี 2566



มิติเศรษฐกิจ

- การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- คุณภาพของสินค้า
- คุณภาพของการบริการ
- การเป็นองค์กรดิจิทัล



มิติสังคม

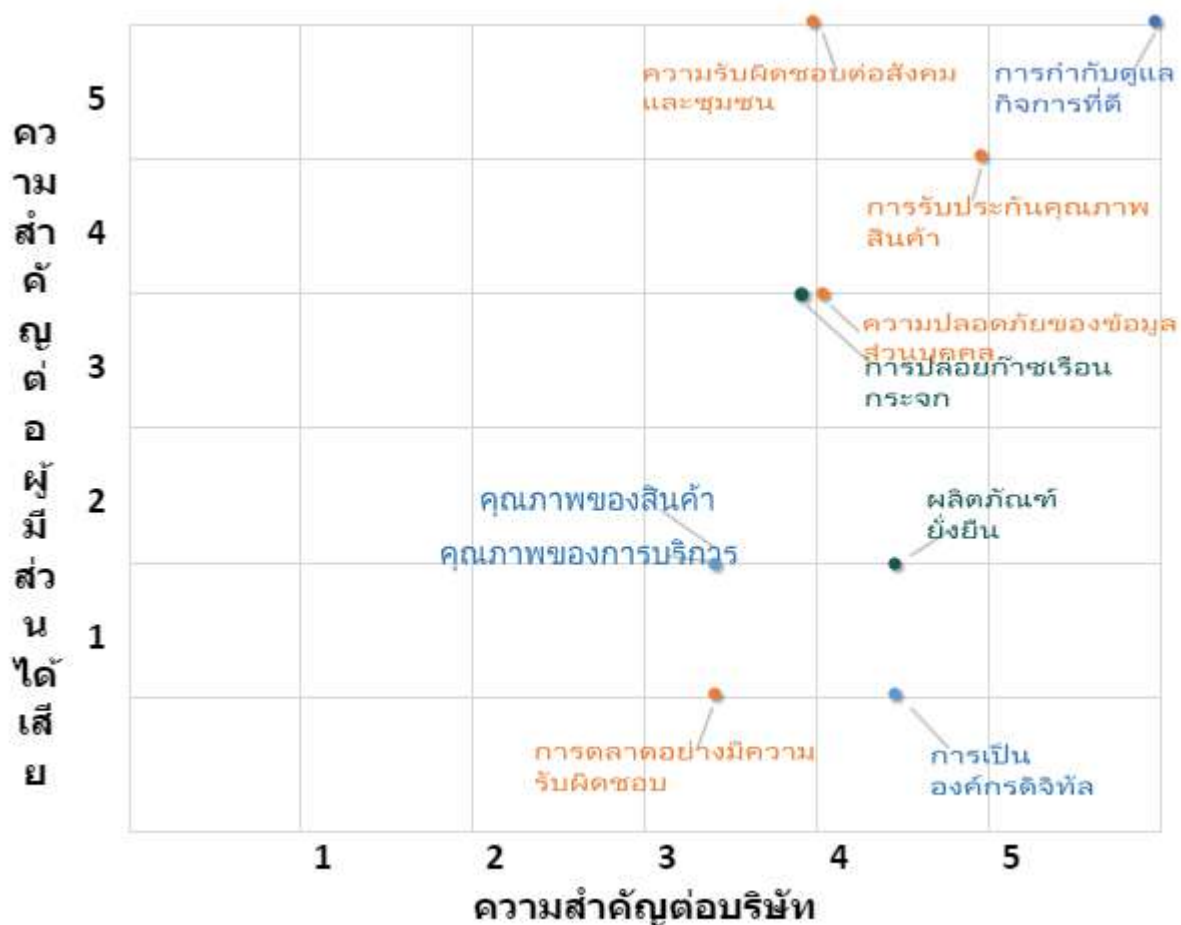
- ความสัมพันธ์กับชุมชน (เพื่อนบ้าน)
- ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน
- การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม
- การรับประกันคุณภาพสินค้า
- สิทธิมนุษยชน
- ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล



มิติสิ่งแวดล้อม

- การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก
- ผลิตภัณฑ์ที่ยั่งยืน





ตารางวิเคราะห์ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality Matrix)













SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน (Materiality)

จากตารางวิเคราะห์ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่รายงานในหัวข้อก่อนหน้า จะพบว่าไซมิส แอสเสท มีประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของบริษัทจำนวนทั้งสิ้น 10 ประเด็น ซึ่งครอบคลุมทั้ง 3 มิติ ได้แก่ มิติเศรษฐกิจ มิติสังคม และมิติสิ่งแวดล้อม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

มิติ	ประเด็นสำคัญ	ขอบเขตผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย					SDGs
		ภายนอก			ภายใน		
		ผู้ถือหุ้น และ นักลงทุน	ลูกค้า และ ผู้บริการ	คู่ค้า และ เจ้าหนี้	สังคม และ สิ่งแวดล้อม	พนักงาน และ ลูกจ้าง	
เศรษฐกิจและ การกำกับดูแล	การกำกับดูแลกิจการที่ดี	✓		✓	✓	✓	 เป้าหมายที่ 11
	คุณภาพของสินค้า	✓	✓				 เป้าหมายที่ 12
	คุณภาพของการบริการ	✓	✓				 เป้าหมายที่ 12
	การเป็นองค์กรดิจิทัล	✓		✓	✓	✓	 เป้าหมายที่ 11

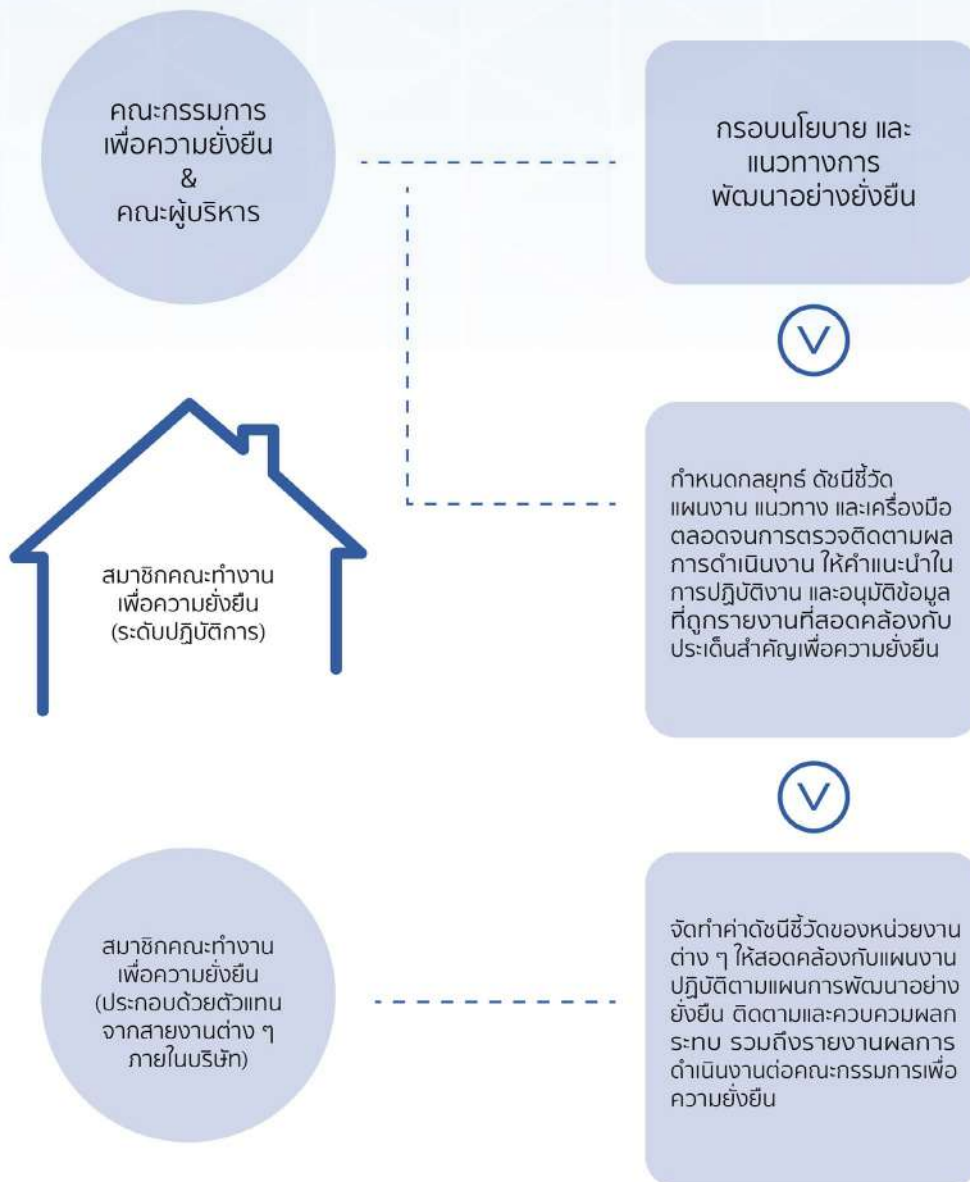
		ขอบเขตผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย						
มิติ	ประเด็นสำคัญ	ภายนอก			ภายใน		SDGs	
		ผู้ถือหุ้น และ นักลงทุน	ลูกค้า และ ผู้บริการ	คู่ค้า และ เจ้าหนี้	สังคม และ สิ่งแวดล้อม	พนักงาน และ ลูกจ้าง		
เศรษฐกิจและ การกำกับดูแล	ความสัมพันธ์กับชุมชน (เพื่อนบ้าน)		✓		✓		 เป้าหมายที่ 11  เป้าหมายที่ 12	
	ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน		✓		✓		 เป้าหมายที่ 11	
	การดำเนินงานมีความรับผิดชอบต่อสังคม	✓	✓		✓		 เป้าหมายที่ 11	
	การรับประกันคุณภาพสินค้า		✓		✓		 เป้าหมายที่ 12	
	สิทธิมนุษยชน			✓		✓	 เป้าหมายที่ 11	
	ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล	✓	✓	✓	✓	✓	เป้าหมายที่ 11	

มิติ	ประเด็นสำคัญ	ขอบเขตผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสีย					SDGs
		ภายนอก			ภายใน		
		ผู้ถือหุ้น และ นักลงทุน	ลูกค้า และ ผู้บริการ	คู่ค้า และ เจ้าหนี้	สังคม และ สิ่งแวดล้อม	พนักงาน และ ลูกจ้าง	
สิ่งแวดล้อม	การลดการปล่อย ก๊าซเรือนกระจก	✓	✓	✓	✓	✓	 เป้าหมายที่ 7  เป้าหมายที่ 13
	ผลิตภัณฑ์ที่ยั่งยืน		✓	✓	✓	✓	 เป้าหมายที่ 7  เป้าหมายที่ 12

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีความมุ่งมั่นอย่างยิ่งในการเป็นผู้นำด้านความยั่งยืนที่สอดคล้องกับค่านิยมองค์กรของบริษัท และสะท้อนถึงความใส่ใจและความรับผิดชอบต่อสังคมต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนของบริษัท พิจารณาจากสถานการณ์ และปัจจัยการเปลี่ยนแปลงทั้งภายในและภายนอกโดยคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน ส่งผลให้บริษัทสามารถรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงได้ทันต่อสถานการณ์ โดยมีโครงสร้างด้านการบริหารจัดการความยั่งยืน 3 ระดับ ดังนี้



SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัทดำเนินงานโดยตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ทรัพยากรอย่างคุ้มค่า ครอบคลุมกระบวนการดำเนินงานธุรกิจตลอดห่วงโซ่อุปทาน ควบคู่ไปกับการจัดการด้านความปลอดภัย อาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในการทำงาน และการจัดทำบัญชีก๊าซเรือนกระจกตามแนวทางของ World Resource Institute และการคำนวณค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจกตามมาตรฐานองค์การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์การมหาชน) (อบก.) เป็นตัวขับเคลื่อนให้เกิดการพัฒนาอย่างยั่งยืน สอดคล้องกับนโยบายที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนขององค์กรในมิติต่าง ๆ ตามที่ได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อการเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืนแก่บริษัท บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติด้านการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนเพื่อบูรณาการขั้นตอนการพัฒนาที่ครอบคลุมถึงประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ตลอดจนขั้นตอนในการดำเนินงานขององค์กร เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีแนวปฏิบัติที่มีความรับผิดชอบตลอดห่วงโซ่อุปทาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.ความยั่งยืนตลอดห่วงโซ่อุปทาน : บริษัทดำเนินการประเมินผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมตลอดห่วงโซ่อุปทานของบริษัทอย่างครอบคลุม มีหลักปฏิบัติในการจัดซื้อและจัดจ้างอย่างยั่งยืน โดยเน้นวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและมาจากแหล่งผลิตที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม รวมทั้งสนับสนุนการมีส่วนร่วมและความคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนตั้งแต่ขั้นตอนการจัดหาวัตถุดิบไปจนถึงความสำเร็จของโครงการ เพื่อสร้างคุณค่าและการเติบโตอย่างยั่งยืนในระยะยาว

2.การกำกับดูแลกิจการที่ดี : บริษัทมีระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดี ส่งเสริมการดำเนินงานอย่างโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ในทุกกระบวนการทำงาน มีความรับผิดชอบต่อและดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม นอกจากนั้น คณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการได้มีการทบทวนจรรยาบรรณ กฎบัตร และนโยบายต่าง ๆ ของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ รวมทั้งจัดให้มีระบบติดตามการปฏิบัติตามจรรยาบรรณ กฎบัตร และนโยบายของบริษัท ซึ่งบังคับใช้กับกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน รวมถึงคู่ค้ารายสำคัญของบริษัท

3.สิทธิมนุษยชน และอาชีวอนามัย : บริษัทยึดมั่นในการเคารพสิทธิมนุษยชน ซึ่งเป็นสิทธิขั้นพื้นฐานที่มนุษย์เกิดมาพร้อมกับความเสมอภาค ความเท่าเทียมกันในแง่ของศักดิ์และสิทธิ์ เพื่อดำรงชีวิตอย่างมีศักดิ์ศรี โดยไม่คำนึงถึงความแตกต่างในเรื่องถิ่นกำเนิด เชื้อชาติ สัญชาติ สีผิว เพศ ศาสนา อายุ ภาษา สถานภาพทางกายภาพและสุขภาพ และสถานะของบุคคล ฐานะทางเศรษฐกิจหรือสังคม และความเชื่อทางสังคม การศึกษาอบรมหรือความคิดเห็น การเมืองโดยไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งส่งเสริมให้มีการตระหนักและสำนึกในสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่อตนเองที่มีต่อสังคมและบุคคลอื่น

4.การปฏิบัติต่อพนักงาน : บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานทุกระดับของบริษัทเป็นทรัพยากรทุนมนุษย์ที่ทรงคุณค่า และเป็นปัจจัยแห่งความสำเร็จของการบรรลุเป้าหมายของบริษัทจึงให้การดูแลและปฏิบัติที่เป็นธรรม ทั้งในด้านโอกาส ผลตอบแทน การแต่งตั้ง โยกย้าย การเลิกจ้าง ตลอดจนกำหนดนโยบายในการพัฒนาบุคลากรและสนับสนุนให้พนักงานได้มีการพัฒนาและแสดงศักยภาพและคุณค่าแห่งตน เพื่อร่วมกันเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาองค์กรให้เจริญก้าวหน้าอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

5.ความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสีย : บริษัทให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน บริษัทมีช่องทางทางการติดต่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสียเพื่อรับทราบความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือความกังวลและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อทำความเข้าใจและแก้ไขข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งการนำคำแนะนำหรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทมาวิเคราะห์เพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการต่าง ๆ ของบริษัทต่อไป

6.การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนึงถึงลูกค้า : บริษัทให้ความสำคัญกับความต้องการของลูกค้าเป็นหลักในการออกแบบและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผสมผสานแนวปฏิบัติเกี่ยวกับอาคารสีเขียว แหล่งพลังงานหมุนเวียน และการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเข้ากับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

7.ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน : บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นส่วนหนึ่งในการพัฒนาและดำเนินโครงการการมีส่วนร่วมของชุมชน สนับสนุนความคิดริเริ่มในท้องถิ่นและตอบสนองความต้องการของชุมชนโดยรอบโครงการเพื่อเอื้อต่อความเป็นอยู่ที่ดีและการพัฒนาชุมชนท้องถิ่น นอกจากนั้น บริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติในการจัดการก่อสร้าง การจัดการขยะ มลพิษทางเสียงและทางอากาศขณะดำเนินการก่อสร้างโครงการ เพื่อลดผลกระทบที่อาจมีต่อชุมชนรอบข้างโครงการให้มากที่สุด รวมทั้งได้จัดทำโครงการพัฒนาสภาพแวดล้อมโดยรอบโครงการให้มีความปลอดภัย มีแสงสว่างที่เพียงพอโดยรอบชุมชน ปรับปรุงทางเท้า เป็นต้น

8.การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม : บริษัทดำเนินการประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างละเอียดสำหรับทุกโครงการของบริษัท และได้กำหนดระบบการจัดการกับผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม และมีการจัดการสิ่งแวดล้อมที่มีประสิทธิภาพเพื่อติดตามและบรรเทาผลกระทบด้านลบที่อาจเกิดขึ้นขณะพัฒนาโครงการของบริษัท

9.การใช้พลังงานทดแทน : บริษัทได้ดำเนินการนำพลังงานทดแทนเข้ามาใช้ในอาคารสำนักงาน และสำนักงานขายของบริษัท เพื่อลดการใช้พลังงานโดยรวมขององค์กร

10.ความหลากหลายทางชีวภาพรอบโครงการ : บริษัทได้ดำเนินการมาตรการอนุรักษ์ความหลากหลายทางชีวภาพในพื้นที่โครงการอนุรักษ์และเสริมสร้างระบบนิเวศในท้องถิ่น โดยได้ร่วมมือกับผู้เชี่ยวชาญด้านสิ่งแวดล้อมในการพัฒนาและรักษาภูมิทัศน์ที่เป็นมิตรต่อความหลากหลายทางชีวภาพ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

11.การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย : บริษัทได้มีการลงทุนในการวิจัยและพัฒนาวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อนำมาใช้โครงการของบริษัท เพื่อตอบสนองความต้องการและอำนวยความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้า และความปลอดภัยภายในโครงการของบริษัท

12.การบริหารความเสี่ยง : บริษัทมีการพัฒนาแผนการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมครอบคลุมความเสี่ยงทางการเงิน สิ่งแวดล้อม สังคม และกฎระเบียบ นอกจากนี้ ได้จัดให้มีคณะทำงานความเสี่ยงเพื่อประเมินและปรับปรุงกลยุทธ์การลดความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเพื่อปรับให้เข้ากับเงื่อนไขและมาตรฐานที่เปลี่ยนแปลงไป

เป้าหมายการพัฒนาด้านความยั่งยืนของซีเอ็มเอสเอส

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืนเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ครอบคลุมในทุกมิติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.การดูแลสิ่งแวดล้อม : บูรณาการแนวทางปฏิบัติที่ยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยการออกแบบโครงการตามหลักอาคารเขียว นำเทคโนโลยีประหยัดพลังงาน และแหล่งพลังงานหมุนเวียนมาใช้ในทุกโครงการ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำภายในอาคารสำนักงานและโครงการของบริษัทผ่านการจัดสวนอัจฉริยะ และระบบหมุนเวียนและบำบัดน้ำที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้ความสำคัญกับการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวโดยการใช้วัสดุก่อสร้างที่ยั่งยืนและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

2.ความรับผิดชอบต่อสังคม : ส่งเสริมผลกระทบทางสังคมเชิงบวกในชุมชนที่บริษัทดำเนินธุรกิจ โดยการมีส่วนร่วมกับชุมชนท้องถิ่นเพื่อทำความเข้าใจและตอบสนองความต้องการและข้อกังวลของชุมชนโดยรอบโครงการของบริษัท สนับสนุนความคิดริเริ่มด้านการศึกษา และการดูแลสุขภาพในท้องถิ่นเพื่อเพิ่มความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน รวมถึงให้ความสำคัญกับความปลอดภัย การฝึกอบรม และความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานรวมถึงสมาชิกในครอบครัวของพนักงานของซีเอ็มเอสเอส

3.การกำกับดูแลกิจการ : รักษามาตรฐานสูงสุดด้านการกำกับดูแลและจริยธรรมในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมความโปร่งใสและจริยธรรมในทุกการติดต่อกับบุคคลภายนอกทั้งหน่วยงานเอกชน และราชการ และมีการดำเนินการประเมินและการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

4.นวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย : นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้กับความยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการลงทุนในการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีที่เป็นนวัตกรรมที่ยั่งยืน พสมผสานหลักการออกแบบที่ชาญฉลาดและยั่งยืนในทุกโครงการ รวมทั้งมีการสำรวจและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ซึ่งมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายด้าน ESG ขององค์กร

5.การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย : ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อให้แน่ใจว่าข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนได้รับการรับฟังและแก้ไขอย่างทันท่วงทีและมีความรับผิดชอบต่อและโปร่งใสผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ ดำเนินการให้คำปรึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อรวมข้อมูลเชิงลึกในการตัดสินใจ

เป้าหมายเหล่านี้เป็นรากฐานของความมุ่งมั่นของบริษัท บริษัทไม่เพียงมุ่งหวังที่จะบรรลุมาตรฐานอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังกำหนดเกณฑ์มาตรฐานใหม่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อและยั่งยืน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

11.การพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย : บริษัทได้มีการลงทุนในการวิจัยและพัฒนาวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยเพื่อนำมาใช้โครงการของบริษัท เพื่อตอบสนองความต้องการและอำนวยความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตของลูกค้าย และความปลอดภัยภายในโครงการของบริษัท

12.การบริหารความเสี่ยง : บริษัทมีการพัฒนาแผนการบริหารความเสี่ยงที่ครอบคลุมครอบคลุมความเสี่ยงทางการเงิน สิ่งแวดล้อม สังคม และกฎระเบียบ นอกจากนี้ ได้จัดให้มีคณะทำงานความเสี่ยงเพื่อประเมินและปรับปรุงกลยุทธ์การลดความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้เข้ากันได้กับเงื่อนไขและมาตรฐานที่เปลี่ยนแปลงไป

เป้าหมายการพัฒนาด้านความยั่งยืนของซีเอ็มเอส เอสเอส

บริษัทได้กำหนดเป้าหมายการพัฒนาความยั่งยืนเพื่อให้สอดคล้องกับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทให้ครอบคลุมในทุกมิติ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1.การดูแลสิ่งแวดล้อม : บูรณาการแนวทางปฏิบัติที่ยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยการออกแบบโครงการตามหลักอาคารเขียว นำเทคโนโลยีประหยัดพลังงาน และแหล่งพลังงานหมุนเวียนมาใช้ในทุกโครงการ เพิ่มประสิทธิภาพการใช้น้ำภายในอาคารสำนักงานและโครงการของบริษัทผ่านการจัดสวนอัจฉริยะ และระบบหมุนเวียนและบำบัดน้ำที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงการให้ความสำคัญกับการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียวโดยการใช้วัสดุก่อสร้างที่ยั่งยืนและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

2.ความรับผิดชอบต่อสังคม : ส่งเสริมผลกระทบทางสังคมเชิงบวกในชุมชนที่บริษัทดำเนินธุรกิจ โดยการมีส่วนร่วมกับชุมชนท้องถิ่นเพื่อทำความเข้าใจและตอบสนองความต้องการและข้อกังวลของชุมชนโดยรอบโครงการของบริษัท สนับสนุนความคิดริเริ่มด้านการศึกษา และการดูแลสุขภาพในท้องถิ่นเพื่อเพิ่มความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน รวมถึงให้ความสำคัญกับความปลอดภัย การฝึกอบรม และความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานรวมถึงสมาชิกในครอบครัวของพนักงานของซีเอ็มเอส เอสเอส

3.การกำกับดูแลกิจการ : รักษามาตรฐานสูงสุดด้านการกำกับดูแลและจริยธรรมในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจ ส่งเสริมความโปร่งใสและจริยธรรมในทุกการติดต่อกับบุคคลภายนอกทั้งหน่วยงานเอกชน และราชการ และมีการดำเนินการประเมินและการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ

4.นวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย : นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้กับความยั่งยืนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการลงทุนในการวิจัยและพัฒนาเทคโนโลยีที่เป็นนวัตกรรมที่ยั่งยืน พหุผลานหลักการออกแบบที่ชาญฉลาดและยั่งยืนในทุกโครงการ รวมทั้งมีการสำรวจและนำเทคโนโลยีที่ทันสมัยมาใช้ซึ่งมีส่วนสนับสนุนเป้าหมายด้าน ESG ขององค์กร

5.การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย : ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อให้แน่ใจว่าข้อกังวลของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนได้รับการรับฟังและแก้ไขอย่างทันท่วงทีและมีความรับผิดชอบและโปร่งใสผ่านช่องทางการสื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสม่ำเสมอ ดำเนินการให้คำปรึกษาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียเพื่อรวมข้อมูลเชิงลึกในการตัดสินใจ

เป้าหมายเหล่านี้เป็นรากฐานของความมุ่งมั่นของบริษัท บริษัทไม่เพียงมุ่งหวังที่จะบรรลุมาตรฐานอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังกำหนดเกณฑ์มาตรฐานใหม่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและยั่งยืน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันนั้นไม่ได้เป็นเพียงเรื่องของ การสร้างสรรคโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพเท่านั้นแต่ยัง เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนที่สำคัญและใส่ใจสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และธรรมาภิบาล (Governance) โซมิส แอสเสท มีแนวทางการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานอย่างยั่งยืน ที่ให้ความสำคัญกับ ESG และการสร้างคุณค่าต่อลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

โซมิส แอสเสท ใส่ใจในการใช้ทรัพยากรอย่างมีความรับผิดชอบ เช่น การใช้พลังงานที่มีประสิทธิภาพ การลดปริมาณการสร้างขยะ และการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยครอบคลุม กระบวนการจัดซื้อจัดจ้างคู่ค้าของบริษัท ที่คำนึงถึงการใช้วัสดุที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เนื่องจากบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะปรับเปลี่ยน โครงการทุกโครงการของบริษัทให้สอดคล้องตามมาตรฐานอาคารเขียวและการวัดผลการก่อสร้างอย่างยั่งยืน Excellence in Design for Greater Efficiencies (EDGE) ซึ่งเป็นมาตรฐานสากลที่พัฒนาโดย International Finance Corporation (IFC) สถาบันการเงินในเครือของ ธนาคารโลกโดยบริษัทมุ่งเน้นการประหยัดพลังงานใน 3 ส่วนด้วยกัน ได้แก่ การใช้พลังงาน (Energy Efficiency) การใช้ น้ำ (Water Efficiency) และการใช้วัสดุก่อสร้างอาคาร (Material Efficiency)

บริษัทใส่ใจในการเลือกใช้วัสดุก่อสร้าง และตกแต่งที่ช่วยลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้เหลือน้อยที่สุด เพื่อสอดคล้องกับนโยบายการพัฒนา โครงการอย่างยั่งยืนและการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยที่เป็นอาคารสีเขียวซึ่งในอนาคตอาคารประหยัดพลังงานจะเป็นที่ต้องการมากขึ้น เมื่อเทียบกับอาคารทั่วไป และบริษัทเชื่อมั่นว่าจะช่วยเพิ่มความสามารถในการแข่งขันในตลาดการเช่าและขายอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างดี และสามารถส่งมอบ Asset of life ที่สร้างคุณค่าให้กับทุกการใช้ชีวิตให้กับลูกค้า คุณภาพสินค้าที่คุ้มค่ากับการลงทุน และสร้างการเติบโตที่มีมูลค่าอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทใส่ใจในการดำเนินกิจการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม รวมถึงการป้องกันผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทต่อชุมชน และสังคมโดยรอบโครงการของบริษัท บริษัทตระหนักดีว่าความยั่งยืนขององค์กรจะต้องอาศัยความร่วมมือกับ คู่ค้า เพื่อให้มีความสำคัญกับการเคารพสิทธิมนุษยชนอย่างใกล้ชิดในทุกขั้นตอนของห่วงโซ่อุปทาน โดยการปฏิบัติตามแนวทางการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานที่มีความยั่งยืน ทั้งนี้ การเลือกคู่ค้าที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อมสามารถส่งผลให้การดำเนินกิจการ ของบริษัทมีความยั่งยืนในระยะยาว

ผู้มีส่วนได้เสีย

การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสีย

ที่โซมิส แอสเสท เราให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเป็นรากฐานสำคัญของการดำเนินงานของบริษัท โดยให้ความสำคัญกับมุมมอง ข้อกังวล และการมีส่วนร่วมของผู้ที่ได้รับผลกระทบจากกิจกรรม และการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัท ได้จำแนกกลุ่มผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทออกเป็น 7 กลุ่ม ได้แก่

- | | |
|---|---------------------------------------|
| • พนักงาน และผู้บริหาร | • คู่ค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ |
| • นักลงทุน และผู้ถือหุ้น และสถาบันการเงิน | • หน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแล |
| • ลูกค้า ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย | • คู่แข่งทางการค้า |
| • ชุมชน และสังคม | |

บริษัทตระหนักดีว่าผู้มีส่วนได้เสียนั้นมีบทบาทสำคัญในต่อความสำเร็จของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีความมุ่งมั่นที่จะสร้างการมีส่วนร่วม ของผู้มีส่วนได้เสียที่โปร่งใส ครอบคลุม และสร้างการร่วมมือระหว่างกัน บริษัทแสวงหาและสนับสนุนมุมมองที่หลากหลายอย่างจริงจัง โดย เชิญชวนผู้มีส่วนได้เสียให้มีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจ โดยเฉพาะโครงการริเริ่มด้านความยั่งยืนต่าง ๆ และการวางแผนเชิงกลยุทธ์ โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะทำความเข้าใจและตอบสนองความต้องการ ข้อกังวล และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างมีประสิทธิภาพผ่าน กลไกการสื่อสาร และตอบสนองอย่างต่อเนื่อง

การมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียไม่เพียงแต่ช่วยให้บริษัทเข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ในทุกมิติแล้วนั้นแต่ยังปลูก ฟังความไว้วางใจ ส่งเสริมความสัมพันธ์ระยะยาว และช่วยให้บริษัทสามารถปรับกลยุทธ์การดำเนินธุรกิจของบริษัทให้สอดคล้องกับ ความต้องการของสังคมและตลาด ในฐานะองค์กรองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัททุ่มเทให้กับการรักษาหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และธรรมาภิบาล และให้เกียรติ และรักษาผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด รวมทั้งบูรณาการข้อมูลเชิงลึกของผู้มีส่วนได้เสียเข้ากับ แนวทางปฏิบัติทางธุรกิจของบริษัท และบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าร่วมกันซึ่งไม่เพียงเป็นประโยชน์ต่อบริษัทของท่าน แต่ยังเป็นประโยชน์ ต่อชุมชนและสังคมในวงกว้างด้วย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัทได้วิเคราะห์กลุ่มผู้มีส่วนได้เสียจากกระบวนการดำเนินงานของบริษัท และนำมาจัดลำดับความสำคัญโดยพิจารณาจากปัจจัย 2 ด้าน ได้แก่ อิทธิพลของผู้มีส่วนได้เสียต่อบริษัท และผลกระทบจากการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้มีส่วนได้เสีย โดยกำหนดให้มีหน่วยงานต่าง ๆ รับผิดชอบการติดต่อสื่อสารกับผู้มีส่วนได้เสีย การวางกลยุทธ์พร้อมแผนงานเพื่อตอบสนองต่อข้อกังวล หรือความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังนี้

1. กลุ่มพนักงาน และผู้บริหาร

ช่องทางการมีส่วนร่วม :

- CEO Town Hall
- การสำรวจความพึงพอใจ และความผูกพันของพนักงาน
- กิจกรรมสัมพันธ์
- การประชุมของคณะกรรมการบริหาร
- การประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี
- การรับข้อร้องเรียนจากพนักงาน
- แนวปฏิบัติเรื่องการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคลของพนักงานและผู้สมัครงาน

ข้อกังวล

/ ความคาดหวัง :

- ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม
- ทัศนคติการเติบโตในสายงานของตน
- ความเท่าเทียมและสิทธิพื้นฐาน
- มีช่องทางการรับฟังความคิดเห็น / ร้องเรียนจากพนักงาน
- ความมั่นคงขององค์กร
- สภาพแวดล้อมเหมาะสมกับการทำงานและอาชีวอนามัย

แนวทางการดำเนินงาน :

- ส่งเสริมให้พนักงานนำความรู้ความเข้าใจจากการทำงานจริงมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงานเพื่อแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
- กำหนดแผนการพัฒนาบุคลากรของบริษัท
- มีระบบค่าตอบแทนที่เหมาะสม
- จัดให้มีการดูแลสุขภาพพนักงาน และความปลอดภัยของพนักงาน
- สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการทำงานร่วมกันเป็นทีม

2. กลุ่มนักลงทุน ผู้ถือหุ้น และสถาบันการเงิน

ช่องทางการมีส่วนร่วม :

- การประชุมสามัญ และวิสามัญ
- รายงานประจำปี
- SET Opportunity Days
- งานพบปะนักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้จัดการกองทุน
- เว็บไซต์ของบริษัท

ข้อกังวล

/ ความคาดหวัง :

- ผลประกอบการของบริษัทหรือผลตอบแทนในการลงทุนเป็นที่น่าพอใจ
- การบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- มีช่องทางในการรับข้อมูลของบริษัทอย่างชัดเจนและทันเหตุการณ์
- การบริหารจัดการต้นทุน และกำไรของบริษัท
- ความสามารถในการเป็นองค์กรที่ใส่ใจสิ่งแวดล้อม

แนวทางการดำเนินงาน :

- ดำเนินงานตามแผนธุรกิจภายใต้การวิเคราะห์ความเสี่ยงอยู่ตลอดเวลา และมีการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างเป็นระบบ รัดกุม รอบคอบ เพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน ครบคลุมเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
- ดำเนินธุรกิจภายใต้หลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี
- เปิดเผยข้อมูล รวมถึงรายงานที่สำคัญของบริษัทต่อนักลงทุนโดยยึดหลัก ถูกต้อง เพียงพอ เท่าเทียม และทันเวลา
- ประกาศเป้าหมายและแนวทางการจัดการเรื่องสิ่งแวดล้อม มุ่งสู่การปล่อยก๊าซเรือนกระจกสุทธิเป็นศูนย์ภายในปี 2050 เพื่อเป็นองค์กรที่เป็นที่รู้จัก และยอมรับในระดับสากลด้านความยั่งยืน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

3. กลุ่มลูกค้า ผู้เช่า และผู้อยู่อาศัย

ช่องทางการมีส่วนร่วม :

- การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าโดยฝ่ายขาย และฝ่ายไอที
- Siamese Application เพื่อแจ้งข่าวสาร และสิทธิประโยชน์ต่าง ๆ ให้แก่ลูกค้า
- SA Call Center 1306
- การสื่อสาร ติดต่อกับทางเว็บไซต์ของบริษัท และผ่านทางช่องทางออนไลน์ หรือผู้ที่เกี่ยวข้อง

ข้อกังวล

/ ความคาดหวัง :

- การก่อสร้างตามกฎหมาย และไม่สร้างมลพิษทางเสียง หรือทางอากาศต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม
- ชุมชนโดยรอบมีความปลอดภัย และมีทัศนียภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น
- ชุมชนโดยรอบโครงการพร้อมจะต้อนรับและให้ความร่วมมือกับการพัฒนาโครงการ
- ทุกโครงการตอบโจทย์ Green Building (ลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีโดยรอบโครงการ)
- นวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- การบริการหลังการขายอย่างมีความรับผิดชอบ

แนวทางการดำเนินงาน :

- พัฒนา Siamese Technology เพื่อสร้างนวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย
- กำหนดมาตรฐานการออกแบบ ก่อสร้าง และการดำเนินงานที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล
- สร้างช่องทางในการสื่อสารที่ทันต่อกาลและกำหนดมาตรฐานในการตอบสนองต่อสถานการณ์ต่าง ๆ
- บริษัทมีระบบการให้บริการดูแลหลังการขาย รวมถึงมีช่องทางในการขอรับคำปรึกษาแนะนำหลากหลายช่องทาง
- จัดให้มีฝ่ายพัฒนาธุรกิจของบริษัทเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัท รวมถึงวิเคราะห์ความต้องการของลูกค้า เพื่อบริษัทจะสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้าโดยเฉพาะอย่างยิ่งด้านคุณภาพของผลิตภัณฑ์และบริการ
- บริษัทเป็นผู้นำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ Green Living ทำให้ได้รับรางวัล EDGE Champion ผ่านมาตรฐานการรับรองอาคารระดับโลก ครั้งแรกในประเทศไทย และรับ Certificate ESG100 Company โดย สถาบันไทยพัฒน์ โดยโครงการที่ได้รับรางวัลได้แก่ Tribe Bangkok Sukhumvit 39 Hotel และ โครงการบ้านเดี่ยว Monsane' Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao และนอกจากนี้บริษัทยังมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการในอนาคตให้เป็น Green Building

4. กลุ่มชุมชน และสังคม

ช่องทางการมีส่วนร่วม :

- ทำประชาพิจารณ์กับชุมชนโดยรอบโครงการ เพื่อจัดทำแบบประเมิน EIA
- จัดทำโครงการพัฒนาคุณภาพหรือความปลอดภัยโดยรอบชุมชน หรือสังคมโดยรอบโครงการ
- ช่องทางการติดต่อผ่านเว็บไซต์บริษัท ส่วนของติดต่อเรา

ข้อกังวล

/ ความคาดหวัง :

- ส่งเสริมและสนับสนุนการมีส่วนร่วมในการพัฒนาชุมชนและสังคม
- คุณภาพสินค้าที่เนื้อความคาดหวังของลูกค้า ผู้เช่า หรือผู้อยู่อาศัย
- การบริการหลังการขายที่ดี
- การดำเนินธุรกิจไม่ส่งผลกระทบต่อชุมชน และสิ่งแวดล้อมโดยรอบโครงการ
- คาดหวังให้บริษัทใส่ใจและสนับสนุนการดำเนินธุรกิจด้วยความยั่งยืน โดยให้ความสำคัญกับบริษัทที่มีนโยบายและแนวทางในการจัดการด้านความยั่งยืนและความรับผิดชอบต่อสังคม ตามกรอบของ ESG

แนวทางการดำเนินงาน :

- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อสร้างการตระหนักรู้และความสัมพันธ์อันดี
- จัดทำโครงการดูแลชุมชน พัฒนาคุณภาพชีวิตของชุมชนอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทมีนโยบายในการประกอบธุรกิจด้วยความใส่ใจต่อสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมทั้งภายในและภายนอกบริษัท ตลอดจนการใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดประโยชน์สูงสุด
- กำหนดจรรยาบรรณธุรกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม กำหนดให้ดำเนินการโดยปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด และควบคุมให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมน้อยที่สุด
- จัดการระบบการกำจัดของเสีย ตามแนวทางที่กฎหมายกำหนด
- รับข้อร้องเรียนจากผู้มีส่วนได้เสีย ผ่านช่องทางการรับข้อร้องเรียน หรือเบาะแสตามที่กำหนดไว้ในนโยบายของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

5. คู่ค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ

ช่องทางการมี

- ส่วนร่วม :
- เปิดรับข้อเสนอแนะ หรือข้อร้องเรียนผ่านช่องทาง cg@siameaseasset.co.th
 - ความโปร่งใสในกระบวนการจัดซื้อ จัดจ้าง

ข้อกังวล

- / ความคาดหวัง :
- มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ

แนวทางการดำ

- เนินงาน :
- ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อสร้างการตระหนักรู้และความสัมพันธ์อันดี
 - มีขั้นตอนการดำเนินงานด้านการจัดซื้อ จัดจ้าง และตรวจรับงานที่มีระบบ โปร่งใส และตรวจสอบได้
 - จัดให้มีการลงนามรับทราบจรรยาบรรณคู่ค้า
 - มีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน
 - ส่งเสริมการเลือกใช้ทรัพยากร พลังงาน และวัสดุประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน

6. หน่วยงานราชการ และหน่วยงานกำกับดูแล

ช่องทางการมี

- ส่วนร่วม :
- รายงานข้อมูลและยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

ข้อกังวล

- / ความคาดหวัง :
- การปฏิบัติตามกฎหมาย หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

แนวทางการดำ

- เนินงาน :
- ความสมบูรณ์ของรายงานที่นำเสนอ
 - ข้อมูลที่เปิดเผยต้องถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้
 - จัดทำและนำเสนอรายงานที่มีคุณภาพในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนด
 - มีการตรวจสอบการดำเนินการตามกฎหมายภายในองค์กรเป็นประจำ

6. คู่แข่งทางการค้า

ช่องทางการมี

- ส่วนร่วม :
- นำเสนอข้อมูลธุรกิจของไซมิส แอสเสท ผ่าน www.siameaseasset.co.th

ข้อกังวล

- / ความคาดหวัง :
- การแข่งขันอย่างเป็นธรรม

แนวทางการดำ

- เนินงาน :
- มีจรรยาบรรณธุรกิจ และการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน นโยบายภาพรวม

บริษัทมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งผู้บริโภคร ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการดังนี้

1. ครอบคลุมทุกระบบและทุกมิติของการทำงาน ทั้งการปฏิบัติตามกฎระเบียบและมาตรฐานต่างๆ และเกินกว่าข้อกำหนด ด้วยการแสดงความรับผิดชอบต่อสังคมด้วยใจ เพื่อสร้างความภาคภูมิใจให้กับพนักงาน ผู้ถือหุ้น และคู่ค้า
2. ให้คุณค่าและความสำคัญแก่พนักงานในทุกระดับ ครอบคลุมถึงสภาพทั้งทางกาย จิตใจ และสังคมของพนักงานทุกคน
3. มุ่งเน้นการทำให้ประโยชน์ให้แก่สังคมและรักษาสิ่งแวดล้อมอย่างกว้างขวางและยั่งยืน
4. ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีของบริษัท ในด้านการกำกับกิจการที่ดีและมีความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อมุ่งสู่ความเป็นองค์กรแห่งคุณค่า และการให้โอกาส
5. ใช้งบประมาณอย่างคุ้มค่า เน้นการมีส่วนร่วมและกระบวนการจิตอาสาภายใต้แนวคิด Share Value เป็นสำคัญ

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

บริษัทเชื่อมั่นว่าการเติบโตที่ยั่งยืนและการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมไม่ได้เป็นเพียงความจำเป็นด้านจริยธรรมเท่านั้น แต่ยังเป็นรากฐานของความสำเร็จในระยะยาวของบริษัท ความมุ่งมั่นของเราต่อหลักการด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG) ฝังแน่นอยู่ในทุกแง่มุมของห่วงโซ่คุณค่าของเรา ตั้งแต่เริ่มต้นจนเสร็จสมบูรณ์ กระบวนการพัฒนาอย่างยั่งยืนของเราได้รับการชี้นำโดยวิสัยทัศน์ในการประสานการเติบโตทางเศรษฐกิจเข้ากับการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม ความเท่าเทียมทางสังคม และธรรมาภิบาลที่แข็งแกร่ง แนวทางแบบองค์รวมนี้ช่วยให้มั่นใจได้ว่าโครงการของเรามีผลกระทบต่อสังคมไม่เพียงตอบสนองความต้องการในปัจจุบันเท่านั้น แต่ยังมีส่วนสนับสนุนความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและการอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมเพื่อส่งมอบคุณค่าให้แก่คนรุ่นต่อไป

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

โซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตลอดห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจโดยครอบคลุมถึงผู้ได้รับผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจ ตั้งแต่อดีต ปัจจุบัน จนถึงอนาคต ควบคู่กับการบริหารจัดการห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้มีส่วนได้ส่วนเสียได้รับการดูแลอย่างสมดุล โดยทุกสายงานในกระบวนการห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจได้ร่วมกันพิจารณาผู้มีส่วนได้ส่วนเสียแต่ละรายอย่างพิถีพิถัน ตั้งแต่พนักงานและผู้ถือหุ้น ลูกค้า ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน ผู้อยู่อาศัยในอนาคต ชุมชนและสังคม คู่ค้าทางธุรกิจ ไปจนถึงหน่วยงานของรัฐ องค์กรด้านสิ่งแวดล้อม และคู่แข่งทางการค้า การทำความเข้าใจและศึกษาความต้องการ ความคาดหวัง และข้อกังวล ผ่านข้อคิดเห็นของผู้มีส่วนได้เสีย หรือกระบวนการพิจารณาต่าง ๆ ส่งผลให้บริษัทสามารถกำหนดกลยุทธ์การพัฒนางานองค์กรได้อย่างยั่งยืน และสามารถเพิ่มผลกระทบเชิงบวก และลดผลกระทบเชิงลบ ด้วยการส่งเสริมการสื่อสารและการทำงานร่วมกันแบบบูรณาการ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทมีความมุ่งมั่นต่อการจัดการความยั่งยืนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในมิติด้านสิ่งแวดล้อมเนื่องจากบริษัทตระหนักถึงบทบาทสำคัญของธุรกิจในการเสริมสร้างความรับผิดชอบต่อระบบนิเวศ เพื่อให้สอดคล้องกับความมุ่งมั่นนี้ บริษัทได้จัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมโดยมีเป้าหมายเพื่อลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ (Carbon Footprint) ให้เหลือน้อยที่สุด หนึ่งในประเด็นที่มุ่งเน้นหลักคือการจัดการน้ำเสียและของเสียจากการก่อสร้างอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าได้มีการจัดการอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท

บริษัทได้นำวิธีการขั้นสูงมาใช้ในการบำบัดน้ำเสีย โดยใช้เทคโนโลยีที่ทำให้น้ำบริสุทธิ์ก่อนที่จะปล่อยกลับคืนสู่ระบบนิเวศ สำหรับการจัดการขยะจากการก่อสร้าง บริษัทปฏิบัติตามมาตรการรีไซเคิลและการลดของเสียอย่างเข้มงวด เพื่อลดปริมาณขยะของบริษัท ซึ่งรวมถึงการจัดการขยะภายในสำนักงานของบริษัท ด้วยความคิดริเริ่มในการลด ใช้ซ้ำ และรีไซเคิลวัสดุในสำนักงาน ผ่านโครงการ “โซมิสรักษ์” โครงการ “Care the Bear” ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทเข้าร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โครงการ “วัน-หนึ่ง-เงิน-ดิน-เข้า-นา” เพื่อให้พนักงานทุกระดับในบริษัทได้มีส่วนร่วมในการเป็นส่วนหนึ่งของความยั่งยืนนี้

บริษัทให้ความสำคัญกับความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม โดยส่งเสริมการอยู่ร่วมกันอย่างกลมกลืนระหว่างการดำเนินธุรกิจและระบบนิเวศอันละเอียดอ่อนที่สิ่งมีชีวิตต่าง ๆ ล้วนต้องพึ่งพา ซึ่งสอดคล้องกับแนวทางปฏิบัติทางธุรกิจที่มีจริยธรรม โดยกำหนดมาตรฐานที่น่าเชื่อถือสำหรับความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมขององค์กร ทั้งนี้ นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

แนวทางการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

บริษัทบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมในประเด็นสำคัญที่ผู้มีส่วนได้เสียและธุรกิจให้ความสำคัญ ประกอบด้วย การตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ การบริหารจัดการพลังงาน การบริหารจัดการน้ำ การบริหารจัดการขยะ ของเสีย มลพิษ รวมถึงพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมและลูกค้าควบคู่ไปกับการสร้างความตระหนักต่อผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกองค์กร ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ภายใต้การปฏิบัติตามมาตรฐานกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด ในการสนับสนุนและส่งเสริมให้เกิดการใช้พลังงาน และทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพ คุ่มค่า และเกิดประโยชน์สูงสุด ตามประเด็นสำคัญความยั่งยืนในการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม 4 ประเด็น ดังนี้

1. การบริหารจัดการด้านพลังงาน
2. การบริหารจัดการด้านทรัพยากรน้ำ
3. การบริหารจัดการขยะและของเสีย
4. การบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก

การบริหารจัดการด้านพลังงาน

บริษัทให้ความสำคัญกับความรับผิดชอบต่อจัดการพลังงาน และประสิทธิภาพการใช้พลังงานของบริษัท เพื่อการลดค่าใช้จ่ายและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมผ่านวิธีต่างๆ ที่เกี่ยวกับเศรษฐกิจคาร์บอนต่ำ (Low Carbon Economy) รวมถึงการจัดการกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศในอนาคต คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนและฝ่ายจัดการตระหนักและเล็งเห็นถึงความสำคัญของการอนุรักษ์พลังงานและสิ่งแวดล้อม โดยได้ร่วมกันกำหนดแนวทางการดำเนินงานในทุกกระบวนการดำเนินงาน (In-Process) ตั้งแต่การสรรหาผลิตภัณฑ์และบริการ การขายและการตลาด การจัดซื้อจัดจ้าง การขนส่ง การส่งมอบสินค้าและบริการ การบริการหลังการขาย รวมไปถึงหน่วยงานที่ปฏิบัติงานในส่วนกลาง (Back office) ให้ดำเนินงานโดยคำนึงถึงการลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ (Carbon Footprint) ขององค์กรเป็นสำคัญ ได้แก่ การใช้พลังงานไฟฟ้า การจัดการขยะและของเสียในสำนักงานและไซต์งานก่อสร้าง การขนส่ง การใช้พาหนะขององค์กร การใช้วัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ในการปฏิบัติงานที่มีคุณลักษณะประหยัดพลังงาน หรือเป็นการใช้พลังงานหมุนเวียน เพื่อลดปริมาณก๊าซเรือนกระจกที่ปล่อยออกมาจากกิจกรรมขององค์กร ซึ่งนอกจากจะเป็นการประหยัดต้นทุนให้กับบริษัทแล้ว ยังเป็นการช่วยประหยัดพลังงานให้กับโลก อันจะมีส่วนช่วยบรรเทาวิกฤตการณ์ทางธรรมชาติ และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ ของชุมชนและโลกอีกทางหนึ่ง บริษัทจึงได้กำหนด แผนการดำเนินงาน และแนวปฏิบัติเบื้องต้นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ดังนี้

1. มุ่งเน้นการนำเทคโนโลยีสมัยใหม่เข้ามาเพื่อการพัฒนาปรับปรุงเครื่องมือในการปฏิบัติงาน ตลอดจนขั้นตอนและวิธีการปฏิบัติงานในแต่ละฝ่ายงานอย่างเหมาะสม และให้สามารถช่วยลดการใช้พลังงานทุกรูปแบบ เช่น นโยบายการลดการใช้กระดาษภายในองค์กร (Paperless) โดยการนำเทคโนโลยีมาประยุกต์ใช้กับขั้นตอนการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานเพื่อให้มีการใช้กระดาษในขั้นตอนการปฏิบัติงานน้อยที่สุด รวมถึงการนำระบบออนไลน์ต่าง ๆ มาใช้กับการจัดทำและจัดเก็บเอกสารเข้าสู่ระบบการใช้งานออนไลน์ภายในองค์กร หรือการนำระบบการประชุมทางไกลผ่านจอภาพและเสียง (Video Conference) หรือการประชุมเสมือน (Virtual Meeting) เข้ามาใช้ในการประชุมทุกรูปแบบเพื่อลดการเดินทางโดยยานพาหนะในการเข้าร่วมประชุม เป็นต้น

2. มีนโยบายการคัดเลือกคู่ค้าเพื่อความยั่งยืน โดยการเลือกอุปกรณ์ที่ประหยัดพลังงานและเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมเป็นอันดับแรกจากผู้ผลิตและผู้จัดจำหน่าย (Manufacturer and Supplier) โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเลือกซื้อสินค้าที่มีความสำคัญกับการนำวัสดุกลับมาใช้ใหม่ได้

3. เพิ่มสัดส่วนการใช้พลังงานหมุนเวียนและพลังงานสะอาด และส่งเสริมกิจกรรมคาร์บอนต่ำ (Low Carbon) โดยบริษัทได้ติดตั้งระบบผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ (Solar Rooftop) มาผลิตไฟฟ้าให้กับอาคารและอาคารสำนักงานเพื่อเป็นการส่งเสริมการใช้พลังงานสะอาด รวมถึงขายไฟฟ้าเพื่อช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายบางส่วน

4. จัดให้มีการซ่อมบำรุงและตรวจสภาพอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัทตามกำหนด โดยการกำหนดระยะเวลาการบำรุงรักษาอุปกรณ์ควบคุมการทำงานของระบบไฟฟ้า ระบบปรับอากาศ ห้องเย็น เครื่องมือและอุปกรณ์การแพทย์ที่ติดตั้งอยู่ตามโรงพยาบาลต่าง ๆ ตลอดจนยานพาหนะของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีประสิทธิภาพสูงสุด และลดการก่อมลภาวะต่าง ๆ

5. ส่งเสริมการใช้ผลิตภัณฑ์ที่มีการประหยัดพลังงาน โดยบริษัทได้มีการปรับปรุงอาคาร สถานที่ทำงานด้วยการเปลี่ยนหลอดไฟฟ้าส่องสว่างเป็นชนิด LED ที่มีการใช้พลังงานไฟฟ้าน้อยกว่าหลอดส่องสว่างแบบปกติ

6. กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการบริหารจัดการด้านพลังงานในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติตามอย่างถูกต้อง โดยรณรงค์ประหยัดพลังงาน ผ่านการประชาสัมพันธ์ภายในองค์กร เช่น การปิดไฟห้องทำงานในช่วงพักกลางวัน หรือช่วงที่ไม่ได้อยู่ในห้องทำงาน หรือการขึ้นลง 1 ชั้นใช้บันได ไม่ใช้ลิฟต์ เป็นต้น

7. อาคารสำนักงานของบริษัทได้รับการออกแบบและก่อสร้างให้มีช่องแสงธรรมชาติจำนวนมาก กระจายแสงจากดวงอาทิตย์ให้ส่องสว่างสู่ภายในอาคารในระดับที่เพียงพอและทั่วถึง และมีการติดตั้งผ้ามกรองแสง UV ซึ่งจะช่วยประหยัดพลังงานได้ อีกทั้ง แสงจากธรรมชาติเหล่านี้เหมาะสมกับการทำงานของพนักงานและช่วยสร้างความพึงพอใจและความกระตือรือร้นในการทำงานได้อีกด้วย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ในปี 2566 ที่ผ่านมามีบริษัทได้ให้ความสำคัญกับการจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อมในทุกกระบวนการผลิตผลิตภัณฑ์ของบริษัท ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ ก่อสร้าง จนส่งมอบถึงมือลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการปฏิบัติตามกฎหมาย โดยเน้นไปที่กฎระเบียบด้านการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) เป็นพิเศษ ด้วยตระหนักถึงความสำคัญของการรักษาสมดุลของระบบนิเวศและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงาน บริษัทได้จัดทำขั้นตอนการจัดซื้อที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมอย่างครอบคลุม ซึ่งช่วยให้มั่นใจได้ว่ากิจกรรมการจัดหาและการจัดซื้อจัดจ้างทั้งหมดสอดคล้องกับแนวปฏิบัติที่ยั่งยืนขององค์กร นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์การประเมิน EDGE ของ IFC

บริษัทมุ่งมั่นที่จะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อมโดยเริ่มจากการนำพลังงานทดแทนมาใช้ในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทไม่เพียงแต่ตั้งเป้าที่จะลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์เท่านั้น แต่ยังมีส่วนร่วมในความพยายามระดับโลกในการต่อสู้กับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทดำเนินโครงการแยกขยะ ลดการใช้ทรัพยากรสิ้นเปลืองผ่านโครงการ และการรีไซเคิล ผ่านโครงการ ไซมิสรักษ์ และ Care the Bear ที่มีประสิทธิภาพมาเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อช่วยในการรักษาและอนุรักษ์สิ่งแวดล้อมสำหรับคนรุ่นถัดไป โดยในปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้เริ่มดำเนินการแยกขยะ และนำขยะไปส่งต่อเพื่อเข้าสู่กระบวนการใช้ซ้ำหรือแปรรูป รวมถึงลดการใช้พลังงานและการใช้พลาสติกในการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทฯ เช่น การจัดกิจกรรมการขายและการตลาด การจัดประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ผ่าน 39 กิจกรรมตลอดทั้งปี ซึ่งเมื่อคำนวณโดยเครื่องมือคำนวณจากโครงการ Care the Bear ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และแอปพลิเคชัน Recycle Day และ Green2Get แล้ว บริษัทฯ ลดการปล่อยปริมาณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ได้ถึง 24,835.08 kgCO₂e เทียบเท่ากับการดูดซับของต้นไม้ 2,759 ต้นต่อปี

ในปี 2565 ถึงปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการใช้พลังงานไฟฟ้าทั้งสิ้น

รายการ	2565 (ปีฐาน)	2566 (ปีที่น่ามา เปรียบเทียบ)	ส่วนต่างในปี 2566 กับ ปี 2565
ค่าไฟฟ้า (บาท)	1,005,972.37	1,122,164.52	116,192.15
ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (หน่วย)	198,461	205,957	7,496

ในปี 2565 ถึงปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายจากการใช้น้ำทั้งสิ้น

รายการ	2565 (ปีฐาน)	2566 (ปีที่น่ามา เปรียบเทียบ)	ส่วนต่างในปี 2566 กับ ปี 2565
ค่าใช้จ่ายจากการใช้น้ำประปา (บาท)	45,675	47,930	2,255
ปริมาณการใช้น้ำ (หน่วย)	1,598	1,908	310

การบริหารจัดการขยะ ของเสีย มลพิษ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ด้วยความรับผิดชอบ และใช้มาตรฐาน ข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นที่จะลดปริมาณเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ตลอดจนมลพิษในกระบวนการดำเนินงานอย่างยั่งยืน เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมจากการดำเนินงานของบริษัทที่อาจสร้างปัญหาให้แก่ชุมชนและสังคม จึงได้กำหนดแผนการดำเนินงาน ผ่านโครงการไซมิส รักษ์ และแนวปฏิบัติเบื้องต้นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ดังนี้

1. จัดให้มีการอบรมให้ความรู้กับพนักงานทุกระดับเพื่อรณรงค์ให้พนักงานภายในองค์กรเห็นความสำคัญของการรักษาสิ่งแวดล้อมที่สามารถทำได้ภายในสำนักงาน โดยเริ่มต้นจากการแยกขยะภายในสำนักงานใหญ่ อาคารสำนักงาน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม และไซต์งานก่อสร้างของบริษัท และจัดให้มีระบบการจัดการเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วให้เป็นไปตามมาตรฐาน โดยให้ความสำคัญกับการคัดแยกประเภทของขยะก่อนนำไปทิ้ง เช่น การคัดแยกขยะรีไซเคิล (Recycle) ได้แยกต่างหากจากขยะทั่วไป เป็นต้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การบริหารจัดการขยะ ของเสีย มลพิษ

บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ด้วยความรับผิดชอบ และใช้มาตรฐาน ข้อบังคับตามที่กฎหมายกำหนด โดยมุ่งเน้นที่จะลดปริมาณเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ตลอดจนมลพิษในกระบวนการดำเนินงานอย่างยั่งยืน เพื่อลดผลกระทบเชิงลบจากการดำเนินงานของบริษัทที่อาจส่งผลกระทบต่อชุมชนและสังคม จึงได้กำหนดแผนการดำเนินงาน ผ่านโครงการ 3R คือ รักษ์ และแนวปฏิบัติเบื้องต้นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย ดังนี้

1. จัดให้มีการอบรมให้ความรู้กับพนักงานทุกระดับเพื่อรณรงค์ให้พนักงานภายในองค์กรเห็นความสำคัญของการรักษาสิ่งแวดล้อมที่สามารถทำได้ภายในสำนักงาน โดยเริ่มต้นจากการแยกขยะภายในสำนักงานใหญ่ อาคารสำนักงาน ร้านอาหารและเครื่องดื่ม โรงแรม และไซต์งานก่อสร้างของบริษัท และจัดให้มีระบบการจัดการเศษขยะ สิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วให้เป็นไปตามมาตรฐาน โดยให้ความสำคัญกับการคัดแยกประเภทของขยะก่อนนำไปทิ้ง เช่น การคัดแยกขยะรีไซเคิล (Recycle) ได้แยกต่างหากจากขยะทั่วไป เป็นต้น
2. บริษัทมีการบริหารจัดการเฉพาะด้านสำหรับขยะติดเชื้อ เช่น หน้ากากอนามัย และชุดตรวจ ATK ที่ผ่านการใช้งานแล้ว และมีกระบวนการกำจัดตามมาตรฐาน ตามที่กฎหมายกำหนด รวมทั้งมีการจ้างผู้ให้บริการกำจัดขยะติดเชื้อและมีใบอนุญาตตามกฎหมาย เป็นผู้กำจัดขยะติดเชื้อ เพื่อไม่ให้เกิดการปล่อยสารเคมี และของเสียทุกชนิดออกสู่อากาศ น้ำ และดิน และไม่ให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนข้างเคียง
3. กำหนดเป้าหมายและแนวทางในการบริหารจัดการขยะ ของเสีย ในแต่ละปี และสื่อสารให้พนักงานทุกคนเข้าใจและปฏิบัติได้อย่างถูกต้อง
4. วางแผนการบริหารจัดการในเรื่องการจัดซื้อจัดจ้างเพื่อให้มีปริมาณสินค้าและวัสดุคงคลังอย่างเหมาะสมโดยบริษัทมีนโยบายในเรื่องปริมาณการสั่งซื้อสินค้าที่จะต้องสอดคล้องกับแผนการก่อสร้างโครงการ แผนการขายและการตลาด ทั้งนี้ เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาการเสื่อมคุณภาพของวัสดุอุปกรณ์ต่าง ๆ

ผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการบริหารจัดการขยะ ของเสีย มลพิษ ในปี 2566 บริษัทมีการบริหารจัดการขยะดังนี้

รายการ	2566
ปริมาณขยะและของเสียรวม	3,139.80 Kg.
ปริมาณขยะและของเสีย ที่นำ ไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม	1,019.74 Kg.

ผลการประเมินการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (CFO)

รายการ	2566
ก๊าซเรือนกระจกทางตรง (SCOPE 1)	221 tonCO ₂ -eq
ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการ ใช้พลังงาน (SCOPE 2)	81 tonCO ₂ -eq
ก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ (SCOPE 3)	18 tonCO ₂ -eq
รวมการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (SCOPE 1+2) (SCOPE 1+2+3)	302 tonCO ₂ -eq 320 tonCO ₂ -eq
รายได้รวม (บาท)	1,044,174,000 บาท
เปรียบเทียบ (ค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจก: รายได้รวม) (SCOPE 1+2) (SCOPE 1+2+3)	2.89 TonCO ₂ eq/ บาท 3.06 TonCO ₂ eq/ บาท

โดยในปี 2566 เป็นปีแรกที่บริษัท มีการประเมินค่าการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (CFO) และมีบริษัท 5 กรีน เคยู จำกัด เป็นผู้ทวนสอบ ซึ่งหลังจากได้รับผลการทวนสอบจากผู้ทวนสอบแล้ว บริษัทจะทำการยื่นขอรับรองต่อองค์กรการบริหารจัดการก๊าซเรือนกระจก (องค์กรมหาชน) ในปี 2567 ต่อไป

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

บริษัทมีความมุ่งมั่นต่อความรับผิดชอบต่อสังคม โดยตระหนักว่าการกระทำของบริษัทมีผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างโครงการของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับความมุ่งมั่นนี้ บริษัทได้พัฒนานโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมที่ครอบคลุมมิติต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงสุขภาพ การศึกษา สิทธิมนุษยชน การไม่เลือกปฏิบัติ และอื่น ๆ และสอดคล้องกับเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (SDGs) ที่กำหนดโดยสหประชาชาติ บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าธุรกิจมีบทบาทสำคัญในการขับเคลื่อนการเปลี่ยนแปลงทางสังคมเชิงบวก ในขอบเขตของด้านสุขภาพ บริษัทลงทุนในโครงการริเริ่มที่ส่งเสริมสุขภาพ และความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน ผ่านสวัสดิการต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีเป้าหมายเพื่อสนับสนุนโครงสร้างพื้นฐานด้านสุขภาพโดยรวมของพนักงานและครอบครัวของพนักงาน นอกจากนี้ การศึกษาเป็นอีกจุดมุ่งเน้นของบริษัท โดยบริษัทมีส่วนร่วมในโครงการที่สนับสนุนการเข้าถึงการศึกษาที่มีคุณภาพ การพัฒนาทักษะ และการฝึกอบรมสายอาชีพภายในประเทศผ่านโครงการร่วมมือระหว่างบริษัทกับสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ในประเทศ และบริษัทยังยึดถือหลักสิทธิมนุษยชนเพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัท รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนได้รับการปฏิบัติที่ยุติธรรมและมีจริยธรรมตลอดห่วงโซ่มูลค่าทั้งหมด นโยบายไม่เลือกปฏิบัติได้รับการบังคับใช้อย่างเข้มงวดเพื่อส่งเสริมสถานที่ทำงานที่ครอบคลุมและหลากหลาย

ด้วยการปฏิบัติตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของสหประชาชาติ บริษัทไม่เพียงแต่ตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมเท่านั้น แต่ยังพยายามอย่างแข็งขันที่จะเป็นตัวเร่งให้เกิดการเปลี่ยนแปลงเชิงบวก ส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืน และมีส่วนร่วมในโลกที่เท่าเทียมและสามัคคีกันมากขึ้น

ทั้งนี้ นโยบายด้านกิจการเพื่อสังคม สิทธิมนุษยชน และการบริหารงานบุคคลได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

การบริหารจัดการด้านสังคม

บริษัทถือว่าการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นกุญแจสำคัญในการขับเคลื่อนธุรกิจไปสู่ความยั่งยืนในรูปแบบการสร้างคุณค่าร่วมระหว่างองค์กรและผู้มีส่วนได้เสียทั้งสังคมภายในและสังคมภายนอก เพื่อนำไปสู่การสร้างความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจ และสร้างโอกาสทางธุรกิจจากเตรียมรับมือกับการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็วของเทคโนโลยีดิจิทัล สภาพแวดล้อมทางธุรกิจ บริบททางเศรษฐกิจและสังคม ให้ผลตอบแทนที่สมเหตุสมผลแก่ผู้ลงทุน พร้อมทั้งสร้างความภูมิใจแก่ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกคน ทั้งนี้ บริษัทจึงได้ปรับกลยุทธ์การดำเนินงานในหลาย ๆ มิติ ควบคู่ไปกับความรับผิดชอบต่อสังคม โดยการร่วมกิจกรรมกับสถาบันการศึกษา เพื่อส่งเสริมและร่วมมือในการพัฒนาหลักสูตรการเรียนการสอน หรือหลักสูตรฝึกอบรมในลักษณะบูรณาการองค์ความรู้ทางวิชาการและวิชาชีพให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาบัณฑิตได้ตรงกับความต้องการของตลาดแรงงานในยุคเศรษฐกิจเชิงสร้างสรรค์ (Creative Economy) และเศรษฐกิจดิจิทัล (Digital Economy) อันเป็นสาระสำคัญของแนวคิดประเทศไทย 4.0 (Thailand 4.0) ซึ่งเป็นวิสัยทัศน์เชิงนโยบายการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย ในวิชาชีพงานวิศวกรรมศาสตร์ งานโรงแรมและการบริการ งานอาหารและเครื่องดื่ม งานบริหารธุรกิจ และงานสปาและสุขภาพ

นอกจากนี้ยังสร้างความร่วมมือในการส่งเสริมและพัฒนาบุคลากรในรูปแบบการฝึกอบรมเสริมสร้างโอกาสในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ประสบการณ์ตรง ทั้งด้านวิชาการและวิชาชีพ ในรูปแบบการสนับสนุนวิทยากร การจัดอบรม การฝึกปฏิบัติสหกิจศึกษา การฝึกปฏิบัติวิชาชีพให้แก่บุคลากร อาจารย์และนักศึกษา รวมถึงสร้างเครือข่ายการทำงานวิจัย การบริการวิชาการและบริการสังคม การสร้างองค์ความรู้ร่วมกันระหว่างมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคล และบริษัท ฯ เพื่อนำไปสู่การพัฒนาสร้างนวัตกรรมที่สามารถสร้างคุณค่าต่อผู้ประกอบการและสังคม

โดยสามารถแบ่งเป็นหัวข้อหลัก ๆ ได้ดังนี้

1.1 การลงนามความร่วมมือทางวิชาการ

ตลอดปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามความร่วมมือทางวิชาการร่วมกับสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในระดับคณะและระดับมหาวิทยาลัย ดังนี้

- สาขาการโรงแรม คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
- คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
- คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพิบูลสงคราม
- ภาควิชาบริหารธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม คณะบริหารธุรกิจและอุตสาหกรรมบริการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วิทยาเขตปทุมธานี
- ความร่วมมือทางวิชาการ การศึกษาฐานงาน การส่งนักศึกษาเข้าฝึกประสบการณ์วิชาชีพ การวิจัย และด้านบริการวิชาการ งานวิศวกรรมศาสตร์ งานโรงแรมและการบริการ งานอาหารและเครื่องดื่ม งานบริหารธุรกิจ และ งานสปาและสุขภาพ ร่วมกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลทั้ง 9 ราชมงคล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โดยสามารถแบ่งเป็นหัวข้อหลัก ๆ ได้ดังนี้

1.1 การลงนามความร่วมมือทางวิชาการ

ตลอดปี 2566 บริษัทฯ ได้ลงนามความร่วมมือทางวิชาการร่วมกับสถาบันการศึกษาต่าง ๆ ที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ทั้งในระดับคณะและระดับมหาวิทยาลัย ดังนี้

- สาขาการโรงแรม คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
- คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ
- คณะเทคโนโลยีอุตสาหกรรม มหาวิทยาลัยราชภัฏพิบูลสงคราม
- ภาควิชาบริหารธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรม คณะบริหารธุรกิจและอุตสาหกรรมบริการ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าพระนครเหนือ วิทยาเขตปทุมธานี
- ความร่วมมือทางวิชาการ การศึกษาดูงาน การส่งนักศึกษาเข้าฝึกประสบการณ์วิชาชีพ การวิจัย และด้านบริการวิชาการ งานวิศวกรรมศาสตร์ งานโรงแรมและการบริการ งานอาหารและเครื่องดื่ม งานบริหารธุรกิจ และ งานสปาและสุขภาพ ร่วมกับมหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลทั้ง 9 ราชมงคล

1.2 การฝึกภาคปฏิบัติของนักศึกษา

จากการลงนามความร่วมมือทางวิชาการร่วมกับสถาบันการศึกษาต่าง ๆ บริษัทฯ ได้เปิดพื้นที่ด้านการศึกษาค้นคว้าเป็นสถานที่ฝึกภาคปฏิบัติของนักศึกษาตามความร่วมมือทางวิชาการ เพื่อให้นักศึกษาได้มีโอกาสได้รับประสบการณ์จริงในการทำงาน อันจะเป็นประโยชน์อย่างยิ่งต่อการทำงานในอนาคตซึ่งนอกจากจะได้รับประสบการณ์แล้วนักศึกษาทุกคนยังได้รับเบี้ยเลี้ยงตามค่าแรงขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนด เพราะบริษัทฯ มองว่านักศึกษาทุกคนไม่ได้มาหาประสบการณ์เพียงฝ่ายเดียว แต่บริษัทฯ ยังได้แรงงานที่มาช่วยเติมเต็มการทำงานให้ดีขึ้นและมีประสิทธิภาพเพิ่มขึ้นด้วย โดยที่ผ่านมามีนักศึกษาเข้าร่วมฝึกภาคปฏิบัติทั้งในกลุ่มงานวิศวกรรมและการก่อสร้าง กลุ่มงานโรงแรม และกลุ่มงานอาหารและเครื่องดื่ม ตามช่วงเวลาโครงสร้างหลักสูตรของแต่ละสถาบัน

1.3 การร่วมมือและการวิจัยทางวิชาการ

ผลจากการลงนามความร่วมมือทางวิชาการ บริษัทฯ ได้รับความร่วมมือทางวิชาการในการฝึกอบรมพนักงานโดยคณาจารย์ที่มีความรู้ในกลุ่มงานธุรกิจนั้น ๆ โดยตรง และบริษัทฯ ยังเป็นพื้นที่ในการวิจัยของคณาจารย์เพื่อพัฒนาองค์ความรู้และทักษะความสามารถเชิงลึกในเรื่องนั้น ๆ อีกด้วย ซึ่งที่ผ่านมามีกิจกรรมและโครงการความร่วมมือเกิดขึ้นแล้ว และกำลังดำเนินการต่อเนื่องถึงปี 2567 คือ

- การอบรมขั้นตอนการให้บริการอาหารและเครื่องดื่มตามมาตรฐานสากล โดยฝึกอบรมให้กับพนักงานที่ให้บริการในร้านอาหารและร้านกาแฟของบริษัทฯ จากคณาจารย์คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการสอนงานบริการมาตรฐานระดับโลก
- โครงการ Pre-Talent เพื่อสร้างมาตรฐานการให้บริการ (SOP) งานโรงแรม เป็นโครงการวิจัยของคณาจารย์คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ซึ่งกำลังดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน โดยมีเป้าหมายเพื่อยกระดับและสร้างมาตรฐานในการบริการของกลุ่มงานธุรกิจโรงแรมของบริษัทฯ โดยตรง
- โครงการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์จากวัสดุเหลือใช้ในงานสำนักงานและงานก่อสร้าง โดยคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ เป็นการวิจัยที่กำลังดำเนินการเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่สร้างจากขยะในสำนักงาน เช่น กระดาษเยื่อที่ผ่านเครื่องย่อยกระดาษหรือขยะก่อสร้าง เช่น เศษหิน เศษปูน เพื่อนำมาเป็นผลิตภัณฑ์ที่เพิ่มมูลค่าหรือเป็นประโยชน์ให้กับบุคคลอื่นได้
- การพัฒนาหลักสูตรสำหรับบุคลากรกลุ่มงานวิศวกรรมเพื่อยกระดับการศึกษาเดิมสู่ระดับปริญญาตรี ซึ่งกำลังดำเนินการร่วมกับคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ เพื่อยกระดับการศึกษาให้กับพนักงานกลุ่มงานก่อสร้างที่มีประสบการณ์การทำงานแต่ยังไม่มีวุฒิการศึกษาต่ำกว่าระดับปริญญาตรี นำกลับเข้าสู่ระบบการศึกษาเพื่อให้มีความพร้อมด้านวิชาการควบคู่ไปกับประสบการณ์ที่ได้ปฏิบัติมา เพื่อสร้างโอกาสในการเติบโตในเส้นทางอาชีพของตนเองได้
- การวิจัยและพัฒนาโรงงานห้องน้ำสำเร็จรูป ซึ่งมีการประชุมเบื้องต้นและกำลังจะดำเนินการอย่างเต็มรูปแบบในปี 2567 โดยคณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลกรุงเทพ ผ่านปัญหาที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงาน โดยมีโจทย์ใหญ่ที่จะดำเนินการวิจัยร่วมกันคือ การลดน้ำหนักของห้องน้ำสำเร็จรูปลง และลดความเสียหายจากการขนย้ายและติดตั้ง รวมถึงต่อท่ออุดรูการจัดการเคลื่อนที่ของวัสดุก่อสร้างขนาดใหญ่ทั้งในแนวราบและแนวตั้ง ซึ่งทางสถาบันและบริษัทฯ คาดว่าจะเกิดนวัตกรรมและองค์ความรู้ใหม่จากการวิจัยร่วมกันในครั้งนี้ เพื่อสร้างประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีในการผลิตและติดตั้งโรงงานห้องน้ำสำเร็จรูปต่อไป

โดยบริษัทได้กำหนดประเด็นสำคัญด้านสังคม 6 ประเด็น ดังนี้โดยบริษัทได้กำหนดประเด็นสำคัญด้านสังคม 6 ประเด็น ดังนี้

1. ความสัมพันธ์กับชุมชน
2. ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน
3. การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม
4. การรับประกันคุณภาพสินค้า
5. สิทธิมนุษยชน
6. ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ความสัมพันธ์กับชุมชน

ที่ผ่านมาบริษัทฯ ได้ดำเนินงานในการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับชุมชนรอบข้างมาโดยตลอด ทั้งการรับฟังปัญหา ข้อร้องเรียนต่าง ๆ จากชุมชนรอบข้างที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้าง การป้องกันและดูแลที่มากกว่ากฎหมายกำหนดรวมถึงการเข้าร่วมเป็นส่วนหนึ่งของชุมชนผ่านกิจกรรมในวันสำคัญต่าง ๆ เช่น การสนับสนุนของรางวัลในการจับฉลากกิจกรรมวันเด็กหรือการเข้าพบผู้นำและพี่ ๆ น้อง ๆ ชุมชนต่าง ๆ เพื่ออวยพรในวันปีใหม่ เป็นต้น เพราะบริษัทฯ ตระหนักเสมอว่าชุมชนต่าง ๆ ที่อยู่รอบโครงการของบริษัทฯ นั้นอยู่อาศัยมาก่อน และการเข้าไปพัฒนาโครงการย่อมต้องสร้างผลกระทบต่อชุมชนต่าง ๆ ไม่มากก็น้อยอย่างแน่นอน ด้วยเหตุผลดังกล่าว ทางบริษัทฯ จึงมีความตั้งใจเป็นอย่างยิ่งที่จะเป็นเพื่อนบ้านที่ดี ที่พร้อมดูแลและสนับสนุนพื้นที่รอบข้างให้อยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

ความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชน

ในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีความรับผิดชอบต่อสังคมและชุมชนบริษัทเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่าความสำเร็จของเราเชื่อมโยงกับความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนที่บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยตระหนักถึงผลกระทบอย่างลึกซึ้งที่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามารถมีต่อภูมิทัศน์ในชุมชนรอบโครงการบริษัทจึงดำเนินการพัฒนาโครงการโดยพยายามสร้างพื้นที่ที่ไม่เพียงแต่ปรับปรุงสภาพแวดล้อมทางกายภาพเท่านั้น แต่ยังมีส่วนสนับสนุนเชิงบวกต่อโครงสร้างทางสังคมอีกด้วย การกิจของบริษัทครอบคลุมมากกว่าการก่อสร้างอาคาร โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะเข้าใจความต้องการเฉพาะของชุมชนรอบข้าง ซึ่งเกี่ยวข้องกับการส่งเสริมช่องทางการสื่อสารที่เปิดกว้างกับผู้อยู่อาศัยในท้องถิ่น การร่วมมือกับผู้นำชุมชน และการดำเนินการประเมินผลกระทบที่ครอบคลุมเพื่อให้แน่ใจว่าการพัฒนาโครงการของบริษัทสอดคล้องกับความคาดหวังของผู้คนที่เรียกพื้นที่เหล่านี้ว่าบ้านบริษัทได้มีการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่ยั่งยืน และการมีส่วนร่วมด้านการกุศล

การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัทให้ความสำคัญกับหลักปฏิบัติทางการตลาดอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเน้นความโปร่งใส ความสมบูรณ์ และความถูกต้องในการสื่อสารทั้งหมด เนื่องจากบริษัทเข้าใจถึงผลกระทบที่การตลาดของบริษัทอาจมีต่อการรับรู้และการตัดสินใจของลูกค้า นักลงทุน รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะให้ข้อมูลที่ถูกต้องและครอบคลุมเกี่ยวกับโครงการของบริษัท บนรากฐานของความซื่อสัตย์และจริยธรรม เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าและนักลงทุนที่มีศักยภาพจะได้รับการนำเสนอโครงการ ผลิตภัณฑ์ และบริการของบริษัทอย่างจริงใจ ชัดเจน และได้รับข้อมูลที่เป็นความจริง โดยความยั่งยืนและผลกระทบทางสังคมเป็นองค์ประกอบสำคัญของความพยายามทางการตลาดของบริษัท บริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งเสริมความสัมพันธ์ระยะยาวกับลูกค้าโดยอาศัยความไว้วางใจและความน่าเชื่อถือ ส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยมีสุขภาพดีและมีจริยธรรมมากขึ้น

การรับประกันคุณภาพสินค้า

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการปลูกฝังความมั่นใจให้กับลูกค้ารวมถึงผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัท ไม่เพียงแต่ในระหว่างขั้นตอนการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น แต่ยังรวมถึงในขั้นตอนสำคัญที่ตามมาด้วย บริษัทจึงให้ความสำคัญกับการรับประกันผลิตภัณฑ์และบริการหลังการขายเพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าของบริษัทจะได้รับความอุ่นใจที่ไม่มีใครเทียบได้ตลอดการเดินทางกับไซมิส แอสเสท ผ่านการให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมและสามารถสะท้อนถึงความมั่นใจของเราในคุณภาพของการพัฒนาโครงการของบริษัท การดูแลเรื่องความปลอดภัยภายในโครงการ การช่วยเหลือในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทั้งในระยะประกัน จนถึงระยะหมดประกัน การบริการดูแลคอนโดมิเนียมหรือบ้านพักอาศัย และการตอบสนองต่อคำถามหลังการขายอย่างรวดเร็วและเป็นมืออาชีพโดยฝ่ายบริการหลังการขาย นอกจากนี้ บริษัทได้พัฒนา Siamese Asset Application เพื่อมอบบริการ และสิทธิพิเศษต่าง ๆ แก่นำขอบเขตที่ลูกค้าไว้วางใจเลือกอยู่อาศัยหรือลงทุนกับโครงการของบริษัท

นอกจากนี้ ขั้นตอนการบริการหลังการขายของบริษัทได้รับการออกแบบให้ตอบสนอง มีประสิทธิภาพ และยึดลูกค้าเป็นศูนย์กลาง ตอบโจทย์ข้อกังวลหรือปัญหาที่อาจเกิดขึ้นหลังการซื้อเป้าหมายของเราไม่ใช่เพียงการขายอสังหาริมทรัพย์แต่เพื่อปลูกฝังความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้าและผู้อยู่อาศัยในโครงการของบริษัทด้วยการแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นอย่างแน่วแน่เพื่อความพึงพอใจของลูกค้าผ่านทีมบริการหลังการขายซึ่งพร้อมให้ความช่วยเหลือเมื่อมีคำถามความต้องการในการบำรุงรักษาหรือความเหตุการณ์ต่างๆ ที่คาดไม่ถึงที่ลูกค้าของบริษัทอาจเผชิญด้วยการให้ความสำคัญกับการรับประกันสินค้าและบริการหลังการขายและบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างมาตรฐานใหม่ในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การประเมินความพึงพอใจลูกค้าผ่านจุดให้บริการของไซมิส แอสเสท

หลังทำสัญญาซื้อ - ขาย	หลังโอนกรรมสิทธิ์	บริการแจ้งซ่อม
ประเมินความพึงพอใจของลูกค้าหลังเข้าทำสัญญากับบริษัทเพื่อรับทราบเกี่ยวกับประสบการณ์ที่พวกเขาได้รับตลอดขั้นตอนการขาย จนถึงการทำสัญญา และรับทราบข้อมูลเกี่ยวกับความพึงพอใจหรือปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในขั้นตอนนี้	ประเมินความพึงพอใจหลังโอนกรรมสิทธิ์เพื่อรับทราบความพึงพอใจหรือปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในขั้นตอนนี้	ประเมินความพึงพอใจหลังรับบริการซ่อมแซม รับข้อเสนอแนะเพื่อปรับปรุงบริการในอนาคต รวมถึงความพึงพอใจหรือปัญหาที่อาจเกิดขึ้นในขั้นตอนนี้01
เป้าหมายปี 2566 อยู่ที่ 70% ทำได้ 76%	เป้าหมายปี 2566 อยู่ที่ 70% ทำได้ 76%	เป้าหมายปี 2566 อยู่ที่ 70% ทำได้ 76%

บริษัทมีความเชื่อว่าการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าเป็นขั้นตอนที่สำคัญในการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้มีคุณภาพและตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าอย่างแท้จริง

สิทธิมนุษยชน

บริษัทเคารพในสิทธิมนุษยชน และสนับสนุนการปฏิบัติตามหลักสิทธิมนุษยชนทั้งในระดับประเทศ และในระดับสากล ทั้งนี้ ภายใต้ขอบเขตอำนาจของบริษัท และจะไม่ดำเนินการ มีส่วนร่วม หรือกิจกรรมใด ๆ ที่เป็นการละเมิด หรือขัดต่อหลักสิทธิมนุษยชน นอกจากนี้ บริษัทมีความเชื่อว่าความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงานเป็นองค์ประกอบสำคัญของการดำเนินธุรกิจที่ยั่งยืน ด้วยการส่งเสริมวัฒนธรรมในสถานที่ทำงานที่ยึดถือความยุติธรรมและการพลีชีพของพนักงานทุกคนอย่างเท่าเทียมกัน เนื่องจากพนักงานเป็นพันธมิตรที่สำคัญในการเดินทางร่วมกันของบริษัท การปฏิบัติที่เป็นธรรมไม่ได้เป็นเพียงหลักการสำหรับ ไซมิส แอสเสท เท่านั้น แต่ฝังอยู่ใน DNA ขององค์กร โดยบริษัทส่งเสริมความหลากหลายทางเพศ ความเท่าเทียม และการไม่แบ่งแยก เพื่อให้มั่นใจว่าทุกคนสามารถเข้าถึงโอกาสในการเติบโตและความก้าวหน้าทางอาชีพได้ โดยตระหนักว่าหลักปฏิบัติด้านจริยธรรมไม่ได้เป็นเพียงทางเลือก แต่เป็นความรับผิดชอบที่กำหนดอนาคตของชุมชนของเรา และภูมิทัศน์โลกที่กว้างขึ้น

ผลการดำเนินงานเกี่ยวกับการเคารพสิทธิมนุษยชนและการปฏิบัติด้านแรงงาน

1. ด้านสวัสดิการและคุณภาพชีวิตบุคลากร

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการบุคลากรอันเป็นฟันเฟืองหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการลงทุนด้านสุขภาพให้กับพนักงานและครอบครัว ผ่านการมอบประกันกลุ่มให้กับพนักงานและครอบครัวตามสิทธิรวมถึงการมอบกรรมสิทธิ์ประกันชีวิตให้กับพนักงานเพื่อสร้างความมั่นคงและอุ่นใจให้กับพนักงานและครอบครัวของพนักงาน ซึ่งเมื่อพนักงานมีความมั่นคงและอุ่นใจแล้วทางบริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานจะสามารถมีกำลังใจในการทำงานมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังวางแผนในการสร้างความสมดุลในการทำงานให้กับพนักงานโดยการปรับรูปแบบการทำงานให้พนักงานที่เนืองานสามารถทำงานที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเข้าสำนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีบรรยากาศการทำงานที่เอื้อต่อการทำงานของตนเองและเป็นการลดการใช้พลังงานของบริษัทฯ อีกด้วย โดยอยู่ในขั้นตอนการวางแผน การวิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน รวมถึงการวัดผลการทำงาน และคาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในปี 2567

โครงการพัฒนาคุณภาพชีวิตกลุ่มเปราะบางในสังคม

1. การต่ออายุงานผู้เกษียณ ตั้งแต่ปี 2564 ถึงปี 2566 บริษัทมีผู้เกษียณอายุจำนวน 6 คน และได้มีการต่ออายุงาน 1 คน (คิดเป็นร้อยละ 17) โดยพิจารณาจากความสมัครใจเป็นปัจจัยสำคัญ ปัจจัยรองลงมาคือ คุณงาม ความดี และความรู้ความสามารถในการทำงาน โดยพนักงานดังกล่าวยังคงได้รับสิทธิเทียบเท่าพนักงานคนอื่น ๆ อย่างเสมอภาค
2. การให้สวัสดิการแก่พนักงานที่มีอายุเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป โดยจะได้รับเงินช่วยเหลือตามอัตราที่บริษัทกำหนดเมื่อพ้นสภาพจากการเป็นพนักงานของบริษัท
3. การให้ทุนการศึกษาแก่พนักงาน โดยในปี 2566 บริษัทได้ให้ทุนการศึกษา เพื่อเรียนต่อในระดับปริญญาโท จำนวน 2 ทุนการศึกษา
4. การว่าจ้างคนพิการ ในปี 2566 บริษัทว่าจ้างคนพิการเป็นพนักงานสัญญาจ้างตามมาตรา 35 แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและพัฒนาคุณภาพชีวิตคนพิการ พ.ศ. 2550 จำนวน 1 คน โดยพนักงานที่เป็นคนพิการจะได้รับสิทธิเทียบเท่าพนักงานคนอื่น ๆ อย่างเสมอภาค

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัทฯ เล็งเห็นความสำคัญของการบุคลากรอันเป็นฟันเฟืองหลักในการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยการลงทุนด้านสุขภาพให้กับพนักงานและครอบครัว ผ่านการมอบประกันกลุ่มให้กับพนักงานและครอบครัวตามสิทธิ รวมถึงการมอบกรมธรรม์ประกันชีวิตให้กับพนักงานเพื่อสร้างความมั่นคงและอุ่นใจให้กับพนักงานและครอบครัวของพนักงาน ซึ่งเมื่อพนักงานมีความมั่นคงและอุ่นใจแล้วทางบริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานจะสามารถมีกำลังใจในการทำงานมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้บริษัทฯ ยังวางแผนในการสร้างความสมดุลในการทำงานให้กับพนักงาน โดยการปรับรูปแบบการทำงานให้พนักงานที่เนื้องานสามารถทำงานที่ใดก็ได้ ไม่ต้องเข้าสำนักงาน เพื่อให้พนักงานได้มีบรรยากาศการทำงานที่เอื้อต่อการทำงานของตน และเป็นการลดการใช้พลังงานของบริษัทฯ อีกด้วย โดยอยู่ในขั้นตอนการวางแผน การวิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน รวมถึงการวัดผลการทำงาน และคาดว่าจะเริ่มดำเนินการได้ในปี 2567

ในปี 2566 บริษัทฯ ไม่ได้รับการแจ้งร้องเรียนเรื่องการละเมิดสิทธิมนุษยชน

ความปลอดภัยของข้อมูลส่วนบุคคล

การปกป้องข้อมูลส่วนบุคคลถือเป็นส่วนสำคัญของความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอย่างมีจริยธรรม บริษัทฯ ให้ความสำคัญอย่างยิ่งต่อการปกป้องข้อมูลส่วนบุคคล โดยตระหนักถึงความสำคัญของความเป็นส่วนตัวในยุคดิจิทัล ด้วยการปฏิบัติตามมาตรฐานและกฎระเบียบด้านการปกป้องข้อมูลที่เข้มงวด บริษัทฯ ให้การรับรองว่าข้อมูลส่วนบุคคลทั้งหมดที่รวบรวมตลอดการดำเนินงานของบริษัทฯ จะได้รับการจัดการด้วยความระมัดระวังและความปลอดภัยสูงสุด คณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการได้กำหนดให้มโนนโยบายความเป็นส่วนตัว นโยบายการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และแนวปฏิบัติภายในองค์กรที่แข็งแกร่ง โดยให้แนวทางที่ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีการรวบรวม ประมวลผล และจัดเก็บข้อมูลส่วนบุคคล นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้การลงทุนในเทคโนโลยีที่ทันสมัยและใช้แนวทางปฏิบัติที่ดีที่สุดเพื่อลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดข้อมูลและการเข้าถึงโดยไม่ได้รับอนุญาต เนื่องจากความไว้วางใจของลูกค้า คู่ค้า และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัทฯ มีความสำคัญสูงสุด และบริษัทฯ มีการใช้มาตรการเชิงรุกเพื่อเสริมสร้างความไว้วางใจนั้นโดยการจัดลำดับความสำคัญด้านความปลอดภัย และการรักษาความลับของข้อมูลส่วนบุคคลภายใต้การครอบครองของบริษัทฯ และกำหนดให้มีการตรวจสอบและประเมินผลเป็นประจำเพื่อให้แน่ใจว่ามีการปฏิบัติตามกฎหมายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และประกาศต่าง ๆ อย่างต่อเนื่อง

ในปี 2566 บริษัทฯ ไม่ได้รับการแจ้งร้องเรียนเรื่องการรั่วไหลหรือการละเมิดข้อมูลส่วนบุคคล

การบริการของไซมิส แอสเสท

นอกเหนือจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงเพื่อส่งมอบให้แก่ลูกค้าแล้วนั้น บริษัทฯ ยังใส่ใจการให้บริการที่สามารถตอบสนอง และสนับสนุนความต้องการของลูกค้าในทุก ๆ ขั้นตอนของการส่งมอบที่พักอาศัยให้แก่ลูกค้า ตั้งแต่ก่อนที่ลูกค้าจะตัดสินใจซื้อโครงการ จนถึงขั้นตอนการบริการหลังการขาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. การขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ด้วยหัวใจ

เมื่อลูกค้า หรือผู้ที่สนใจในโครงการของบริษัทฯ ต้องการเลือกซื้ออสังหาริมทรัพย์ของ ไซมิส แอสเสท ฝ่ายขายและการตลาดของ ไซมิส แอสเสท พร้อมให้ข้อมูล และบริการที่น่าเชื่อถือ และใส่ใจในการนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เพื่อให้ลูกค้าได้รับทราบข้อมูลที่สำคัญ และสามารถพิจารณาข้อดี และข้อเสียของโครงการได้ครบทุกมิติ เนื่องจากบริษัทฯ เข้าใจดีว่าความต้องการของลูกค้าแต่ละท่านนั้นแตกต่างกัน โดยบริษัทฯ พร้อม และยินดียิ่งที่จะให้คำปรึกษาในทุก ๆ เรื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าอย่างสูงสุด

2. การให้คำปรึกษาด้านการเงินก่อนซื้อ

บริษัทฯ เข้าใจดีว่าการตัดสินใจเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ หรือที่อยู่อาศัยเป็นการตัดสินใจที่สำคัญของลูกค้า บริษัทฯ จึงมุ่งมั่นและใส่ใจในการให้คำปรึกษาด้านการเงินแก่ลูกค้า โดยมอบหมายให้ฝ่ายบริการลูกค้าให้คำแนะนำทางการเงินที่เป็นประโยชน์สูงสุดให้แก่ลูกค้า โดยเริ่มตั้งแต่การประเมินความสามารถในการผ่อนชำระ จนถึงประสานงานธนาคาร และสถาบันการเงินให้แก่ลูกค้า

3. การโอนกรรมสิทธิ์ที่ดีเยี่ยม

บริษัทฯ ตระหนักดีว่าขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์ควรมีความรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ เพื่อให้ลูกค้าสามารถเป็นเจ้าของทรัพย์สินของตนเองได้อย่างสะดวกสบาย ไซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญในการจัดเตรียมเอกสารและกระบวนการที่มีความเรียบง่ายและสะดวกสบายสำหรับลูกค้าในทุกขั้นตอนโดยฝ่ายบริการลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าวางใจว่าจะไม่มีปัญหาใด ๆ ในขั้นตอนการโอนกรรมสิทธิ์

4. การให้บริการหลังการขายที่น่าประทับใจ

การดูแลลูกค้าหลังการขายเป็นสิ่งสำคัญอย่างยิ่ง เพื่อให้ลูกค้ารู้สึกพึงพอใจ และมั่นใจในการตัดสินใจเลือก ไซมิส แอสเสท โดยบริษัทฯ มุ่งมั่นที่จะให้บริการหลังการขายที่เกี่ยวข้อง เช่น การดูแลเรื่องความปลอดภัยภายในโครงการ การช่วยเหลือในการปรับปรุงหรือซ่อมแซมทั้งในระยะประกัน จนถึงระยะหมดประกัน การบริการดูแลคอนโดมิเนียมหรือบ้านพักอาศัย และการตอบสนองต่อคำถามหลังการขายอย่างรวดเร็วและเป็นมืออาชีพโดยฝ่ายบริการหลังการขาย นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้พัฒนา Siamese Asset Application เพื่อมอบบริการ และสิทธิพิเศษต่าง ๆ แก่นำขอขอบคุณที่ลูกค้าไว้วางใจเลือกอยู่อาศัยหรือลงทุนกับโครงการของบริษัทฯ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นอกจากนั้น บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้บริการรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอ

การบริหารความพึงพอใจของลูกค้า

ไซมิส แอสเสท เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ใส่ใจความพึงพอใจของลูกค้าเป็นหัวใจสำคัญ และใส่ใจในการสร้างสรรค์โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างคุณค่าและประโยชน์ต่อสังคม บริษัทได้นำคำแนะนำจากลูกค้า และนักลงทุนมาประยุกต์ใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทตั้งแต่ต้นน้ำจนปลายน้ำ โดยกระบวนการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับลูกค้าจะเริ่มตั้งแต่ก่อนลูกค้าทำการจองซื้อโครงการ การโอนกรรมสิทธิ์ จนถึงขั้นตอนการให้บริการหลังการขาย โดยในทุกขั้นตอนจะมีการประเมินความพึงพอใจ และรับคำแนะนำจากลูกค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้ลูกค้าได้รับบริการ และมีความพึงพอใจสูงสุด นอกจากนี้ การที่บริษัทได้รับทราบความพึงพอใจของลูกค้า ส่งผลให้บริษัทสามารถทราบถึงความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า และนำไปพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการให้ดียิ่งขึ้นต่อไป

บริษัทมีหน่วยงานที่ได้รับมอบหมายให้ศึกษา วิเคราะห์พฤติกรรม ความต้องการ คำแนะนำ และข้อคิดเห็นของลูกค้าเพื่อพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการของบริษัทให้เป็นไปตามเทรนด์ที่เปลี่ยนแปลงไป และความต้องการที่แท้จริงของลูกค้า เพื่อการพัฒนาที่มั่นคงและยั่งยืนขององค์กร

ตั้งแต่ปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทกำหนดให้การใส่ใจสิ่งแวดล้อมเป็นส่วนหนึ่งในค่านิยมของบริษัทในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และการใช้พลังงานทางเลือกมาใช้ในโครงการอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบ และแนวสูงในทุกขั้นตอนของการพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการพัฒนานวัตกรรม และเทคโนโลยี เพื่อการอยู่อาศัยมาใช้ในการโครงการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้าเป็นหลัก ไม่เพียงเท่านั้น บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อความปลอดภัยในโครงการ ทั้งแนวราบ และแนวสูง

นอกจากนี้ การคำนึงถึงการออกแบบที่สอดคล้องกับสังคมผู้สูงอายุและผู้พิการก็เป็นส่วนหนึ่งในความใส่ใจของบริษัทด้วยเช่นกัน บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ได้พัฒนาขึ้นมาจากการออกแบบ และการวางแผนให้เหมาะสมกับความต้องการของผู้สูงอายุ และผู้พิการเพื่อให้มีความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตประจำวัน รวมทั้งมีเทคโนโลยีเพื่อความปลอดภัยของผู้สูงอายุในโครงการอีกด้วย

ไซมิส แอสเสท ไม่เพียงเติบโตและพัฒนาในทางธุรกิจเท่านั้น แต่ยังมีมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมที่ใส่ใจกับความพึงพอใจ และความต้องการของลูกค้า และมีส่วนร่วมต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมในทุก ๆ วิถีทางที่เป็นไปได้ เพื่อสร้างทรัพย์สินของชีวิต (Asset of Life) ที่สามารถสร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต สร้างคุณค่าในการใช้ชีวิตประจำวันของทุก ๆ คนในสังคม และได้เป็นส่วนหนึ่งของการสร้างโลกที่ยั่งยืน

“ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้กำหนดเป้าหมายความพึงพอใจของลูกค้าที่ 70 % ซึ่งผลการประเมินความพึงพอใจของลูกค้าในปี 2566 อยู่ที่ 76 % ซึ่งมากกว่าเป้าหมายที่บริษัทตั้งไว้ แสดงให้เห็นถึงความสามารถในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้เป็นอย่างดี”

แนวทางการบริหารจัดการด้านความยั่งยืน

ไซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญในการบริหารจัดการคู่ค้าธุรกิจของบริษัท เนื่องจากบริษัทมีความเชื่อว่าการบริหารจัดการคู่ค้าอย่างยั่งยืนสามารถลดความเสี่ยงด้านเศรษฐกิจที่อาจเกิดขึ้นจากคู่ค้าของบริษัท เช่น ความเสี่ยงจากการพึ่งพาคู่ค้าน้อยราย ความเสี่ยงจากการได้รับสินค้าหรือบริการที่ไม่ได้คุณภาพ ความเสี่ยงจากการขาดแคลนคู่ค้าสำหรับงานก่อสร้าง โดยบริษัทได้จัดให้มีโครงสร้างและการบริหารคู่ค้าอย่างเป็นระบบและยั่งยืน โดยมีขั้นตอนการคัดเลือกคู่ค้า ดังนี้

1. สรรหาคู่ค้ารายใหม่อย่างต่อเนื่อง สร้างฐานข้อมูลคู่ค้าของบริษัทเพื่อลดความเสี่ยงจากการขาดแคลนคู่ค้า
2. ประเมินความเสี่ยงทางการเงินและธุรกิจของคู่ค้าเบื้องต้น รวมถึงประเมินความสามารถในการส่งมอบงานของคู่ค้า
3. กำหนดเงื่อนไขและข้อสัญญาที่ชัดเจน เพื่อป้องกันความขัดแย้งและเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีความเข้าใจร่วมกันเกี่ยวกับหน้าที่และความรับผิดชอบตามสัญญา
4. ติดตามและประเมินผลงานของคู่ค้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อรับทราบความคืบหน้าและประสิทธิภาพของงาน เพื่อปรับปรุงและแก้ไขได้ทันทีกรณีมีปัญหาใด ๆ เกิดขึ้นระหว่างการทำงานของคู่ค้า

(Green Procurement) เพื่อความยั่งยืนของธุรกิจ ซึ่งมีการกำหนดแนวปฏิบัติการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และแสดงเจตนารมณ์ที่ชัดเจนในการเลือกใช้สินค้าและบริการที่สอดคล้องกับมาตรฐานการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว เพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุดเท่าที่บริษัทจะทำได้ และเพื่อส่งเสริมให้เกิดผลประโยชน์ที่หลากหลายในด้านต่าง ๆ เช่น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ

การเลือกใช้วัสดุและสินค้าที่มีการผลิตและใช้งานอย่างมีประสิทธิภาพทางพลังงาน การลดการใช้วัสดุที่ทำให้เกิดสารสังเคราะห์หรือปล่อยกลิ่นได้มาก ลดการใช้พลาสติกหรือวัสดุที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งยังช่วยลดการสร้างขยะและประหยัดทรัพยากรธรรมชาติ

การลดโลกร้อนและการจัดการกับการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ

การเลือกใช้ผลิตภัณฑ์หรือบริการที่มีการผลิตหรือให้บริการอย่างมีประสิทธิภาพทางการเงินและพลังงาน ที่ช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการใช้งานพลังงานที่ไม่จำเป็น

การสร้างควมไว้วางใจจากผู้บริโภค

การมีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมจะช่วยเสริมสร้างให้บริษัทเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งอาจส่งผลให้ผู้บริโภคเลือกใช้ผลิตภัณฑ์หรือบริการจากบริษัทได้มากขึ้น

การจัดซื้อแบบมิตรต่อสิ่งแวดล้อมนั้นไม่เพียงแต่มีประโยชน์ต่อสิ่งแวดล้อมเท่านั้น แต่ยังเป็นการลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ ช่วยสร้างคุณค่าและเสถียรภาพให้กับธุรกิจในระยะยาวอีกด้วย การจัดซื้อแบบนี้เป็นการลงทุนที่มีผลต่อการเจริญเติบโตของธุรกิจในอนาคตอย่างยั่งยืนและเป็นประโยชน์ทั้งแก่ธุรกิจเองและสิ่งแวดล้อมโดยรวม

การดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนร่วมกับคู่ค้า

โซมิส แอสเสท มีความเชื่อว่าการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนไม่เพียงแต่เกี่ยวกับการทำกำไรเท่านั้น แต่ยังเกี่ยวข้องกับการสร้างความยั่งยืนในทุก ๆ มิติของธุรกิจ ซึ่งความยั่งยืนขององค์กรนั้นจำเป็นต้องมีความร่วมมือและความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าทางธุรกิจของบริษัท ซึ่งบริษัทได้ให้ความสำคัญในการสร้างความยั่งยืนในการทำธุรกิจร่วมกับคู่ค้ามาโดยตลอด

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจซึ่งเป็นหัวใจสำคัญของการสร้างความสัมพันธ์อันดีกับคู่ค้าของบริษัท เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นและความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ ในการดำเนินธุรกิจร่วมกัน โดยจรรยาบรรณคู่ค้าธุรกิจที่ดีจะส่งผลให้เกิดความเท่าเทียมกัน และการปฏิบัติที่เป็นธรรมทั้งภายในและภายนอกองค์กร เช่น การช่วยเหลือและสนับสนุนซึ่งกันและกันในกระบวนการทางธุรกิจ การตระหนักถึงสิทธิและความเป็นธรรมของแรงงาน การยึดถือหลักการบริหารจัดการคุณภาพสินค้าและบริการ เพื่อให้ได้มาตรฐาน และมีคุณภาพเป็นไปตามความต้องการของตลาด รวมถึงการให้ความสำคัญกับอาชีพอนามัยและความปลอดภัยของแรงงาน และการใช้ทรัพยากรทางธรรมชาติอย่างยั่งยืน

จรรยาบรรณธุรกิจเป็นเครื่องมือสำคัญในการสร้างความเชื่อมั่นและความเข้าใจที่ดีในความร่วมมือระหว่างบริษัทกับคู่ค้า เช่น การเข้าใจและปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การปฏิบัติตามหลักจรรยาบรรณธุรกิจที่สอดคล้องกับกรอบความร่วมมือการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนแห่งสหประชาชาติ (United Nations Global Compact: UNGC) และการให้ความสำคัญกับความยั่งยืนในการทำธุรกิจที่ไม่ทำลายสิ่งแวดล้อมและสังคม

ความสำคัญของจรรยาบรรณธุรกิจและจริยธรรมธุรกิจไม่เพียงแต่เพิ่มคุณค่าให้กับธุรกิจและคู่ค้าเท่านั้น แต่ยังมีผลต่อภาพลักษณ์และความน่าเชื่อถือขององค์กรในสายตาของผู้บริโภคและสังคมโดยรวมด้วย การรักษาสิทธิมนุษยชนและแรงงาน การดูแลความปลอดภัยและสุขภาพของพนักงาน รวมถึงการมีส่วนร่วมในการอนุรักษ์และใช้ทรัพยากรธรรมชาติอย่างยั่งยืน จึงเป็นพื้นฐานที่สำคัญที่จะทำให้ธุรกิจเติบโตและก้าวไปข้างหน้าอย่างยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทได้กำหนดระยะเวลาในการให้สินเชื่อ (Credit Term) หรือเงื่อนไขการชำระเงินแก่คู่ค้า บริษัทเชื่อว่าการให้ Credit Term ที่เหมาะสมเป็นสิ่งที่มีความสำคัญอย่างยิ่ง เนื่องจากมีผลต่อกระบวนการเงินและความสัมพันธ์กับคู่ค้าอย่างมาก โดยได้กำหนดระยะเวลาให้สินเชื่อที่สามารถชำระเงินภายใน 30 วัน หลังจากวันที่วางบิลหรือวันที่ของการส่งสินค้า โดยมีกำหนดชำระเงินทุกวันที่ 10 และ 25 ของแต่ละเดือน ซึ่งในปี 2566 ที่ผ่านมา ระยะเวลาการให้สินเชื่อเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริงเท่ากับ 25 วัน ซึ่งเร็วกว่าเกณฑ์ที่บริษัทได้กำหนดไว้

อย่างไรก็ตาม การคำนวณกำหนดชำระนั้นอาจจะมีการปรับเปลี่ยนตามวันหยุดสุดสัปดาห์และวันหยุดนักขัตฤกษ์ โดยทั่วไปแล้ว กรณีที่วันที่กำหนดชำระตรงกับวันหยุดสุดสัปดาห์หรือวันหยุดนักขัตฤกษ์ บริษัทจะมีนโยบายที่ชัดเจนเกี่ยวกับการปรับวันที่กำหนดชำระให้เกิดประสิทธิภาพที่ดีที่สุดสำหรับการดำเนินธุรกิจ การปรับเปลี่ยนวันที่กำหนดชำระหรือระยะเวลาการให้สินเชื่อให้คู่ค้าสามารถทำธุรกิจได้อย่างราบรื่นและไม่เกิดความไม่สะดวกในการจ่ายเงิน ทั้งนี้ยังเป็นการสร้างความเชื่อถือและความพึงพอใจในความสัมพันธ์ระหว่างธุรกิจและคู่ค้าอีกด้วย อย่างไรก็ตาม บริษัทตระหนักดีว่าการกำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อ และกำหนดจ่ายนั้น ควรมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนตามสถานการณ์และความต้องการของคู่ค้า เพื่อให้การทำธุรกิจเป็นไปอย่างราบรื่นและเติบโตได้อย่างยั่งยืนในระยะยาว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หลักเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้าของไซมิส แอสเสท

บริษัทได้นำหลักการ ESG มาเป็นเครื่องมือที่ใช้ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าช่วยให้บริษัทสามารถเลือกคู่ค้าที่มีความรับผิดชอบทางสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาล โดยสอดคล้องกับการทำธุรกิจที่ยั่งยืนและรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และธรรมาภิบาลของบริษัทได้อย่างเหมาะสมและยั่งยืนในระยะยาว นอกจากนี้ ยังสร้างความเชื่อถือและความร่วมมือกับคู่ค้าที่มีวัตถุประสงค์และค่านิยมที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเสมอมา โดยมีหลักการและเกณฑ์ในการคัดเลือกคู่ค้า ดังนี้

1. มิติสิ่งแวดล้อม (Environment)

- **การจัดการทรัพยากรธรรมชาติ** : การพิจารณาผลกระทบที่สร้างขึ้นจากการใช้งานทรัพยากรธรรมชาติ เช่น การใช้พลังงานและทรัพยากรที่มีประสิทธิภาพ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการจัดการกับการสูญเสียทางสิ่งแวดล้อมอย่างเหมาะสม

2. มิติสังคม (Social)

- **การดูแลและความเท่าเทียม** : การสนับสนุนความเท่าเทียมทางเพศ ความหลากหลาย และการพัฒนาพนักงานให้มีความเข้าใจและการเสริมสร้างกำลังใจในการทำงาน
- **สังคมและชุมชน** : การส่งเสริมการพัฒนาสังคมและชุมชนผ่านกิจกรรมที่สร้างความเข้าใจและเป็นประโยชน์ต่อชุมชน รวมถึงการสนับสนุนโครงการที่เกี่ยวข้องกับสิทธิมนุษยชนและสังคม

3. มิติธรรมาภิบาล (Governance)

- **ความโปร่งใสและความรับผิดชอบ** : การจัดการที่มีความโปร่งใสในการดำเนินธุรกิจ การรายงานผลและการบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสม
- **ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม** : การสร้างนโยบายและกิจกรรมที่เป็นที่ยอมรับในการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การประเมินผลการดำเนินงานของคู่ค้า

หน่วยงานผู้ซื้อหรือขอจัดจ้างจะมีหน้าที่ในการประเมินคู่ค้าว่ามีความพึงพอใจในสินค้าและบริการที่ได้รับอย่างไรบ้าง โดยวิธีการประเมินแบ่งเป็น การประเมินย่อย และการประเมินประจำปี โดยในการประเมินทั้ง 2 ครั้ง จะมีการประกาศแต่งตั้งคณะกรรมการประเมินคู่ค้าของบริษัทโดยกำหนดเนื้อหาหลักที่ต้องทำการประเมินไว้ ดังนี้

- | | |
|-------------------------------|---|
| 1. ราคา | ประเมินโดยตัวแทนจากฝ่ายจัดซื้อ |
| 2. ความน่าเชื่อถือ/ความเสี่ยง | ประเมินโดยตัวแทนจากฝ่ายจัดซื้อ |
| 3. คุณภาพ | ประเมินโดยตัวแทนจากฝ่ายควบคุมคุณภาพ (QC) |
| 4. การส่งมอบ | ประเมินโดยตัวแทนจากหน่วยงานผู้ซื้อหรือขอจัดจ้าง |
| 5. การบริการ/ทันเวลา | ประเมินโดยตัวแทนจากหน่วยงานผู้ซื้อหรือขอจัดจ้าง |
| 6. ความปลอดภัย | ประเมินโดยตัวแทนจากฝ่ายควบคุมคุณภาพ (QC) |

โดยฝ่ายจัดซื้อจะมีหน้าที่รวบรวมและจัดเก็บเอกสารการประเมินคู่ค้าทุกประเภท

ในปี 2566 ที่ผ่านมามีบริษัทได้วางแผนการกำหนดเป้าหมายด้านความยั่งยืนและการมีส่วนร่วมกับคู่ค้าผ่านการสนับสนุนการพัฒนาคู่ค้าให้ได้รับการรับรองในโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) รวมทั้งการถ่ายทอดองค์ความรู้ในด้านการจัดการสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัย และอาชีวอนามัยให้แก่คู่ค้า

การตรวจประเมินการดำเนินงานด้าน ESG ของคู่ค้า

บริษัทเชื่อมั่นว่าบทบาทของคู่ค้ารายสำคัญของบริษัทมีความสำคัญกับการดำเนินกิจการของบริษัทเป็นอย่างมาก ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนและรักษาความสมดุลทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม บริษัทต้องการสร้างการมีส่วนร่วมกับคู่ค้า เพื่อสื่อสารความคาดหวังและความตั้งใจของบริษัทในการบริหารจัดการความยั่งยืน ตลอดจนหาแนวทางเพื่อเพิ่มศักยภาพและความสามารถในการแข่งขัน และสร้างพลังความร่วมมือในห่วงโซ่อุปทานของบริษัท บริษัทได้จัดให้มีการประเมินคู่ค้ารายสำคัญของบริษัทในด้าน ESG เพื่อให้มั่นใจว่าคู่ค้ารายสำคัญของบริษัทมีการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมในทุกมิติและเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ โดยบริษัทจะนำเสนอแบบประเมินคู่ค้าด้าน ESG ให้กับคู่ค้ารายสำคัญ รวมถึงคู่ค้าที่ได้รับการประเมินว่ามีความเสี่ยงด้าน ESG เพื่อให้คู่ค้ารับทราบถึงข้อกำหนด ความคาดหวัง และหัวข้อและเกณฑ์การวัดผลที่คู่ค้าต้องปฏิบัติ โดยสามารถสรุปหัวข้อการประเมินได้อย่างสั้น ดังนี้

- **ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental)** : การประเมินผลกระทบที่สร้างขึ้นจากกิจกรรมทางธุรกิจของคู่ค้าต่อสิ่งแวดล้อม เช่น การใช้ทรัพยากรธรรมชาติ การลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก และการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมที่ดี
- **ด้านสังคม (Social)** : การรักษาสุขภาพและความปลอดภัยของแรงงาน สิทธิมนุษยชนเด็กและแรงงาน การสนับสนุนสิทธิและความเป็นอยู่ที่ดีของพนักงาน และการสนับสนุนความเท่าเทียมและความหลากหลายทางเพศ
- **ด้านธรรมาภิบาล** : การบริหารจัดการที่มีความโปร่งใสและรับผิดชอบต่อสังคม การปฏิบัติตามกฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินกิจการของคู่ค้า รวมถึงการควบคุมความเสี่ยงทางธุรกิจ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่าย ทั้งประเภทโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือ รถไฟฟ้าใต้ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 11 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 9 โครงการ ได้แก่ Siamese Rama 9 (Landmark @ MRTA Station), Above 39 (Tribe 39), 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, และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินจำนวน 3 โครงการ คือ โครงการ The Collection, Exclusive Ratchada, Talingchan

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2564-2566 จำนวน 2,435.4 ล้านบาท 2,515.0 ล้านบาท และ 1,995.3 ล้านบาท ตามลำดับ

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 ส่งผลให้มีลูกค้าบางส่วนยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด นอกจากนี้ในช่วงไตรมาส 1 ถึง 3 ทางบริษัทยังไม่ได้มีการเปิดตัวโครงการใหม่ โดยมีการเปิดโครงการใหม่ในไตรมาส 4 คือโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao นอกจากนี้มีการเลื่อนการส่งมอบโครงการ Siamese Rama 9 (Landmark @ MRTA Station) โดยเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ในช่วงปลายไตรมาส 4 ส่งผลให้ยอดรับรู้รายได้ต่ำกว่าปีก่อนหน้า

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 2,515.0 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 79.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 3.3 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วย รายได้จากขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,809.4 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 222.3 ล้านบาท และรายได้อื่น 483.3 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นลดลงจำนวน 274.0 ล้านบาท จากการได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบต่อให้มีลูกค้าบางส่วนยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและลูกค้าชาวต่างชาติที่ขาดการติดต่อ

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปี 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี จากปี 2565

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวให้แก่ลูกค้า ในปี 2564- 2566 จำนวน 2,083.4 ล้านบาท 1,809.4 ล้านบาท และ 1,122.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	1,984.7	95.3	1,571.4	86.9	753.4	53.5
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	98.7	4.7	199.4	11.0	245.6	17.4
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	38.67	2.1	123.4	29.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0	1,122.4	100.0

บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และรายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

โครงการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Surawong	-	-	-	-	-	-
Wyndham Residence	69.2	3.3	171.8	9.5	62.0	5.5
Ramada Plaza Residence	315.5	15.1	201.3	11.1	115.4	10.3
Ramada Residence	593.5	28.5	188.4	10.4	68.2	6.1
Siamese Praramkao					373.8	33.3
Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat	58.2	2.8	235.3	13.0	65.7	5.9
Blossom Condo at Fashion Beyond	89.9	4.3	27.1	1.5	2.3	0.2
Siamese Exclusive 31	173.0	8.3	192.7	10.6	65.9	5.9
Wyndham Garden Residence	685.4	32.9	554.7	30.7	-	-
Siamese Blossom @ Fashion	-	-	-	-	-	-
Siamese Kin	98.7	4.7	199.4	11.0	90.4	8.1
Siamese Kin Ramintra Phase 2					64.4	5.7
Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao					90.8	8.1
ขายที่ดิน					70.8	6.3
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	38.7	2.1	52.6	4.7
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0	1,122.4	100.0

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในปี 2566 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 7 โครงการหลัก ได้แก่ Landmark@MRTA (ชื่อเดิม Siamese Praramkao), Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Siamese Exclusive 31, Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat, Siamese KIN และ Monsane Exclusive Villa Ratchaphruek Pinklao รวม 870.3 ล้านบาท และรับรู้รายได้จากโครงการอื่นๆ 128.7 ล้านบาท ทั้งนี้หากพิจารณาสัดส่วนรายได้ตามประเภทโครงการปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากโครงการเนอวราบคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 21.9 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า

โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากปี 2565 เท่ากับ 687.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 38.0 อันเป็นผลกระทบที่เกิดจากสถานการณ์ COVID-19 การชะลอตัวในความต้องการของอสังหาริมทรัพย์และการเลื่อนการส่งมอบห้องและโครงการหมู่บ้านไปไตรมาส 4

ในปี 2565 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จาก 5 โครงการหลัก ได้แก่ Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive 42), Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat และ Siamese Exclusive 31 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าเท่ากับ 273.7 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 13.1 อันเป็นผลกระทบที่เกิดจากสถานการณ์ COVID-19 เป็นต้นมา และการประกาศควบคุมการแพร่ระบาดจากทางภาครัฐฯ โดยบริษัทคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทนั้นก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า รวมถึงการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในภาพรวมภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาด COVID-19 เริ่มคลี่คลาย นโยบายการเปิดประเทศของทางภาครัฐฯ และนโยบายการปลดล็อก LTV 100% เพื่อกระตุ้นภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายโดยทีมขายของบริษัท	993.8	47.7	1,005.2	55.6	561.2	50.0
ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก	1,089.6	52.3	765.5	42.3	508.7	45.3
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	38.7	2.1	50.6	4.7
- รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	-	-	38.5	2.1	50.1	4.5
- รายได้จากการขายสินค้าอื่น	-	-	0.1	0.0	2.5	0.2
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0	1,122.4	100.0

ในปี 2566 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 50.0 มาจากทีมขายของบริษัทเอง นอกจากนี้ บริษัทได้จ้างตัวแทนขายต่างๆ เป็นนายหน้ารายย่อย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายในกลุ่มโครงการที่พร้อมเข้าอยู่อาศัย โดยบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนขายภายนอกในปี 2566 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการตกแต่งห้องชุด และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	4.3	1.9	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	59.6	56.9	148.3	66.7	197.7	67.5
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	45.9	43.8	148.2	66.7	185.5	63.4
รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	13.4	12.8	-	-	5.7	2.0
รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา	-	-	0.0	0.0	6.4	2.2
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	33.1	31.6	34.8	15.7	37.0	12.7
รายได้จากการบริหารงาน	12.1	11.5	27.2	12.3	27.9	9.5
รายได้จากการให้บริการอื่น	-	-	7.7	3.5	30.2	10.3
รวมรายได้จากการให้บริการ	104.8	100.0	222.3	100.0	292.8	100.0

หมายเหตุ รายได้จากการให้เช่าและบริการ ประกอบด้วย รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

ในปี 2564-2566 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 104.5 ล้านบาท 222.3 ล้านบาท และ 292.8 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 292.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 70.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.7 เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม และมีรายได้จากการบริการอื่น

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 222.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 107.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 117.5 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม และมีรายได้จากการบริหารงานที่เพิ่มขึ้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น (รวมเรียก “รายได้อื่น”) ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้ค่าเช่า กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น ในปี 2564-2566 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 247.3 ล้านบาท 483.3 ล้านบาท และ 580.1 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	6.1	2.5	259.9	53.8	108.7	18.7
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	83.1	33.6	75.4	15.6	346.6	59.8
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย	113.2	45.8	53.6	11.1	3.1	0.5
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน					7.3	1.3
รายได้จากการขายเศษซาก	-	-	25.2	5.2	-	-
รายได้ค่าเช่า	22.8	9.2	44.8	9.3	86.6	14.9
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	7.3	2.9	-	-	-	-
อื่นๆ	14.9	6.0	24.6	5.1	27.8	4.8
รวมรายได้อื่น	247.3	100.0	483.3	100.0	580.1	100.0

หมายเหตุ รายได้อื่น ๆ เช่น รายได้ทางการเงิน รายได้ค่าดำเนินการ และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า หรือ รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เป็นรายได้จากการรับเงินจองหรือเงินทำสัญญาที่ลูกค้าชำระมาแล้ว เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด รายได้จากการยกเลิกสัญญาจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนโครงการที่บริษัทอยู่ระหว่างการขายในปีนั้น ๆ กล่าวคือ หากในปีใดมีการเปิดขายโครงการจำนวนมาก ก็จะมีโอกาสที่มีลูกค้าซึ่งมาทำการจองและทำสัญญาจะซื้อจะขายและเริ่มต้นผ่อนเงินดาวน์ไปแล้ว จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ในภายหลัง หรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดในจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย

รายได้อื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	113.2	53.6	3.1
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	5.4	3.0	0.3

ในปี 2564-2566 รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้ามีจำนวน 113.2 ล้านบาท 53.6 ล้านบาท และ 3.1 ล้านบาท ตามลำดับ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 3.1 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 94.2 เมื่อเทียบกับปี 2565 ทั้งนี้ สัดส่วนของรายได้จากการยกเลิกสัญญาเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 0.3

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 53.6 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 52.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 ทั้งนี้ สัดส่วนของรายได้จากการยกเลิกสัญญาเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.0 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ประมาณร้อยละ 5.4

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย และค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย เป็นต้น ในปี 2564-2566 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 302.6 ล้านบาท 264.3 ล้านบาท และ 174.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	43.6	14.4	105.6	39.9	85.4	49.0
ค่านายหน้า	193.0	63.8	87.3	33.0	27.7	15.9
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย	27.1	9.0	33.6	12.7	35.1	20.1
ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย	30.3	10.0	28.5	10.8	15.3	8.8
อื่น ๆ	8.6	2.8	9.2	3.5	10.9	6.2
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	302.6	100.0	264.3	100.0	174.4	100.0
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	14.5		14.6		15.5	

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคงที่ เช่น เงินเดือน ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน และค่าสาธารณูปโภค อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถบริหารงบประมาณในการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาดังกล่าวผ่านทางโซเชียลมีเดียมากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

¹ ค่าใช้จ่ายการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น

² อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2564-2566 มีจำนวน 332.7 ล้านบาท 403.2 ล้านบาท และ 400.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	151.2	45.4	196.9	48.8	217.2	54.2
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	20.7	6.2	23.9	5.9	24.4	6.1
ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าบริการอื่น	35.7	10.7	36.7	9.1	41.7	10.4
ค่าชดเชยความเสียหาย	45.5	13.7	14.8	3.7	12.6	3.2
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม	0.9	0.3	1.0	0.3	1.1	0.3
อื่น ๆ	78.7	23.7	129.8	32.2	103.8	25.9
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	332.7	100.0	403.2	100.0	400.7	100.0

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2566 ของบริษัทมีจำนวน 400.7 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2.5 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2565 ค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าบริการอื่น ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียมพัฒนาตามจำนวนยูนิตที่รอการขายของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 ของบริษัทมีจำนวน 403.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 70.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น ในปี 2564-2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 216.2 ล้านบาท 208.6 ล้านบาท และ 129.3 ล้านบาท ตามลำดับ

³ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น

ในปี 2566 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 129.3 ล้านบาท ลดลง 79.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 38.0 เมื่อเทียบกับปี 2565 ถึงแม้ว่ายอดเงินกู้ยืมคงเหลือจะสูงขึ้น เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยยอดเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้น นำมาใช้ในการพัฒนาโครงการ รวมถึงใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ สำหรับดอกเบี้ยที่ชำระเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนจัดอยู่ในส่วนของสินค้าคงเหลือในงบแสดงฐานะทางการเงินเป็นหลัก

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 208.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.52 เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยเป็นผลมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและเงินกู้จากการออกหุ้นกู้ในช่วงระหว่างปี 2565 โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ลงทุนในธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจ Cloud Kitchen ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC) รวมถึงใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอนและเป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

กำไรสุทธิ

ในปี 2564-2566 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 143.9 ล้านบาท 226.1 ล้านบาท และ 235.7 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 5.9 ร้อยละ 9.0 และ ร้อยละ 11.8 ตามลำดับ

ในปี 2566 บริษัทมีกำไรจำนวน 235.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.5 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.2 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นที่สูงขึ้นจากปี 2565 ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น และรายได้อื่นที่สูงขึ้นมาจากการกำไรจากการวัดมูลค่าทรัพย์สินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2565 บริษัทมีกำไรจำนวน 226.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 57.1 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้บริการ และรายได้อื่นที่สูงขึ้นจากปี 2564 ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก นอกจากนี้ รายได้อื่นที่สูงขึ้นมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นหลัก

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 14,178.0 ล้านบาท 16,702.1 ล้านบาท และ 21,667.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ สินค้าคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 90 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2564-2566 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 430.6 ล้านบาท 727.1 ล้านบาท และ 795.5 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักคือเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการคิดเป็นร้อยละร้อยละ 58.1 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 371.6 ล้านบาท 485.7 ล้านบาท และ 462.1 ล้านบาท ตามลำดับ ณ สิ้นปี 2566 มีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 462.1 ล้านบาท ต่ำกว่าปี 2565 จำนวน 23.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.9

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 485.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 114.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.7 จาก ณ สิ้นปี 2564

ค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้า

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

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 311.5 ล้านบาท 279.7 ล้านบาท และ 292.2 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 292.2 ล้านบาท สูงกว่า 12.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.5 หลักมาจากโครงการ Landmark @MRTA (Siamese Praramkao)

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าจำนวน 279.7 ล้านบาท ลดลง 31.8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.2 จากโครงการ Landmark @MRTA (Siamese Praramkao) และ The Collection

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเป็นผลจากการโอนค่านายหน้าจ่ายล่วงหน้าไปรับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายห้องชุดในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42)

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

สินค่างบการเงิน (ต้นทุนโครงการรอสร้างกรรมสิทธิ์)

สินค่างบการเงิน (ต้นทุนโครงการรอสร้างกรรมสิทธิ์)	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2565		31 ธ.ค. 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา								
ที่ดิน	3,753.9	47.0	3,661.4	44.3	4,733.1	47.1	5,182.1	40.8
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	1,766.1	22.1	862.0	10.4	2,332.8	23.2	5,195.9	40.9
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	518.6	6.5	485.8	5.9	721.7	7.2	1,201.2	9.5
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	6,038.6	75.6	5,009.2	60.6	7,787.6	77.5	11,579.2	91.2
สินค้าสำเร็จรูป								
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,591.8	19.9	2,973.5	36.0	2,156.1	21.5	1,079.5	8.5
บ้านพร้อมที่ดิน	358.2	4.5	281.7	3.4	101.1	1.0	28.6	0.2
หัก ค่าเพื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	-	(0.5)	0.0	(0.5)	0.0	(0.5)	0.0
รวมสินค้าสำเร็จรูป	1,950.0	24.4	3,254.7	39.4	2,256.7	22.5	1,107.6	8.7
อื่น ๆ	0.1	24.4	-	-	-	-	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง	-	-	0.0	0.0	5.1	0.1	12.9	0.1
สินค้าสำเร็จรูปอื่น	-	-	1.3	0.0	1.6	0.0	9.0	0.1
รวมสินค่างบการเงิน	7,988.7	100.0	8,265.2	100.00	10,051.1	100.0	12,708.7	100.0

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีสินค่างบการเงินจำนวน 12,798.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,747.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 27.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่จากโครงการ Siamese Rama 9, โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao, โครงการ Monsane' Ratchapruek - Chaeng Watthana, โครงการ Siamese Kin Phase , โครงการ Siamese Holm Phahol-Vibhavabi (SDH), โครงการ Siamese Blossom Phahol-Vibhavabi (TH+TWH) และโครงการ Landmark @ Grand Station

⁴ อื่น ๆ ประกอบด้วย วัสดุสิ้นเปลือง สินค้าสำเร็จรูปอื่น และที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (งบการเงินสำหรับ ณ สิ้นสุดปี 2564)

⁵ วัสดุสิ้นเปลือง และสินค้าสำเร็จรูปอื่น จะไม่รวมอยู่ในรายการอื่นๆ (งบการเงินสำหรับ ณ สิ้นสุดปี 2565)

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีสินค่างบการเงินจำนวน 7,988.7 ล้านบาท 8,265.2 ล้านบาท และ 10,051.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.4 ร้อยละ 58.4 และร้อยละ 60.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,051.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,785.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นโดยส่วนใหญ่จากโครงการ Siamese Rama 9 และโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 282.2 ล้านบาท 250.0 ล้านบาท และ 0 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 2.0 ร้อยละ 1.5 และร้อยละ 0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลักคือที่ดินรอการพัฒนาเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในระหว่างปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับ ใช้อบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ สิ้นปี 2565 บริษัท มีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.0 ล้านบาท ลดลง 32.2 ล้านบาทเนื่องจากบริษัทได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำไป พัฒนาโครงการ Monsane' Ratchapruek - Chaeng Watthana แล้วในเดือนมกราคม 2565 ที่ผ่านมา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 646.3 ล้านบาท 866.0 ล้านบาท และ 1,664.9 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 4.6 ร้อยละ 5.2 และร้อยละ 7.7 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิง พาณิชยกรรมที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัยและห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,664.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 798.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 92.3 จาก ณ สิ้นปี 2565 จากการโอนห้องชุดโครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อเดิม Siamese Exclusive 42), Ramada Residence (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 87), Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 (ชื่อเดิม Siamese Sukhumvit 48), Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat และ Siamese Exclusive 31

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 866.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 219.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.0 จาก ณ สิ้นปี 2564 จากการโอนห้องชุดโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) จำนวน 8 ยูนิต และ โครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) จำนวน 1 ยูนิต เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เพื่อปล่อยเช่าห้องชุดดังกล่าวให้กับ บุคคลภายนอกตามแผนการลดความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว ห้อง ตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 3,183.0 ล้านบาท 3,178.3 ล้านบาท และ 5,236.9 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น ร้อย ละ 22.5 ร้อยละ 19.0 และ ร้อยละ 64.8 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 3,178.3 ล้านบาท ลดลง 4.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 0.1 จาก ณ สิ้นปี 2564 จาก การโอนสินทรัพย์ถาวรบางส่วนไปเป็นสินทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนใน โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชยกรรม และห้องพักเพื่อการบริหารจัดการในรูปแบบ โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับ เปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจจากภาวะตลาดและอุตสาหกรรม เปลี่ยนแปลงไป

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีการโอนเปลี่ยนประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาวตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ ดังนี้

การเปลี่ยนประเภทของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้ายคงเหลือ	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์	• ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ และ บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้ายคงเหลือ	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับบุคคลภายนอก	• ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	สินค้ายคงเหลือ	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขาย	• ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการหรือ บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนให้กับบุคคลภายนอก	• ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือบริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ : นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

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

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 9,807.8 ล้านบาท 12,033.8 ล้านบาท และ 15,676.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้กู้ และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น โดยหนี้สินรายการที่สำคัญมีรายละเอียด ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 2,000.9 ล้านบาท 2,218.6 ล้านบาท และ 2,636.7 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งมียอดประมาณร้อยละ 57.6 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินดาวน์ห้องชุดของโครงการต่าง ๆ ณ สิ้นปี 2564 – 2566 โดย บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 1,362.0 ล้านบาท และ 1,179.8 ล้านบาท และ 1,518.7 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 1,179.8 ล้านบาท ลดลง 182.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 15.4 จากสิ้นปี 2564 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการ เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 87) โดยในจำนวนเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายเป็นเงินจากการขายโครงการ Landmark @ MRTA Station กว่าจำนวนร้อยละ 71.8

เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาวจำนวนรวมทั้งสิ้น 4,062.4 ล้านบาท 4,624.2 ล้านบาท และ 5,595.2 ล้านบาท ตามลำดับ

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	92.8	1.3
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	1,461.7	31.6	898.7	16.1	2,166.0	29.3
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,162.5	68.4	4,696.5	83.9	5,134.8	69.4
รวม	4,624.2	100.0	5,595.2	100.0	7,393.6	100.0

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี

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-Chaengwatthana โครงการ Siamese Rama 9 และ โครงการ 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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หุ้นกู้

หุ้นกู้	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	1,036.9	38.0	1,075.1	29.8	2,534.5	56.1
หุ้นกู้ระยะยาว	1,694.3	62.0	2,532.1	70.2	1,985.1	43.9
รวม	2,731.2	100.0	3,607.2	100.00	4,519.5	100.00

หมายเหตุ : มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธิตามการประเมินในการออกหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2,731.2 ล้านบาท 3,607.2 ล้านบาท และ 4,519.5 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 4,519.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 912.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.2 จาก ณ สิ้นปี 2565 ในช่วงไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2566 จำนวน 850 ล้านบาท แบ่งเป็นชุดที่ 3 ชุด โดยชุดที่ 1 อายุ 2 ปี จำนวน 300.0 ล้านบาท ชุดที่ 2 อายุ 1 ปี 8 เดือน จำนวน 84.6 ล้านบาท และชุดที่ 3 อายุ 2 ปี 6 เดือน จำนวน 465.4 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้บริหารสภาพคล่องภายในกิจการ โดยหุ้นกุดังกล่าวเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ สิทธิประโยชน์ของบริษัทบางส่วนค่าประกัน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 3,607.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 876.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 32.1 จาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากในช่วงไตรมาส 3 และ 4 ของปี 2565 โดยในไตรมาส 3 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 แบ่งเป็นชุดที่ 1 อายุ 2 ปี 6 เดือน จำนวน 490.3 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี จำนวน 183.3 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดไถ่ถอน เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้บริหารสภาพคล่องภายในกิจการ นอกจากนี้ ในไตรมาส 4 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565 จำนวน 230 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการใช้เงินเหมือนกับการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

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

เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 36.8 ล้านบาท 36.8 ล้านบาท และ 36.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยยอดหนี้คงค้างเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งในประเทศ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี ไม่มีหลักประกันค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้โดยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้โดยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 3,677.8 ล้านบาท 4,172.3 ล้านบาท และ 5,263.7 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่) จำนวน 4,172.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 494.6 ล้านบาท จาก ณ สิ้นปี 2564 โดยบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสำหรับปีจำนวน 106.7 ล้านบาท องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 345.9 ล้านบาท และใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจำนวน 42.0 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.1 เท่า 2.9 เท่า และ 1.9 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.4 เท่า 0.5 เท่า และ 0.6 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 1.9 เท่า ลดจาก 2.9 เท่า ณ สิ้นปี 2565 ถึงแม้ว่าสินทรัพย์หมุนเวียนสูงกว่าปี 2565 หลักจากสินค้าคงเหลือในส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้อธิบายข้างต้น สินทรัพย์หมุนเวียนของบริษัทเพิ่มขึ้นมากกว่าจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 4,897.0 ล้านบาท สูงกว่าปีก่อน 2,920 ล้านบาท หรือ 147.7% ซึ่งภายหลังจากวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สถาบันการเงิน ได้มีการขยายวงเงินสินเชื่อในการพัฒนาโครงการและเปลี่ยนสัญญากู้ยืมระยะยาวประมาณ 1,990 ล้านบาท เรียบร้อยแล้ว ซึ่งจะช่วยให้ ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับปรับสูงขึ้น

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทเท่ากับ 2.9 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.1 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีรายการหลักจากสินค้าคงเหลือในส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทลดลงจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงจากการที่บริษัทมีการชำระหนี้สินระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งหมดแล้วในปี 2565 ที่ผ่านมา

อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBIT-DA ratio)

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย เท่ากับ 13.6 เท่า 15.9 เท่า และ 22.3 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเดิมปี เท่ากับ 22.31 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 15.9 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ของบริษัทสามารถทำกำไรได้ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2565

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเดิมปี เท่ากับ 15.9 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 13.6 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในขณะที่ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเดิมปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2564 บริษัทสามารถทำกำไรได้เพิ่มมากขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าหากเปรียบเทียบกับภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ในปี 2564 – 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมด เท่ากับ 1.4 เท่า 2.8 เท่า และ 4.2 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 4.2 เท่า สูงกว่าปี 2565 ซึ่งเท่ากับ 1.4 เท่า บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น โดยต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทปรับสูงกว่า 1.4 เท่า เท่าจาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 2.8 เท่า บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้น โดยต้นทุนดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2564 – 2566 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 4.0 ร้อยละ 4.0 และร้อยละ 4.1 ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2564 – 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.2 เท่า 2.6 เท่าและ 2.6 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.6 เท่า ระดับเดียวกับ ณ สิ้นปี 2565 โดยปริมาณหนี้สินรวมและปริมาณของส่วนผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีสูงกว่าปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจากการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในช่วงปี 2566

การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในช่วงปี 2564 – 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2564	2565	2566
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(480.6)	(1,326.8)	(2,420.0)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(369.9)	511.5	(52.5)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	944.8	1,015.7	2,358.2
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	94.3	200.4	(114.2)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด	331.6	425.9	626.3
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายงวด	425.9	626.3	512.1

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในปี 2566 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดใช้ไปสุทธิ 114.2 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการกิจกรรมดำเนินงานใช้ไป 2,420.0 ล้านบาท สำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะโครงการ Landmark@MRTA และ โครงการMonsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao และกิจกรรมลงทุนใช้ไปสุทธิ 52.5 ล้านบาท โดยนำเงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า และการนำเงินไปซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นหลัก บริษัทมีเงินสดรับจากกิจกรรมจัดหาเงินสุทธิ 2,358.2 ล้านบาท โดยมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและยาวจากสถาบันการเงินและการชำระคืนเพิ่มเติมในระหว่างงวดจำนวนรวมสุทธิประมาณ 1,798.4 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีเงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิและการชำระคืนในระหว่างงวดจำนวนรวมสุทธิประมาณ 911.5 ล้านบาท

ในปี 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 200.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ และกระแสเงินสดรับจากเงิน โดยมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินและการชำระคืนเพิ่มเติมในระหว่างงวดจำนวนรวมสุทธิประมาณ 970.9 ล้านบาท นอกจากนี้ยังมีเงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาวสุทธิและการชำระคืนในระหว่างงวดจำนวนรวมสุทธิประมาณ 878.7 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

1. การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร การเปลี่ยนแปลงกำหนดการก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก และนโยบายเกี่ยวกับภาษีรถยนต์ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักจะเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น เป็นต้น

2. ภาวะเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของไวรัสหรือโรคระบาดใหม่

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่เกิดขึ้น รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 หรือโรคระบาดใหม่ ส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงความเชื่อมั่น กำลังซื้อ การตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค และราคาต้นทุนวัตถุดิบ ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการขายที่นานขึ้นและต้นทุนที่สูงขึ้นโครงการอสังหาริมทรัพย์

3. ความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต

ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการต่างๆ ในอนาคต โดยความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของงานก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุอุปกรณ์และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ภาวะอุตสาหกรรมและอุปสงค์และอุปทานของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น รวมถึง การขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ความสามารถของบริษัทในการขออนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสบการณ์และความสามารถของผู้บริหารในการบริหารจัดการโครงการประเภท Mixed Use บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่รอการพัฒนา และโครงการในอนาคตไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

4. การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีภาระดอกเบี้ยแบบลอยตัว อาจอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอันเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-009-9000

โทรสาร 02-009-9991

SET Contact Centre 02-009-9999

Website www.set.or.th/tsd

Email SETContactCenter@set.or.th

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ดีลอยท์ กูช โรมัทส์ โซยยศ สอบบัญชี จำกัด

ชั้น 23-27 เลขที่ 11/1 เอลิโอ สานทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-034-0000

โทรสาร 02-034-0100

Website www.deloitte.com

นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ชั้น 24 อาคารเอ เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล
เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-299-1111 ต่อ 5522

โทรสาร 02-299-1278

Website www.ttbbank.com

Email RG@ttbbank.com

ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 87/2 อาคารชาร์ตทาวเวอร์ ชั้น 9, 19, 39, 52
ออลซีซั่นสเพลส ถนนวิภาวดี แขวงจตุจักร เขตจตุจักร

กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-351-1800

Website www.daol.co.th

Email contactcenter@daol.co.th

ที่ปรึกษากฎหมาย

- ไม่มี -

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร อารีเอชบี จำกัด

ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร ทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)

ธนาคาร อิสลามแห่งประเทศไทย

ธนาคาร ทีเอสบี จำกัด (มหาชน)

บริษัท เงินทุน แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตัล แอสเซต จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์เชน พาร์กเกอร์ จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ มียอนด์ จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ พาย จำกัด (มหาชน)

บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลอร์ จำกัด

บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อความตั้งใจของผู้ลงทุน อย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท และบริษัทย่อย ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัท หรือ
บริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของสัดส่วนผู้ถือหุ้นของ
บริษัท ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รวมทั้ง
ไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ
และไม่มีความเสี่ยงที่จะเกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทแต่
อย่างใด

ตลาดรอง

- ไม่มี -

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพย์

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,775,945,183 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,192,701,447 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงประเภทของสินทรัพย์	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1. นายขจรศิษฐ์ สิงสรสรสิญ	455,800,184	38.22
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา	168,237,493	14.11
3. นายกมล โอภาสภิตติ	142,598,933	11.96
4. นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ	132,800,000	11.13
5. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	41,152,314	3.45
6. นางสาวดีนา สิงสรสรสิญ	40,005,000	3.35
7. นางอลิสสา ศศิพงศ์ปรีชา	21,333,333	1.79
8. นางสาวณภัทร สิงสรสรสิญ	20,000,000	1.68
9. นายอารักษ์ ศศิพงศ์ปรีชา	19,204,826	1.61
10. นายวันชัย อมรสวรรณ	13,086,453	1.10

บริษัทไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการถือหุ้นในลักษณะที่บริษัทสองบริษัทหรือมากกว่านั้นถือหุ้นซึ่งกันและกัน เพื่อเกาะกลุ่มทางธุรกิจ หรือเพื่อสร้างโครงสร้างของกลุ่มบริษัท อาทิ การถือหุ้นไขว้ (CROSS HOLDING) หรือการถือหุ้นแบบปิรามิด (PYRAMID HOLDING)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีผลกระทบต่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัท และบริษัทย่อย และสาระสำคัญต่อการดำเนินงาน (Shareholders' Agreement)

1. สัญญาร่วมทุนประกอบกิจการโครงการ โซมิส ควีนส์

วันที่ทำสัญญา	30 กันยายน 2559
ผู้ร่วมทุนที่ 1	นางรัชณี บุญเยี่ยม
ผู้ร่วมทุนที่ 2	บริษัท
วัตถุประสงค์	ประกอบกิจการในนามของบริษัท โซมิส ควีนส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนที่ดินรวม 4 แปลง เนื้อที่รวม 2-54-0 (854 ตารางวา)
ทุนชำระแล้ว	217,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,170,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none">• บริษัทถือหุ้นจำนวน 1,302,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด• นางรัชณี บุญเยี่ยม ถือหุ้น 858,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.54 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด• นายรัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	<p>กรรมการ 4 ท่าน ประกอบด้วย</p> <p><u>กลุ่มที่ 1</u> นายรัญญะ วงศ์พรพิญภาพ และนางรัชณี บุญเยี่ยม</p> <p><u>กลุ่มที่ 2</u> นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท</p>
การบริหารจัดการ เงื่อนไขสำคัญอื่นๆ	<ul style="list-style-type: none">• ให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและ ก่อสร้าง จัดทำประมาณการผลกำไรเพื่อขอความเห็นชอบร่วมกันทั้ง 2 ฝ่าย• บริษัทต้องบริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำกว่าหรือไม่เกินกว่าประมาณการกำไรค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ตกลงร่วมกัน บริษัทต้องนำมาพิจารณาเห็นชอบร่วมกันก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้• การเพิ่มทุน-ลดทุน ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นเอกฉันท์• แบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการ Siamese Exclusive Queens ตามสัดส่วนการร่วมทุนเมื่อโครงการเสร็จสิ้นลง• บริษัทเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนและสินเชื่อในการก่อสร้าง หากมีการค้าประทุกัน บริษัทเป็นผู้รับภาระและผู้ค้าประทุกันแต่เพียงผู้เดียวบริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของบริษัทร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2. สัญญาร่วมทุนบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด (“ออคโต-เจ็ด”) จัดตั้งขึ้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2558 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างนายโจเซฟ ลี บุน เล็งและนางสาวชิน จูเตียงนำ เอสพี (รวมเรียกว่า “นายโจเซฟ”) ถือหุ้นร้อยละ 49 และนายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อปล่อยเช่าหรือดำเนินการธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat โดยออคโต-เจ็ด ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายห้องชุดจำนวน 408 ยูนิต ใน 2 อาคาร (อาคาร C และ D) จากห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งของออคโต-เจ็ดดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตามในปี 2559 ออคโต-เจ็ด ได้เปลี่ยนนโยบายการดำเนินการธุรกิจเป็นการจำหน่ายห้องชุดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นธุรกิจที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ดังนั้นในปี 2561 จึงได้ปรับโครงสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากบริษัท สิงสรเสริญ จำกัด (นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ถือหุ้นร้อยละ 100) ตามราคาซื้อขายซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินของออคโต-เจ็ด ได้แก่ เงินมัดจำห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat 408 ยูนิต ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอนซัลแทนท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 และนายโจเซฟ ถือหุ้นร้อยละ 49 ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงเงื่อนไขการร่วมลงทุนตามสัญญาร่วมทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ทำสัญญา	16 พฤศจิกายน 2562
ผู้ร่วมทุน	นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง (ชาวสิงคโปร์) และนางสาวชิน จูเตียงนำ เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none">• บริษัทถือหุ้น 51,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด• นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด• นางสาวชิน จูเตียงนำ เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน <u>กลุ่มที่ 1</u> นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ และนางสุนันทา สิงสรเสริญ <u>กลุ่มที่ 2</u> นายโจเซฟ ลี บุน เล็ง และนางสาวชิน จูเตียงนำ เอสพี กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม
การบริหารจัดการ	คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงิน ของบริษัทร่วมทุน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เงื่อนไขสำคัญ

- ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำหน่ายได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น
- การจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
- หากผู้ร่วมทุนประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ร่วมทุนจะต้องให้ข้อเสนอแก่บริษัทในการซื้อหุ้นเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ หากภายใน 30 วัน บริษัทไม่รับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ร่วมทุนจึงสามารถนำหุ้นไปจำหน่ายให้กับบุคคลภายนอกได้
- บริษัท และผู้ร่วมทุนคนใดคนหนึ่ง ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และต้องมีจำนวนหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จึงจะครบองค์ประชุม
- มติที่ประชุมจะต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เว้นแต่จะสำคัญ ได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การควบรวมบริษัท การแปรสภาพบริษัท การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 75 ของผู้ที่มาประชุม
- ในกรณีที่บริษัทร่วมทุนจะดำเนินการดังต่อไปนี้ บริษัทและผู้ร่วมทุนต้องได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนดำเนินการดังกล่าว
 - ✓ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ
 - ✓ การเพิ่มทุน ลดทุน
 - ✓ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มากกว่า 10 ล้านบาท
 - ✓ การกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
 - ✓ ออกไต่-เจ็ต มีแผนจะเลิกกิจการภายหลังจากการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือจำนวน 12 ห้องของโครงการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

3. สรุปสัญญาร่วมทุนในการจัดตั้งบริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

วันที่ทำสัญญา	15 กุมภาพันธ์ 2563
ผู้ร่วมทุน	Kew Green Group Limited
คู่สัญญา	ไชมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) และ Kew Green Group Limited
วัตถุประสงค์	ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (Siamese and Kew Green Company Limited) เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม และให้สิทธิผู้อื่นในการใช้ตราสินค้า ระบบการบริหารงาน เพื่อให้บริหารจัดการด้านโรงแรม
ทุนชำระแล้ว	4 ล้านบาท ประกอบด้วย 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ผู้ร่วมทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ไชมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 • Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51
จำนวนกรรมการ	<p>ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน</p> <p>กลุ่มที่ 1 ตัวแทนจาก ไชมิส เวลท์ ประกอบด้วย นางสาวนันทา สิงสรเสริญ และนายณรงค์ จันทนา</p> <p>กลุ่มที่ 2 ตัวแทนจาก Kew Green Group Limited ประกอบด้วย นาย ยอง จู คิม และนาย จาว เสี่ยวลี</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นางสาวนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนาย ยอง จู คิม</p>
การบริหารจัดการ	<p>ไชมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจได้ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงชี้ขาด และ Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> • เสรจฯ ตกลงและดำเนินการสัญญาบริหารจัดการโรงแรม • แต่งตั้ง โยกย้าย พนักงาน นายหน้า ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน แต่ไม่รวมถึงการแต่งตั้ง โยกย้าย ประธานคณะกรรมการ หรือกรรมการ • ควบคุมการปฏิบัติงานบริหารงานประจำวันทั่วไป • ดำเนินงานตามแผนธุรกิจ • ลงนามในสัญญา หรือเอกสาร รวมถึงการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายใต้แผนธุรกิจในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน • สั่งซื้อสินค้า ลงทุน ภายใต้แผนธุรกิจในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน
การจัดทำแผนธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> • คณะกรรมการมีหน้าที่จัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ประมาณการกระแสเงินสด ประมาณการกำไรสุทธิรายเดือน งบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งรวมถึงเงินลงทุน และการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมากับแผนธุรกิจในปีต่อไป • แผนธุรกิจจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย หรืออนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

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

4. สรุปบันทึกความเข้าใจในการจัดตั้ง บริษัท ไซมิส เทลท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2563
ผู้ร่วมทุน	บริษัท เทลท์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุษกร อารยางกูร ร้อยละ 50 นายจอห์น เวน ซาน ร้อยละ 25 และ นายพัชรุณห์ วัชรามนตรี ร้อยละ 25
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนจัดตั้งในบริษัท ไซมิส เทลท์ จำกัด (ไซมิส เทลท์)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท
ผู้ร่วมทุน	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทถือหุ้น 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด • บริษัท เทลท์ ออฟ ชัคเชสส์ จำกัด ถือหุ้น 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายชวรงค์ สันติสุขศิริ นายสุนันดา สันติสุขศิริ และนายอายุษกร อารยางกูร โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายชวรงค์ สันติสุขศิริ หรือ นายสุนันดา สันติสุขศิริ ลงลายมือชื่อร่วมกันนายอายุษกร อารยางกูร พร้อมประทับตราบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

จำนวนกรรมการ 2กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนายอายุธร อารยางกูร โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกันนายอายุธร อารยางกูร พร้อมประทับตราบริษัท

หน้าที่หลักของคู่สัญญา

หน้าที่ของบริษัท

- กำหนดนโยบายและอนุมัติแผนการลงทุน ตรวจสอบการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการลงทุน
- จัดหาและจัดเตรียมสถานที่ในการประกอบธุรกิจ การตกแต่งโครงสร้างภายใน ด้านสถาปัตยกรรม ด้านงานระบบภายในพื้นที่ประกอบการ
- จัดหาเครื่องมือหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งระบุเป็นทรัพย์สินของบริษัท
- สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อการดำเนินการในช่วงแรกของการเริ่มกิจการ โดยให้เงินกู้ยืมแก่ โซมิส เทสต์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี

หน้าที่ของผู้ร่วมทุน

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

5. สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท โซมิส รังสิต จำกัด

วันที่ทำสัญญา	17 ธันวาคม 2564
ผู้ร่วมทุน	นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลย่านรังสิต-ปทุมธานี
ทุนชำระแล้ว	405,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทถือหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 850,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด • นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ ถือหุ้นสามัญ 4,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 3,150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.78 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดอย่างไรก็ตาม นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายสุพล จงจินตรักษา นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน นางสุวิชาดา สร้อยทอง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกัน
เงื่อนไขสำคัญ	<p>การบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ นายชจรศิษฐ์ สิงสรสรสิญ และนางสุนันทา สิงสรสรสิญ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท</p> <p>อย่างไรก็ตาม นายชจรศิษฐ์ สิงสรสรสิญ ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี และมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุน ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้รับผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชจรศิษฐ์ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี</p> <p>(2) จำนวนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนฯ โอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)</p> <p>(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหนี้ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว</p> <p>(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะทำให้คุณชจรศิษฐ์ได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทจะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด</p>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

6. สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา	26 กันยายน 2566
ผู้ร่วมทุน	บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด และได้มีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ในวันที่ 12 ตุลาคม 2566)
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	เพื่อให้สอดคล้องกับแผนธุรกิจ ประจำปี 2566 ของบริษัทฯ ที่ได้รับอนุมัติ จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 และกลยุทธ์ ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ฯ 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	<ul style="list-style-type: none"> •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 •นายดาเนซซ์ ดีพิค ชับนานิถือหุ้นสามัญจำนวน 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	<p>กรรมการ 5 คน ได้แก่</p> <p>นายริชาร์ด ชาร์ลส์ เบลล์ นายดาเนซซ์ดีพิค ชับนานิ</p> <p>นายพุฒิพงษ์ ชาติสุชาติ นายปณิธาน เทพนิกร นายวันชัย อมรสวรรณ</p> <p>โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามคือ นายริชาร์ด ชาร์ลส์ เบลล์ หรือ นายดาเนซซ์ ดีพิค ชับนานิ ลงลายมือชื่อร่วมกับ นายพุฒิพงษ์ ชาติสุชาติ หรือ นายปณิธาน เทพนิกร รวมกันเป็นสองคน และประทับตราสำคัญของบริษัท</p>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เงื่อนไขสำคัญ

- (1) บริษัทร่วมทุนฯ มีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายอื่นต่างงดลงอำนาจในการพิจารณาและอนุมัติการ ดำเนินงาน
- (2) บริษัทร่วมทุนฯ จัดให้มีกรรมการ และผู้บริหารคนละชุดกับบริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด
- (3) ในการบริหารจัดการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ คุณสุนันทา สิ่งสรรเสริญ คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และคุณกมล โอกาสกิตติ ในฐานะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการร่วมทุน
- (4) ในการบริหารจัดการของบริษัทร่วมทุนฯ คุณชจรศิษฐ์ สิ่งสรรเสริญ คุณอุทร ภูษิตกาญจนา และคุณกมล โอกาสกิตติ ในฐานะกรรมการ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท ฤทธา โฮลดิ้งส์ จำกัด จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งจะไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการร่วมทุน
- (5) จัดให้มีระบบการทำงานที่ชัดเจน เพื่อแสดงว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีระบบเพียงพอในการดำเนินงาน
- (6) จัดให้มีกลไกการตรวจสอบการดำเนินงาน และเปิดเผยข้อมูลให้กับกรรมการและผู้บริหารรับทราบ เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทร่วมทุนฯ มีการปฏิบัติงานตามกลไกอย่างสม่ำเสมอ

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยไม่ได้กำหนดอัตราการจ่ายเงินปันผลขั้นต่ำ โดยการจ่ายเงินปันผลจะพิจารณาจากผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของบริษัทย่อย แผนการลงทุน และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานของบริษัทย่อย โดยที่การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อการทำงานปกติของแต่ละบริษัทย่อยอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ คณะกรรมการของบริษัทย่อยอาจพิจารณาจ่ายเงินปันผลประจำปีของบริษัทย่อย โดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยแต่ละบริษัท เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยมีอำนาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีผลกำไรสมควรพอจะทำเช่นนั้นได้ แล้วให้คณะกรรมการรายงานต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในครั้งต่อไป เพื่อให้การจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อยมีความโปร่งใส และตรวจสอบได้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. ภาพรวมของนโยบาย และแนวปฏิบัติการกำกับ ดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อกำกับ และ ดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ กลยุทธ์ นโยบาย แผนงานและงบประมาณที่กำหนดไว้ โดยมีการติดตาม ประเมิน และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ภายใต้การประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย คำนึงถึงประโยชน์ต่อสังคมและดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมถึงการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันได้และมีผลประโยชน์ประกอบกิจการที่ดีในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติต่าง ๆ ภายใต้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกระดับของบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายจัดการดำเนินการสื่อสารนโยบาย และแนวปฏิบัติต่อบุคลากรของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัท พร้อมทั้งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว

รายละเอียดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการปรากฏตามเอกสารแนบรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ นโยบายอื่น ๆ รวมถึงจรรยาบรรณ และแนวปฏิบัติของบริษัทสามารถเข้าชมได้ที่เว็บไซต์บริษัท หรือสแกน QR Code ที่แนบมานี้



1.1 นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

คณะกรรมการ คือ กลุ่มบุคคลที่มีบทบาทสำคัญในฐานะ “ผู้นำ” ในการขับเคลื่อนกิจการให้เติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable growth) โดยมีหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อในการกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียกำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก รวมถึงกลยุทธ์ และนโยบายสำคัญต่าง ๆ ที่สร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการรับไปปฏิบัติ โดยมีคณะกรรมการคอยชี้แนะให้เห็นถึงมุมมองในระยะยาว พร้อมติดตามดูแลผล

การดำเนินงานดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้นให้ทำ หน้าที่ดูแลผลประโยชน์ของกิจการ (Fiduciary duty) คณะกรรมการจึงได้กำหนดนโยบาย และแนวปฏิบัติที่สำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ ครอบครัวตั้งแต่องค์ประกอบและคุณสมบัติของกรรมการ การดำรงตำแหน่ง กรรมการในบริษัทจดทะเบียน ความเป็นอิสระของกรรมการจากฝ่ายจัดการ การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การพัฒนากรรมการ การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อย และบริษัทร่วม

1.2 นโยบาย และแนวปฏิบัติเกี่ยวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยเคารพในสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในการรับข้อมูลข่าวสารของบริษัท และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อออกเสียงลงคะแนนคณะกรรมการจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(1) การรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้น

บริษัทยึดถือหลักการดำเนินการกิจการด้วยความรับผิดชอบต่อโปร่งใส และสามารถตรวจสอบได้ รวมถึงมุ่งมั่นในการส่งเสริมวัฒนธรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยให้ความสำคัญกับผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนของบริษัทเป็นหลัก นอกจากนั้น บริษัทได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาเป็นแนวปฏิบัติของบริษัท เพื่อรักษาความไว้วางใจ ส่งเสริมความสัมพันธ์ระยะยาวกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย นอกจากนั้น บริษัทได้กำหนดให้มีนโยบายนโยบายการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเป็นแนวทางดำเนินการเพื่อคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของผู้ถือหุ้น เช่น การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนร่วมในกำไรของกิจการ การได้รับข่าวสารข้อมูลของบริษัทอย่างครบถ้วน ถูกต้อง และโปร่งใส การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น และดูแลให้มั่นใจว่าเรื่องสำคัญทั้งประเด็นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อกิจการของบริษัท และรวมถึงประเด็นที่อยู่นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนด ได้ผ่านการพิจารณา และ/หรือ อนุมัติโดยผู้ถือหุ้น นอกจากนั้น บริษัทจะกำกับดูแลให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ซึ่งบริษัทฯ ให้ความสำคัญในการดูแลและรักษาสหสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกราย เป็นต้น โดยบริษัทได้เปิดเผยนโยบายดังกล่าวบนเว็บไซต์ของบริษัท

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยเป็นการผ่านประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจะใช้ระบบการประชุม DAP E-Shareholder Meeting จากบริษัท ดิจิทัล แอคเชส แพลตฟอร์ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าระบบการประชุมจะเป็นมาตรฐาน และมีการรักษา

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้จัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2566 ผ่านระบบ DAP E-Shareholder Meeting ถ่ายทอดสดจากห้องประชุมอาคาร ไซมิส ราชครู ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 5 ราย และมอบฉันทะ จำนวน 38 ราย รวมทั้งสิ้น 43 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 783,144,212 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,192,701,447 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 65.6613 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัท นอกจากนี้กรรมการทั้ง 9 ท่าน ได้เข้าร่วมในการประชุมครั้งนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายเข้าประชุมในการประชุมครั้งนี้ด้วยเพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนนเสียง และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

การประชุมผู้ถือหุ้น

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้จัดการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 2 ครั้ง โดยเป็นการผ่านประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทจะใช้ระบบการประชุม DAP E-Shareholder Meeting จากบริษัท ดิจิทัล แอควิส แพลตฟอร์ม จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้ผู้ถือหุ้นมั่นใจว่าระบบการประชุมจะเป็นมาตรฐาน และมีการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ได้จัดขึ้นในวันที่ 26 เมษายน 2566 ผ่านระบบ DAP E-Shareholder Meeting ถ่ายทอดสดจากห้องประชุมอาคาร ไซมิส ราชครู ซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท บริษัทได้ปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการอำนวยความสะดวกและส่งเสริมการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นอย่างเคร่งครัด มีผู้ถือหุ้นเข้าร่วมประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ด้วยตนเอง จำนวน 5 ราย และมอบฉันทะ จำนวน 38 ราย รวมทั้งสิ้น 43 ราย รวมเป็นจำนวนหุ้นทั้งสิ้น 783,144,212 หุ้น จากจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ที่ออกและเรียกชำระแล้วจำนวน 1,192,701,447 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 65.6613 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดที่จำหน่ายได้แล้วของบริษัท นอกจากนี้กรรมการทั้ง 9 ท่าน ได้เข้าร่วมในการประชุมครั้งนี้โดยพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารระดับสูง ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมายเข้าประชุมในการประชุมครั้งนี้ด้วยเพื่อความโปร่งใสในการนับคะแนนเสียง และเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

การดำเนินการก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้ให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการของ

บริษัทในการประชุมผู้ถือหุ้นประจำปี รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัท หรือเกี่ยวกับวาระการประชุมเพื่อสอบถามประเด็นข้อสงสัยต่อบริษัทล่วงหน้าก่อนการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีของบริษัท โดยบริษัทได้เผยแพร่รายละเอียดหลักเกณฑ์การให้สิทธิไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทที่หมวดนักลงทุนสัมพันธ์ โดยให้สิทธิล่วงหน้าก่อนการประชุมตั้งแต่วันที่ 18 ตุลาคม 2566 ถึงวันที่ 31 มกราคม 2567 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 ไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุม และเสนอชื่อบุคคลเพื่อรับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ บริษัทได้ดำเนินการแจ้งข่าวสารเสนอเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ เพื่อเผยแพร่มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเรื่องการกำหนดวันประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัทภายหลังจากสิ้นสุดการประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยทันที หรืออย่างช้าภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไป ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนได้รับทราบกำหนดการและวาระการประชุมได้อย่างรวดเร็ว

นอกจากนั้น บริษัทมีนโยบายในการเผยแพร่หนังสือเชิญประชุม พร้อมทั้งเอกสารประกอบการประชุมทั้งฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 30 วัน บนเว็บไซต์ของบริษัทและจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ให้ผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนการประชุมไม่น้อยกว่า 21 วัน เพื่อบอกกล่าวการเรียกประชุมเป็นการล่วงหน้า และให้ผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่เพียงพอสำหรับการเตรียมตัวเข้าร่วมประชุม โดยระบุข้อมูล วัน เวลา รูปแบบการประชุม สถานที่จัดประชุม ระเบียบวาระการประชุม วัตถุประสงค์เหตุผลของแต่ละวาระอย่างชัดเจนและเพียงพอ เพื่อใช้ประกอบการตัดสินใจลงคะแนนเสียงในแต่ละวาระการประชุม

บริษัทมีนโยบายให้ผู้ถือหุ้น ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้นรายย่อย และผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นนักลงทุนสถาบัน สามารถลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นล่วงหน้าก่อนวันประชุม เนื่องจากเล็งเห็นว่าเป็นช่องทางที่สามารถช่วยอำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นทุกคน และป้องกันมิให้เกิดความล่าช้าในวันประชุม รวมถึงมีนโยบายในการรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้นในกรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมด้วยตนเองได้ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้บุคคลอื่นใด หรือกรรมการอิสระของบริษัทเข้าร่วมประชุมแทนได้ ซึ่งบริษัทได้กำหนดจำนวนกรรมการอิสระของบริษัทไว้ไม่น้อยกว่า 2 คน และระบุข้อมูลของกรรมการอิสระผู้รับมอบฉันทะไว้ในหนังสือมอบฉันทะที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมหนังสือเชิญประชุม รวมทั้งรายละเอียดและหลักฐานที่จำเป็นที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะต้องนำมาแสดงให้แก่บริษัทเพื่อลงทะเบียนเข้าร่วมประชุม

การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทชี้แจงขั้นตอน วิธีการในการเข้าร่วมประชุม การถามคำถาม การออกเสียงลงคะแนน และการนับคะแนนเสียง เพื่อให้ผู้ถือหุ้นทุกรายทราบล่วงหน้าอย่างชัดเจนในหลายช่องทาง

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ได้แก่ หนังสือเชิญประชุม และการเผยแพร่บนเว็บไซต์บริษัท รวมทั้งก่อนเริ่มประชุม บริษัทได้เปิดวิดีโอสารัตถะการใช้งานระบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ

ก่อนเริ่มการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ดำเนินการประชุมจะแนะนำกรรมการ ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษากฎหมาย ผู้ทำหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้องของการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม รวมทั้งตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย และตัวแทนจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ถ้ามี) ให้ผู้ถือหุ้นทราบ นอกจากนั้นแล้ว บริษัทมีนโยบายที่จะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม จำนวน 2 คน (ถ้ามี) ร่วมเป็นสักขีพยานเพื่อตรวจสอบการนับคะแนนเสียงร่วมกับที่ปรึกษากฎหมายด้วย

นอกจากนี้ บริษัทจะแจ้งจำนวนสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม ทั้งผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเอง และโดยการมอบฉันทะ รวมทั้งชี้แจงขั้นตอนและวิธีการออกเสียงลงคะแนน นอกจากนั้น เมื่อสิ้นสุดการดำเนินการประชุมในแต่ละวาระ ประธานกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสอบถามประเด็นข้อสงสัยและแสดงความคิดเห็นในระยะเวลาเพียงพอและเหมาะสม และกรรมการและผู้บริหารจะตอบประเด็นข้อซักถามที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัท และวาระการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบ และบันทึกคำถามและคำตอบดังกล่าวไว้ในรายงานการประชุมของบริษัท

นอกจากนี้ การลงคะแนนเสียง การตรวจนับคะแนนเสียง และวิธีการนับลงคะแนนเสียงสำหรับทุกวาระ โดยนำเทคโนโลยีใช้เพื่อความรวดเร็ว แม่นยำ อำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการประชุม และสามารถแสดงผลการตรวจนับคะแนนเสียงให้ผู้ถือหุ้นรับทราบโดยทันที ดังนี้

- (1) การลงทะเบียนเข้าร่วมการประชุมผ่านระบบ QR Code (e-Registration)
- (2) การจัดประชุม ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-Meeting)
- (3) การส่งคำถาม ผ่านระบบ e-Question
- (4) การลงคะแนนเสียง ผ่านระบบ e-Voting

นอกจากนั้นแล้วบริษัทยังมีการจัดให้มีการลงมติแยกวาระแต่ละเรื่องไว้อย่างชัดเจน เช่น แยกการลงมติในวาระเลือกตั้งกรรมการ ออกจากวาระการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ เป็นต้น โดยในวาระเลือกตั้งกรรมการ บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นสามารถลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการได้เป็นรายบุคคล

บริษัทมีนโยบายในการดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นโดยเป็นไปตามลำดับวาระการประชุมที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม โดยไม่มีการเพิ่มเติมข้อมูลสำคัญในระหว่างการประชุมผู้ถือหุ้นอย่างกะทันหัน รวมทั้งหลีกเลี่ยงการเพิ่มวาระการประชุมเรื่องอื่นๆ ที่ไม่ได้กำหนดล่วงหน้า หรือเปลี่ยนแปลงลำดับวาระการประชุม หรือข้อมูลสำคัญโดยไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบถึงเรื่องที่จะทำการพิจารณาล่วงหน้าเพื่อการตัดสินใจในการเข้าร่วมประชุม

บริษัทมีนโยบายในการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิอย่างเท่าเทียมกันในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือตั้งคำถามในวาระการประชุมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้อย่างอิสระและให้เวลาอย่างเหมาะสม ก่อนทำการลงมติ โดยมีกรรมการและผู้บริหารของบริษัททำหน้าที่ตอบข้อซักถามและชี้แจงข้อเท็จจริงในที่ประชุมอย่างเหมาะสม และบริษัทจะบันทึกในรายงานการประชุมว่าจากการเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถามนั้น มีผู้ถือหุ้นสอบถามและแสดงความคิดเห็นเรื่องใด และบริษัทได้ตอบข้อซักถามอย่างไร เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้ติดตามการประชุมได้รับการเปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

ในการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ เช่น ค่าตอบแทนประจำเบี้ยประชุม สิทธิประโยชน์อื่น (ถ้ามี) บริษัทมีนโยบาย วิธีการหลักเกณฑ์ที่ชัดเจนโดยเทียบเคียงกับอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงพิจารณาถึงผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย การเติบโตของผลกำไร ซึ่งจะต้องผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริษัทก่อนนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติ

การดำเนินการหลังการประชุมผู้ถือหุ้น

เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบและสามารถตรวจสอบข้อมูลการประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทได้ภายในเวลาอันสมควร บริษัทจะทำการเผยแพร่มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมผลคะแนนเสียงภายหลังปิดการประชุมผู้ถือหุ้น หรืออย่างช้าภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดไป ผ่านเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทมีนโยบายในการเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ และเผยแพร่พร้อมกันบนเว็บไซต์ของบริษัท

บริษัทจะทำการบันทึกและจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นทั้งฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษอย่างถูกต้องและครบถ้วนในสาระสำคัญ อาทิ รูปแบบการประชุม สัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม หลักเกณฑ์และวิธีการลงคะแนนและนับคะแนนเสียง การใช้บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระ รายชื่อและตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหารสูงสุด ผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษากฎหมาย ซึ่งเป็นตัวแทนของผู้ถือหุ้นซึ่งทำหน้าที่เป็นสักขีพยานตรวจสอบการนับคะแนนเสียงในที่ประชุม และตัวแทนจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย เนื้อหาสาระของวาระการประชุม ประเด็นคำถาม-คำตอบในประเด็นสำคัญ ข้อเสนอแนะ ข้อคิดเห็น และมติที่ประชุม พร้อมผลคะแนน เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย งดออกเสียง และบัตรเสีย (การลงคะแนนเสียงผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์) ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นที่ไม่ได้เข้าร่วมประชุมรับทราบและสามารถตรวจสอบได้ โดยจะทำการเผยแพร่รายงานการประชุมผู้ถือหุ้นบนเว็บไซต์ของบริษัท เพื่อให้ผู้ถือหุ้นชาวไทยและชาวต่างชาติสามารถรับทราบข้อมูลได้อย่างรวดเร็วและเท่าเทียมกันและสามารถตรวจสอบข้อมูลความถูกต้อง ซึ่งหากผู้ถือหุ้นมีความเห็นหรือข้อสงสัยหรือความเห็นเกี่ยวกับรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นสามารถ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สอบถาม หรือแสดงความเห็นมายังบริษัทผ่านเลขานุการบริษัท ได้ โดยไม่ต้องรอให้ถึงการประชุมครั้งถัดไป พร้อมนำเสนอให้หน่วยงานเกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

การฝ่าฝืน และการไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์

ในปี 2566 บริษัทไม่ถูกปรับ ถูกกล่าวโทษ หรือถูกดำเนินคดีทางแพ่ง เรื่องการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่มีการกีดกันกรณีผู้ถือหุ้นต้องการสื่อสารกัน และไม่มีการปิดบังข้อมูลใด ๆ ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อบริษัท หรือผู้ถือหุ้นรายอื่น ๆ

ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองผู้ถือหุ้นจากการถูกเอาเปรียบจากผู้มีอำนาจควบคุม โดยบริษัทได้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ประเภทของหุ้น และสิทธิออกเสียง (e-Registration)

หุ้นของบริษัทมีประเภทเดียวตามข้อบังคับของบริษัท คือ หุ้นสามัญชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น โดยผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนตามสัดส่วนการถือหุ้นของตน โดยหนึ่งหุ้นเท่ากับหนึ่งเสียง

(2) โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท

บริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยโครงสร้างการถือหุ้นที่มีสัดส่วนการถือหุ้นสูงสุด 10 อันดับแรกของบริษัท ได้แก่ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมกิจการ ผู้ถือหุ้นที่เป็นนักลงทุนสถาบัน รวมถึงสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) ของบริษัท รวมทั้งการรักษาสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายย่อยให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กำหนด โดยบริษัทมีสัดส่วนของผู้ถือหุ้นรายย่อยเกินกว่าร้อยละ 15 ของทุนชำระแล้วของบริษัท โดย ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 บริษัทมีสัดส่วนผู้ถือหุ้นรายย่อย จำนวนร้อยละ 18.25 นอกจากนี้ บริษัทยังมีโครงสร้างการดำเนินงานที่โปร่งใสและตรวจสอบได้ และไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นที่ซับซ้อนยากแก่การระบุตัวผู้ถือหุ้นที่แท้จริง รวมทั้งไม่มีโครงสร้างการถือหุ้นไขว้ (Cross Holding) หรือมีโครงสร้างการถือหุ้นแบบพีระมิด (Pyramid Holding) แต่อย่างใด

(3) หนังสือมอบฉันทะและการมอบฉันทะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์ กำหนดให้ผู้ถือหุ้นเลือกใช้เพื่อความเหมาะสม ทั้งแบบ ก. แบบ ข. และแบบ ค. (แบบมอบฉันทะเฉพาะสำหรับ custodian) เผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งจัดส่งหนังสือมอบฉันทะทั้งสามแบบให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม โดยระบุรายละเอียดข้อมูลเอกสาร และหลักฐานที่จำเป็นที่ผู้ถือหุ้นและผู้รับมอบฉันทะต้องแสดงต่อบริษัทสำหรับยืนยันตัวตนในการลงคะแนน รวมทั้งคำแนะนำขั้นตอนในการมอบฉันทะแบบไม่ยุ่งยากซับซ้อน เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถจัดเตรียมได้อย่างถูกต้อง และไม่เกิดปัญหาต่อการเข้าร่วมประชุมของผู้รับมอบฉันทะ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกและรักษาสีบทให้แก่วิธีการถือหุ้นใน

กรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ด้วยตัวเอง

(4) การบันทึกภาพการประชุมเผยแพร่บนเว็บไซต์

ในปี 2566 บริษัทมีการบันทึกภาพการประชุม และเผยแพร่เป็น Cilt file บนเว็บไซต์ของบริษัทเพื่อบริการให้แก่ผู้ถือหุ้น นักลงทุน และผู้ที่สนใจที่ไม่มีโอกาสเข้าร่วมการประชุมได้รับการทราบภายใน 14 วัน นับแต่วันประชุมผู้ถือหุ้น

(5) การรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารของบริษัท

เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทไว้ในจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยกำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร ต้องจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการ และผู้บริหาร ยื่นต่อเลขานุการบริษัท เพื่อให้บริษัทมีข้อมูลสำหรับใช้ประโยชน์ภายในบริษัท โดยเลขานุการบริษัทจะจัดส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้แก่ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการตรวจสอบได้รับทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานเช่นนั้น

(6) นโยบายการให้กรรมการ และผู้บริหารแจ้งการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท

เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมาย หลักกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย คณะกรรมการจึงได้กำหนดนโยบายเกี่ยวกับการแจ้งการซื้อขายหลักทรัพย์ของกรรมการและผู้บริหารของบริษัทไว้ในจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยกำหนดห้ามมิให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับใช้ข้อมูลภายใน (insider information) ที่ตนได้จากการปฏิบัติหน้าที่ของตนที่มีนัยสำคัญ และยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเองหรือผู้อื่นไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยไม่คำนึงว่ากระทำในนามตนเอง หรือผู้อื่นก็ตาม ซึ่งการกระทำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ของบริษัท หรือหากมีการเปิดเผยข้อมูลแล้วอาจก่อให้เกิดความเสียหาย หรือเสียเปรียบต่อบริษัทได้

อย่างไรก็ดี เพื่อเป็นการป้องกันมิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ บริษัทมีนโยบายไม่ให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับขึ้นซึ่งรับทราบข้อมูลภายในของผลการดำเนินงานซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทตั้งแต่วันที่ทราบข้อมูลจนกระทั่งข้อมูลได้เปิดเผยสู่สาธารณชนเรียบร้อยแล้ว และห้ามนำข้อมูลภายในที่ไม่ควรเปิดเผยไปเผยแพร่เพื่อเป็นการสร้างราคาให้กับหลักทรัพย์ โดยเฉพาะการซื้อขายหลักทรัพย์ของกลุ่มบริษัทในช่วงระยะเวลา 30 วัน ก่อนการเปิดเผยงบการเงินประจำปีไตรมาส และประจำปี หรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะทางการเงินของบริษัทต่อสาธารณชน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

นอกจากนั้น บริษัทกำหนดให้กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่ต้องแจ้งเกี่ยวกับการซื้อขายหุ้นของบริษัท อย่างน้อย 1 วันล่วงหน้า ก่อนทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทไปที่เลขานุการบริษัท รวมถึงต้องจัดทำ และเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ทุกครั้งที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(7) การให้ความช่วยเหลือทางการเงิน

ในปี 2566 บริษัทไม่มีรายการที่เป็นการให้ความช่วยเหลือทางการเงิน เช่น การให้กู้ยืมเงิน การค้ำประกันสินเชื่อ ฯลฯ แก่บริษัทที่ไม่ใช่บริษัทย่อยและบริษัทร่วมของตนเอง

(8) การฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์รายการระหว่างกัน หรือการซื้อขายสินทรัพย์

ในปี 2566 บริษัทไม่มีการทำรายการระหว่างกัน หรือการซื้อขายสินทรัพย์โดยฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

บทบาทของบริษัทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการเคารพในสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และได้กำหนดเป็นแนวปฏิบัติไว้ในจรรยาบรรณของบริษัท เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสิทธิตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องใด ๆ ของผู้มีส่วนได้เสียทั้งผู้ถือหุ้น พนักงาน ผู้บริหาร ลูกค้า คู่ค้า เจ้าหนี้ ตลอดจนสาธารณชน และสังคมจะได้รับการดูแล และได้เสริมสร้างความร่วมมือกันระหว่างผู้มีส่วนได้เสียในกลุ่มต่าง ๆ ตามบทบาทและหน้าที่ทั้งนี้เพื่อให้กิจการของบริษัทฯ ดำเนินไปด้วยดีมีความมั่นคงและตอบสนองผลประโยชน์ที่เป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย

ทั้งนี้ นโยบายการดำเนินงานกับบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท หรือสแกน QR Code ที่แนบมานี้

รายละเอียดที่สำคัญมีดังต่อไปนี้



ผู้ถือหุ้นและนักลงทุน

บริษัทยึดถือสิทธิและผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนของบริษัทเป็นสำคัญ โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความไว้วางใจ และความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนว่าบริษัทจะรักษาสัญญาของผู้ถือหุ้นและนักลงทุนให้ได้รับการคุ้มครองภายใต้กรอบของกฎหมายและข้อบังคับที่บังคับใช้ รวมทั้งมีการรับฟังความคิดเห็นของผู้ถือหุ้นและนักลงทุน นอกจากนี้ บริษัทเชื่อในความโปร่งใส ความรับผิดชอบ และการให้ข้อมูลที่ถูกต้องและทันเวลา แก่ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนของบริษัท โดยบริษัทได้กำหนดแนวปฏิบัติที่ได้รับการออกแบบมาเพื่อรักษาความเป็นธรรม การปฏิบัติที่เท่าเทียมกัน และการไม่เลือกปฏิบัติ ช่วยให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนของเราสามารถใช้อนาคตและมีส่วนร่วมในกระบวนการตัดสินใจที่สำคัญ นอกจากนี้ บริษัทมุ่งมั่นที่จะรักษาช่องทางการสื่อสารที่เปิดกว้าง ส่งเสริมการมีส่วนร่วมที่สร้างสรรค์ และการตอบรับจากผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท และยังให้ความสำคัญกับมุมมอง ความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ รวมทั้งการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ซึ่งจะส่งผลต่อการเติบโตที่ยั่งยืนและความสำเร็จของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทได้จัดให้มีฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations) ซึ่งรับผิดชอบในการสื่อสารข้อมูลข่าวสารและกิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น นักวิเคราะห์ และผู้ลงทุนทั่วไปอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม รวมถึงรับผิดชอบในการเสริมสร้างภาพลักษณ์ ทัศนคติที่ดีและความเชื่อมั่นให้กับนักวิเคราะห์และผู้ลงทุน โดยผู้ลงทุนหรือผู้สนใจสามารถติดต่อหน่วยงานดังกล่าวได้ที่โทรศัพท์หมายเลข 02-617-1555 ต่อ 1500 หรือที่อีเมล ir@siameaseasset.co.th

ลูกค้าและผู้บริโภค

ในฐานะบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญกับการปกป้องสิทธิและผลประโยชน์ของลูกค้าคนสำคัญของ บริษัทเป็นอย่างมาก บริษัททุ่มเทกับการสนับสนุนการปฏิบัติงานภายใต้หลักจริยธรรมที่ให้ความสำคัญกับความโปร่งใส ความยุติธรรม และความซื่อสัตย์ในทุกปฏิสัมพันธ์ของบริษัท นับตั้งแต่วันที่ลูกค้ามีส่วนร่วมกับบริษัท บริษัทมุ่งมั่นที่จะให้ข้อมูลโครงการที่ชัดเจนและครบถ้วนแก่ลูกค้า เพื่อให้มั่นใจว่าลูกค้าจะมีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ ความมุ่งมั่นของบริษัทครอบคลุมถึงการส่งมอบโครงการตรงเวลา ปฏิบัติตามมาตรฐานคุณภาพที่ได้ให้คำมั่นไว้กับลูกค้า และรักษาการสื่อสารแบบเปิดตลอดกระบวนการพัฒนาโครงการ

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างสรรค์นวัตกรรม “โซมิส เทคโนโลยี” และลงทุนในการวิจัยและพัฒนาอย่างต่อเนื่องเพื่อยกระดับประสบการณ์การใช้ชีวิตของลูกค้าของบริษัท โดยบริษัทได้จัดให้มีทีมผู้เชี่ยวชาญที่ทุ่มเทในการพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยที่ออกแบบมาโดยเฉพาะสำหรับการก่อสร้าง และระบบต่าง ๆ ของคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านของบริษัท บริษัทมุ่งมั่นที่จะบูรณาการเทคโนโลยีล้ำสมัยที่ช่วยเพิ่มประสิทธิภาพ ความ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ยั่งยืน และความสะดวกสบายให้แก่ลูกค้าของเรา นวัตกรรมเหล่านี้ประกอบด้วยระบบอัตโนมัติภายในบ้านที่ล้ำสมัย โซลูชันประหยัดพลังงาน เทคโนโลยีสมาร์ทโฮม และแนวทางปฏิบัติในการก่อสร้างที่ยั่งยืน บริษัทจินตนาการถึงอนาคตที่ลูกค้าของบริษัทสามารถเพลิดเพลินกับการใช้ชีวิตที่ทันสมัยที่สุดในสภาพแวดล้อมภายในบ้านที่คำนึงถึงสิ่งแวดล้อมและมีเทคโนโลยีขั้นสูง ซึ่งตอกย้ำคำมั่นสัญญาของเราในการส่งมอบโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่เพียงแต่ตรงตามมาตรฐานสูงสุดของอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ยังเหนือกว่าความคาดหวังของลูกค้าโดยมอบความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และความพึงพอใจที่เหนือชั้นแก่ลูกค้าและผู้บริโภคของบริษัท

บริษัทยินดีรับคำติชมของลูกค้าเพื่อนำมาดำเนินการปรับปรุงสินค้าและบริการของบริษัทอย่างต่อเนื่อง เนื่องจากบริษัทเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่าความสำเร็จของบริษัทเชื่อมโยงโดยตรงกับความพึงพอใจและความสุขของลูกค้า บริษัทจึงพยายามอย่างเต็มที่เพื่อให้เกียรติในสิทธิและความคาดหวังของลูกค้าในทุกแง่มุมของการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากลูกค้าต้องการข้อมูลโครงการของบริษัทเพิ่มเติม หรือต้องการให้คำติชม หรือข้อเสนอแนะแก่บริษัท สามารถติดต่อได้โดยตรงที่โครงการหรือสำนักงานขายของบริษัท หรือติดต่อได้ที่คอลเซ็นเตอร์ ศูนย์บริการข้อมูลลูกค้า โทร 1306 ภายในเวลาทำการ

นอกจากนั้น กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับ มีหน้าที่ที่จะต้องรักษาความลับ และข้อมูลของลูกค้าทุกรายอย่างเท่าเทียมและเคร่งครัด และรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้าให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เว้นแต่เป็นข้อมูลที่ต้องเปิดเผยต่อบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องตามที่บทบัญญัติของกฎหมายได้กำหนดไว้ อีกทั้ง จะต้องไม่นำข้อมูลใด ๆ ของลูกค้ามาใช้เพื่อแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นก็ตาม

คู่แข่งทางการค้า

บริษัทยึดมั่นอย่างแน่วแน่ต่อการแข่งขันที่เป็นธรรมภายในอุตสาหกรรม และ เชื่อว่าการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมเป็นตัวเร่งให้เกิดการเติบโต นวัตกรรม และการพัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการโดยรวมของบริษัทให้ดียิ่งขึ้น บริษัทจึงยึดมั่นในการประกอบธุรกิจภายใต้หลักการของการแข่งขันอย่างเป็นธรรม การประพฤติปฏิบัติอย่างมีจริยธรรม และการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ควบคุมการแข่งขัน บริษัทเคารพในสิทธิของคู่แข่งของบริษัท และส่งเสริมสนามแข่งขันที่เท่าเทียมกัน โดยมุ่งมั่นที่จะแข่งขันโดยยึดตามข้อดีของผลิตภัณฑ์และบริการ ข้อเสนอของบริษัท และคุณค่าที่บริษัทส่งมอบให้กับลูกค้า นอกจากนี้บริษัทสนับสนุนแนวทางปฏิบัติด้านการค้าที่โปร่งใสและเป็นธรรมอย่างจริงจัง บริษัทเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่าการแข่งขันที่เป็นธรรมผลักดันให้เราปรับปรุงสร้างสรรค์สิ่งใหม่ ๆ และมอบประสบการณ์ที่ดีที่สุดแก่ที่จะเป็นไปได้ให้กับลูกค้าของเราอย่างต่อเนื่อง ขณะเดียวกันก็มีส่วนช่วยให้ธุรกิจมีความเจริญรุ่งเรืองและมีการแข่งขันสูง

คู่ค้าทางธุรกิจ

บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความสัมพันธ์ที่แข็งแกร่งและเป็นประโยชน์ร่วมกันกับพันธมิตรทางธุรกิจของบริษัท ถือเป็นหัวใจสำคัญของค่านิยมของเรา โดยบริษัทสนับสนุนให้คู่ค้าของบริษัทปฏิบัติตามหลักจรรยาบรรณคู่ค้าของบริษัท โดยมุ่งพัฒนามาตรฐานการปฏิบัติงานในประเด็นด้านจริยธรรมธุรกิจ (Business Ethics) สิทธิมนุษยชนและแรงงาน (Human Rights and Labor Standard) อาชีวอนามัยและความปลอดภัย (Occupational, Health, and Safety) และสิ่งแวดล้อม (Environment) เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นความสำคัญในประเด็นเหล่านี้ และตั้งใจที่จะวางมาตรฐานการทำงานให้เหนือข้อบังคับทางกฎหมาย เพื่อให้มาตรฐานกระบวนการในการดำเนินธุรกิจของบริษัทกับคู่ค้ามีความเท่าเทียม ความเสมอภาค และเป็นที่ยอมรับ

แม้เผชิญต่อกฎเกณฑ์ที่มีความแตกต่างกันในแต่ละพื้นที่ปฏิบัติงาน เพื่อให้แน่ใจว่าคู่ค้าของบริษัทได้ปฏิบัติตามข้อตกลงกับหลักการเหล่านี้ รวมถึงหลักจริยธรรมตลอดห่วงโซ่อุปทาน

นอกจากนั้น บริษัทยังสนับสนุนอย่างจริงจังในการริเริ่มการจัดซื้อจัดจ้างที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม โดยสนับสนุนให้พันธมิตรจัดหาและจัดหาผลิตภัณฑ์และวัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมด้วยความพยายามในการทำงานร่วมกัน บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างระบบนิเวศที่ยั่งยืนซึ่งไม่เพียงแต่เป็นประโยชน์ต่อธุรกิจของเราเท่านั้น แต่ยังมีส่วนสนับสนุนซึ่งกันและกันต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมโดยรวมอีกด้วย บริษัทมีความเชื่อว่าพลังของความรับผิดชอบร่วมกันและการกำหนดเป้าหมายร่วมกัน จะสามารถนำบริษัทและคู่ค้าไปสู่อนาคตที่ยั่งยืน

เจ้าหน้าที่

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับบทบาทที่สำคัญของเจ้าหน้าที่ของบริษัทในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการเติบโตของบริษัทตลอดมา บริษัททุ่มเทเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่เข้มแข็งและโปร่งใสกับเจ้าหน้าที่ของบริษัททุกราย ผ่านช่องทางการสื่อสารที่เปิดกว้าง และความมุ่งมั่นในการเคารพการผูกพันและสัญญาทางการเงินของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าเจ้าหน้าที่ของบริษัทจะได้รับการสื่อสารถึงสถานะทางการเงินและความคืบหน้าของบริษัท ในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อสัญญาได้ บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ทันทีเพื่อหาแนวทางแก้ไขร่วมกันโดยไม่ชักช้า เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและความร่วมมือระยะยาวระหว่างกัน โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะรักษาความซื่อสัตย์ทางการเงิน การปฏิบัติตามการผูกพันและข้อสัญญา รวมทั้งปลูกฝังความสัมพันธ์ที่นำไปสู่ระบบนิเวศทางธุรกิจที่ยั่งยืน

ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับบทบาทที่สำคัญของเจ้าหน้าที่ของบริษัทในการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจและการเติบโต

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ของบริษัทตลอดมา บริษัททุ่มเทเพื่อส่งเสริมความสัมพันธ์ที่เข้มแข็งและโปร่งใสกับเจ้าหนี้ของบริษัททุกราย ผ่านช่องทางการสื่อสารที่เปิดกว้าง และความมุ่งมั่นในการเคารพการผูกพัน และสัญญาทางการเงินของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าเจ้าหนี้ของ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และ สิ่งแวดล้อม ในทุกกิจกรรมของบริษัท โดยบริษัทมีความเชื่อว่าการดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถส่งผลกระทบต่อสังคมและโลกได้ จึงมุ่งมั่นที่จะบูรณาการการพิจารณา ด้านความยั่งยืนในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับชุมชน สังคม และ สิ่งแวดล้อมไว้ในทุกแง่มุมของโครงการของบริษัท การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทได้รับการออกแบบเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพิ่มประสิทธิภาพการใช้พลังงาน และใช้วัสดุที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม สนับสนุนความคิดริเริ่มในท้องถิ่นที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัย ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทยังมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท โดยได้ขอความคิดเห็นและข้อเสนอแนะที่สามารถนำมาประกอบการพัฒนาขั้นตอนการดำเนินงานของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยวิสัยทัศน์ของบริษัทคือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับสิ่งแวดล้อม เป็นประโยชน์ต่อสังคม และกำหนดมาตรฐานใหม่สำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งท้ายที่สุดแล้วจะช่วยให้สังคมที่ดีกว่าเดิมมากขึ้นสำหรับคนรุ่นต่อ ๆ ไป

ทั้งนี้ ขอให้ศึกษารายละเอียดเพิ่มเติม ในรายงานความยั่งยืน ประจำปี 2566

พนักงาน

บริษัทตระหนักดีว่าพนักงานคือหัวใจขององค์กร และ เป็นทรัพยากรที่มีคุณค่าสูงสุดที่ขับเคลื่อนความสำเร็จของบริษัท บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจให้เติบโตอย่างยั่งยืน และสอดคล้องกับหลักสากลตามปฏิญญาสากลว่าด้วยสิทธิมนุษยชน (Universal Declaration of Human Right: UDHR) หลักการชี้แนะเรื่องสิทธิมนุษยชนสำหรับธุรกิจแห่งสหประชาชาติ (United Nations Guiding Principles on Business and Human Rights: UNGPs) และปฏิญญาว่าด้วยหลักการและสิทธิขั้นพื้นฐานในการทำงานขององค์การแรงงานระหว่างประเทศ (The International Labor Organization Declaration on Fundamental Principles and Rights at Work: ILO) ตลอดจนกฎหมาย และกฎระเบียบของสังคม บริษัทให้ความสำคัญกับการส่งเสริมสภาพแวดล้อมการทำงาน ความเป็นอยู่ที่ดี การเติบโต และความพึงพอใจของพนักงานทุกระดับ บริษัทได้กำหนดนโยบายบริหารงานบุคคลเพื่อบังคับใช้เป็นแนวปฏิบัติของบริษัท โดยบริษัทได้ลงทุนในโอกาสในการพัฒนาทางวิชาชีพ โปรแกรมการฝึกอบรม และความคิดริเริ่มด้านความก้าวหน้าทางอาชีพ เพื่อช่วยให้พนักงานของบริษัทได้ใช้ศักยภาพสูงสุดของตัวพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทได้ปลูกฝังวัฒนธรรมในสถานที่ทำงานที่สนับสนุนและครอบคลุมซึ่งส่งเสริมการทำงานร่วมกัน ความคิดสร้างสรรค์ และการสื่อสารที่เปิดกว้าง แนวทางการดูแลพนักงานที่ครอบคลุมของเราครอบคลุมถึงความเป็นอยู่ที่ดีทั้งทางร่างกายและจิตใจ ความสมดุลระหว่างการใช้ชีวิตและการทำงาน ความเท่าเทียมสิทธิ

และเสรีภาพตามหลักสิทธิมนุษยชน การไม่เลือกปฏิบัติ รวมทั้งความผูกพันของพนักงาน โดยบริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างสถานที่ทำงานที่พนักงานทุกคนรู้สึกมีคุณค่า ได้รับความเคารพ และมีแรงบันดาลใจในการสร้างสรรค์ผลงาน

ผู้บริโภคร

บริษัทให้ความสำคัญอย่างมากต่อความเป็นอยู่ที่ดีและการพัฒนาของผู้บริหารของบริษัท โดยตระหนักถึงบทบาทที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดทิศทางเชิงกลยุทธ์และความสำเร็จของบริษัทของบริษัทเป็นสำคัญ ในฐานะผู้ขับเคลื่อนหลักของนวัตกรรม การตัดสินใจ และความเป็นผู้นำภายในองค์กร บริษัททุ่มเทเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่เอื้ออำนวยซึ่งสนับสนุนการเติบโตทางอาชีพ การพัฒนาส่วนบุคคล และความพึงพอใจในงานโดยรวม เราเสนอโปรแกรมการพัฒนาผู้บริหาร การฝึกสอน และการให้คำปรึกษาเพื่อพัฒนาทักษะความเป็นผู้นำความสามารถในการตัดสินใจ และการคิดเชิงกลยุทธ์ นอกจากนี้ บริษัทยังส่งเสริมความสมดุลระหว่างการใช้ชีวิตและการทำงาน เนื่องจากบริษัทมีความเชื่อว่าผู้นำที่แข็งแกร่งจะเป็นตัวอย่างที่ดีให้กับผู้ใต้บังคับบัญชา และส่งเสริมวัฒนธรรมแห่งความเป็นเลิศทั่วทั้งองค์กร

(2) การเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท

บริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย ในเรื่องต่าง ๆ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา โปร่งใสและตรวจสอบได้ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลที่เกี่ยวข้องทั้งหมดซึ่งอาจมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท สถานะทางการเงิน หรือราคาหุ้นได้รับการสื่อสารอย่างรวดเร็วและถูกต้อง โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนอย่างเคร่งครัด และคำนึงถึงสิทธิในการรับทราบข้อมูลของบริษัทของผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วน นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทในภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

(3) การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการจัดการ และ การใช้ข้อมูลภายในของบริษัท บริษัทมุ่งมั่นอย่างเต็มที่เพื่อให้มั่นใจว่าพนักงานและผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกส่วนเข้าใจถึงความสำคัญของการรักษาความลับและการใช้อิทธิพลภายในอย่างเคร่งครัด และกำหนดให้มีนโยบายการดูแลและเรื่องการใช้ข้อมูลภายในซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อค่าของราคาซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ซึ่งนโยบายดังกล่าวได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัท และประกาศให้บุคลากรของบริษัททราบโดยทั่วกัน โดยความมุ่งมั่นของบริษัทในการดำเนินการตามหลักจริยธรรมเกี่ยวกับการป้องกันการใช้อิทธิพลภายในถือเป็นรากฐานสำคัญของวัฒนธรรมองค์กรของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

(4) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

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

(5) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ และเชื่อมั่นอย่างยิ่งว่าสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่ปราศจากการทุจริตถือเป็นสิ่งสำคัญสำหรับการส่งเสริมการแข่งขันที่ยึดธรรม ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจ และการรักษาหลักนิติธรรม บริษัทไม่ยอมรับการตัดสินใจ และการทุจริตอื่น ๆ โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวปฏิบัติในการดำเนินงานของบริษัทอย่างเคร่งครัด

จากความมุ่งมั่นของเราในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน บริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมเป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC) โดยบริษัทตระหนักดีว่าการต่อสู้กับการทุจริตเริ่มต้นภายในองค์กร บริษัทจึงดำเนินโครงการฝึกอบรมภายในที่ครอบคลุมและสม่ำเสมอสำหรับพนักงานทุกคนเพื่อสร้างความตระหนักรู้เกี่ยวกับความเสี่ยงในการทุจริต กฎหมายต่อต้านการทุจริต นโยบายและขั้นตอนปฏิบัติในการต่อต้านการทุจริตโดยเฉพาะของบริษัท โครงการริเริ่มเหล่านี้มีจุดมุ่งหมายเพื่อให้ความรู้และเพิ่มศักยภาพให้กับบุคลากรทุกระดับของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบุคลากรของบริษัทจะมีความรู้และเครื่องมือที่จำเป็นในการตรวจจับ ป้องกัน และรายงานกิจกรรมการทุจริตที่อาจเกิดขึ้น โดยเป้าหมาย

ของบริษัทคือการส่งเสริมวัฒนธรรมแห่งจริยธรรมและความซื่อสัตย์ ความโปร่งใส และความรับผิดชอบ โดยมีกลไกการรายงานสำหรับพนักงานและผู้มีส่วนได้เสียเพื่อแจ้งข้อกังวลเกี่ยวกับการทุจริตทุกรูปแบบ โดยบริษัทได้มีแนวทางการคุ้มครองผู้ร้องเรียนไม่ให้ได้รับผลกระทบจากการร้องเรียนดังกล่าว

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทไม่พบข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กร

(6) จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทให้ความสำคัญอย่างยิ่งกับการส่งเสริมแนวปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้สอดคล้องกับพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยได้รวบรวม วิสัยทัศน์ พันธกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ค่านิยม และคู่มือจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานมารวมไว้ในที่เดียวกัน รวมทั้งเพิ่มเติมเนื้อหาและแนวทางปฏิบัติบางส่วนให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของไซมิส แอสเสท เพื่อให้พวกเราทุกคนไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้บริหาร หรือกรรมการบริษัทได้ยึดถือปฏิบัติ โดยได้จัดให้มีการสื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอเพื่อช่วยให้นักงานทุกคนเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเป็นเครื่องมือที่ทำให้พนักงานทุกคนเข้าใจบทบาท และหน้าที่ของตนเองในฐานะพนักงานของบริษัท อีกทั้ง ยังสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ โดยจรรยาบรรณธุรกิจได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทไม่พบข้อร้องเรียนกรณีพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ หรือนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในปี 2566

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมาย และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงได้มีการดำเนินการเปลี่ยนแปลง และมีพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในปี 2566 เช่น

- (1) เพิ่มจำนวนคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนจากเดิม 6 ท่าน เป็น 8 ท่าน
- (2) ทบทวนและปรับปรุงกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และกฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (3) ทบทวนและปรับปรุงจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายอื่น ๆ รวมทั้ง ระเบียบ และหลักเกณฑ์ภายในต่าง ๆ ของบริษัท
- (4) กำหนดหลักเกณฑ์การให้สิทธิผู้ถือหุ้นเสนอวาระการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นและเสนอข้อบุคคลเพื่อรับการพิจารณาเลือกตั้งเป็น กรรมการ
- (5) ฝ่ายกำกับดูแลกิจการได้ดำเนินการฝึกอบรมเกี่ยวกับ การกำกับดูแลกิจการที่ดี กฎหมายที่พนักงานควรรู้ และการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ โดยมีพนักงานเข้าร่วมโครงการฝึกอบรมดังกล่าวร้อยละ 100
- (5) สนับสนุนให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน เข้าร่วมหลักสูตรซึ่งเกี่ยวกับการกำกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และการดำเนินการธุรกิจอย่างยั่งยืน อาทิเช่น

สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

- หลักสูตร Director Accreditation Program (สำหรับกรรมการเข้าใหม่ในปี 2566)
- หลักสูตร Director Leadership Program
- หลักสูตร Corporate Governance for Executives Program
- หลักสูตร Company Secretary Program
- หลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders

สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย

- โครงการพัฒนาวิชาชีพเลขานุการบริษัท
- โครงการพัฒนาวิชาชีพนักลงทุนสัมพันธ์

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- หลักสูตรแนะนำการใช้ SET Sustainability Reporting Guide ตาม ESG Metrics
- หลักสูตรการขับเคลื่อนองค์กรด้วยข้อมูล ESG และแนะนำระบบ ESG Data Platform
- หลักสูตร IR in Action for C-Suite

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการเป็นดังนี้



ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

องค์ประกอบของคณะกรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 10 ท่าน โดยมีองค์ประกอบดังนี้

- กรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 40.00 (มากกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งคณะ)
- กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร 2 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 20.00
- กรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 40.00
- กรรมการที่เป็นผู้หญิงจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 30.00

โดยบริษัทมีกรรมการอิสระที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 2 ท่าน นอกจากนี้ บริษัทไม่มีกรรมการและกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทจดทะเบียนมากกว่า 5 บริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความรับผิดชอบแยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน และ ไม่ใช่บุคคลเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ กรรมการทุกท่านของบริษัท ได้ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certified Program (DCP) หรือ Director Accredited Program (DAP) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทยแล้ว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1. รายชื่อกรรมการและ ข้อมูลการดำรงตำแหน่ง

	รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	ประเภทกรรมการ
1	ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการ / ประธานกรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน	23 เมษายน 2562	กรรมการอิสระ/ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
2	นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	รองประธานกรรมการ/ กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน	1 พฤศจิกายน 2560	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
3	นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน	11 มีนาคม 2553	กรรมการอิสระ / กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
4	นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน	11 มีนาคม 2553	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
5	นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง	26 เมษายน 2566	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
6	นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	กรรมการ/ กรรมการบริหาร	10 พฤษภาคม 2566	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
7	นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ	24 พฤษภาคม 2561	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
8	นางปริศนา ประหารข้าศึก	กรรมการ/ ประธานกรรมการตรวจสอบ	29 สิงหาคม 2560	กรรมการอิสระ/ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
9	นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์	กรรมการ/ กรรมการตรวจสอบ/ ประธานกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน/ กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน	3 มกราคม 2565	กรรมการอิสระ/ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
10	นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	กรรมการ/ กรรมการบริหาร/ กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง	29 สิงหาคม 2560	กรรมการอิสระ/ กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

ข้อมูลตามหน้าหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คือ นายจรตีสฐ์ สิงสรเสริญ หรือนางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น หรือนางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้า ที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้กำหนดขอบเขต หน้า ที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และเพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจ จบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน จบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริต และการคอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการเงินบัญชีที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณานุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
- (12) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัท ได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การแต่งตั้งและพ้นตำแหน่งของกรรมการ

บริษัทได้กำหนดขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และเพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ดังนี้

- (1) ข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการของบริษัทโดยใช้เสียงข้างมาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง โดยผู้ถือหุ้นจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนก็ได้ ในกรณีที่เป็นการเลือกตั้งหลายคน ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงให้ผู้ใดมากหรือน้อย
- (2) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้คณะกรรมการออกจากตำแหน่งในอัตราหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม อย่างไรก็ตามกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- (3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก
- (4) กรรมการที่ต้องการลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ยื่นใบลาออกไปถึงบริษัท
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยคณะกรรมการต้องใช้มติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน
- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

บทบาทของประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทได้จัดให้มีประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นคนละบุคคลกันและได้แบ่งแยกบทบาทและความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งอย่างชัดเจน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- (1) ข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการของบริษัทโดยใช้เสียงข้างมาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง โดยผู้ถือหุ้นจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนก็ได้ ในกรณีที่เป็นการเลือกตั้งหลายคน ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงให้ผู้ใดมากหรือน้อย
- (2) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้คณะกรรมการออกจากตำแหน่งในอัตราหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม อย่างไรก็ตามกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- (3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก
- (4) กรรมการที่ต้องการลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ยื่นใบลาออกไปถึงบริษัท
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยคณะกรรมการต้องใช้มติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าวจะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่ตนแทน
- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ประธานกรรมการ

- (1) ความเป็นผู้นำและการกำกับดูแล: กำกับ ดูแล ให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ควบคุมดูแลการประชุมคณะกรรมการ และการอภิปรายในที่ประชุม
- (2) การกำกับดูแลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย: ประธานกรรมการมีบทบาทสำคัญในการทำให้มั่นใจว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และกำหนดแนวปฏิบัติให้บริษัทดำเนินการกิจการด้วยความรับผิดชอบ ต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- (3) การให้คำแนะนำ: ให้คำแนะนำเชิงกลยุทธ์ระดับสูงแก่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง โดยอาศัยประสบการณ์และความรู้ที่กว้างขวางในอุตสาหกรรม
- (4) การกำกับดูแลความเสี่ยงขององค์กร: ดูแลการประเมินของคณะกรรมการและการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่ามีการใช้กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและเพียงพอ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- (1) ความเป็นผู้นำและการกำกับดูแล: กำกับ ดูแล ให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริษัท รวมถึงคณะกรรมการชุดย่อยทำหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ควบคุมดูแลการประชุมคณะกรรมการ และการอภิปรายในที่ประชุม
- (2) การกำกับดูแลและการปฏิบัติตามกฎระเบียบและกฎหมาย: ประธานกรรมการมีบทบาทสำคัญในการทำให้มั่นใจว่าบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่เกี่ยวข้องทั้งหมด และกำหนดแนวปฏิบัติให้บริษัทดำเนินการกิจการด้วยความรับผิดชอบ ต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- (3) การให้คำแนะนำ: ให้คำแนะนำเชิงกลยุทธ์ระดับสูงแก่คณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง โดยอาศัยประสบการณ์และความรู้ที่กว้างขวางในอุตสาหกรรม
- (4) การกำกับดูแลความเสี่ยงขององค์กร: ดูแลการประเมินของคณะกรรมการและการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่ามีการใช้กลยุทธ์การบริหารความเสี่ยงอย่างเหมาะสมและเพียงพอ

บริษัทมีความเชื่อมั่นว่าการแบ่งแยกบทบาทและหน้าที่ของประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้นจะช่วยรักษาระบบการตรวจสอบและถ่วงดุล ส่งเสริมความโปร่งใส และทำให้มั่นใจได้ว่าการกำกับดูแลและการจัดการจะมีดำเนินการอย่างมีประสิทธิภาพ อีกทั้งยังช่วยลดการกระจุกตัวของอำนาจในบุคคลเดียวซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทอย่างยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2565 และ 2566 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	5/5	7/7
นายจรสสินธุ์ สิงสรเสริญ	5/5	7/7
นางสุนันดา สิงสรเสริญ	5/5	7/7
นายสุพล จงจินตรักษา (1)	5/5	3/7
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	5/5	7/7
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	5/5	7/7
นางปรีศนา ประหารข้าศึก	5/5	7/7
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธ์	5/5	7/7
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	5/5	7/7
นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น (2)	-	4/7
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง (3)	-	2/7

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1. ลาออกจากกรรมการบริหารบริษัทเมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566
2. ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 มีมติแต่งตั้งให้ นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน เป็นกรรมการเข้าใหม่โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 26 เมษายน 2566
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 มีมติแต่งตั้งให้ นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง ดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการแทนนายสุพล จงจินตรักษา โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 10 พฤษภาคม 2566

ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

ด้วยคณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของกระบวนการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Good Governance) จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อเป็นเครื่องมือหรือกลไกที่สำคัญซึ่งช่วยทำให้กิจการของบริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อแบ่งเบาภาระของคณะกรรมการบริษัทในการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างความน่าเชื่อถือในการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงิน รวมถึง เพื่อให้ระบบควบคุมภายในมีกระบวนการกำกับดูแลที่สนับสนุนให้การปฏิบัติงานของบริษัทเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลยิ่งขึ้น

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นางปรีศนา ประหารข้าศึก นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธ์ นายยິงยง วิทยสุภาเลิศ	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับกรรมการอิสระ และไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้

นางปรีศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการบัญชีในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2565 และ 2566 มีดังนี้

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี รวมถึง เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องที่สำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวเหมาะสมผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (6) มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทเข้าร่วมการประชุมเพื่อหารือหรือตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ
- (7) อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (8) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
- ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
- ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (Charter)
- รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

(9) รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น

- รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน
- สรุปรายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปี
- รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
- รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

(10) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขได้ภายในระยะเวลาอันสมควร

- รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ข้อสงสัย หรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน
- ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(11) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายระบุ และได้แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ด. และผู้สอบบัญชีทราบ ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ พฤติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์นั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(12) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
นางปริศนา ประหารข้าศึก	7/7	5/5
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	7/7	5/5
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	7/7	5/5

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด ฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนั้น ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณาลั่นกรองข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติ และ/หรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายชวรงค์ สันติสุข	ประธานกรรมการบริหาร
นางสุนันดา สันติสุข	กรรมการบริหาร
นางสาวรัชฎา อักษรจิรารัตน์	กรรมการบริหาร
นายมนต์ ศรีเรือนทอง	กรรมการบริหาร
นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	กรรมการบริหาร
นายมนต์เกียรติ ยี่งดำนุ่น	กรรมการบริหาร
นายโชติวุฒิ หันทิพย์	กรรมการบริหาร
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	กรรมการบริหาร
นายณรงค์ จันทนา	กรรมการบริหาร
นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี	กรรมการบริหาร
นายพนม หวันทา	กรรมการบริหาร

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารมีอำนาจหน้าที่ในการบริหารกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และกฎหมายต่าง ๆ รวมถึง กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ประกาศอื่นใด กฎ ระเบียบ และ/หรือ ข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ ให้คณะกรรมการบริหารมีหน้าที่ในการพิจารณากลั่นกรองข้อพิจารณาต่าง ๆ ที่จะได้มีการนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณานุมัติ และ/หรือ พิจารณาให้ความเห็นชอบตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัท ตลอดจนการดำเนินการตามคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทเป็นคราว ๆ ไป

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 12 ท่าน ดังนี้

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (3) ควบคุม กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนงานประจำปี แผนการดำเนินงานธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (4) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินหรือการมอบอำนาจที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นในเรื่องที่เกินกว่าวงเงินหรือการมอบอำนาจที่ได้กำหนดไว้ต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- (5) พิจารณาและอนุมัติ รวมถึง แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในระเบียบงาน คำสั่ง ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุมการบริหารงานในทุกสายงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น การก่อสร้างและความปลอดภัยในการทำงาน การตลาด การรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
- (6) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (7) พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัททราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกตินั้น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย
 - รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
- (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) มอบอำนาจและหน้าที่ช่วงให้ประธานคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร
- (10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรและภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่ นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะ การดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศคำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ด. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือ กฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง

(11) พิจารณาทบทวนตารางอำนาจอนุมัติเป็นประจำทุกปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแก้ไข (ถ้ามี)

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
นายขจรศิษฐ์ สิ่งสรสรสิญ	16/16	19/19
นางสุนันดา สิ่งสรสรสิญ	16/16	19/19
นายสุพล จงจินตรักษา	16/16	4/19 (ลาออกเดือน พฤษภาคม 2566)
นายมนต์ ศรีเรือนทอง	16/16	19/19
นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	16/16	19/19
นายมนต์เกียรติ ยิ่งดำนุ่น	16/16	19/19
นายโชติวุฒิ หันทิพย์	16/16	19/19
นางสุวิชาดา สร้อยทอง	16/16	19/19
นายณรงค์ จันทนา	16/16	17/19
นายพนม หวันทา	16/16	19/19
นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี	16/16	18/19
นางสาวรัชฎีตา อักษรจิรารัตน์	-	13/19
		(เริ่มดำรงตำแหน่งเดือน พฤษภาคม 2566)

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์ และ กระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตลอดจนดำเนินการคัดเลือกบุคคลตามกระบวนการสรรหาที่ได้กำหนดไว้ เพื่อกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี สามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้ รวมถึงพิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและรูปแบบค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติตามที่กฎหมายกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ นางสุนันดา สิ่งสรสรสิญ	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ด้านการสรรหา

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวะการแข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (2) กำหนดแผนธุรกิจ งบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
- (1) กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับขนาด ประเภท ความซับซ้อนของธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท
- (3) พิจารณากำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณาคุณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคำนึงถึง ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้
- (5) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลงหรือมีการแต่งตั้งใหม่
- (6) พิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาเป็นกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (7) จัดทำและทบทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง

ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ทบทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายคำตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสมเพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
- (2) พิจารณากำหนดคำตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมิใช่ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถจูงใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
- (3) พิจารณาให้การจ่ายคำตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อแนะนำที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	3/3	1/1
นายยั้งยง วิทยสุภาเลิศ	3/3	1/1
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	3/3	1/1

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายบริหาร ติดตามปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างเหมาะสม กำกับดูแลการทำงานของคณะทำงานด้านยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงของบริษัท พิจารณาให้ความเห็น ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมทั้งนโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์และทิศทางการดำเนินงานด้านยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทร่วมกับฝ่ายบริหาร ติดตามปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างเหมาะสม กำกับดูแลการทำงานของคณะทำงานด้านยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงของบริษัทร่วมกันพิจารณาให้ความเห็น ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมทั้งนโยบายและแผนการดำเนินงานเพื่อบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายจรศักดิ์ สิงสรเสริญ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง อำนาจของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

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

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	2/2	3/3
นายจรศักดิ์ สิงสรเสริญ	2/2	3/3
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	1/2	3/3
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	2/2	3/3
นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน	2/2	3/3
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	2/2	3/3

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Committee) เป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดหน้าที่กำกับดูแลให้เป็นบริษัทที่มีการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดีตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางในการบริหารกิจการ ให้ชัดเจน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability) ตามมาตรฐานสากล เพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนให้กับกิจการ รวมทั้งความเชื่อมั่นและความภาคภูมิใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ นายสุเทพ เรืองพรสวัสดิ์ นางสุนันดา สิงสรเสริญ นายมานิต หวังธรรมเกื้อ นายพนม หวันทา นางสาวรัชฎิศา อักษรจิรารัตน์ นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข	ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน กรรมการเพื่อความยั่งยืน

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Committee) เป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้เป็นบริษัทที่มีการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดีตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางในการบริหารกิจการ ให้ชัดเจน โปร่งใส ตรวจสอบได้ และสอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability) ตามมาตรฐานสากล เพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนให้กับกิจการ รวมทั้งความเชื่อมั่นและความภาคภูมิใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ของกิจการ

- พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทาง ระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ประเมินผล ตลอดจนทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และมีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ยกกระบวนแบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล
- ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช้การมอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินการกิจการของบริษัท
- รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2565	ปี 2566
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	1/1	2/2
นายสุเทพ เรืองพรสวัสดิ์	1/1	2/2
นางสุนันดา สิงสรเสริญ	1/1	2/2
นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	1/1	2/2
นายพนม หวันทา	1/1	2/2
นางสาวรัชฎิศา อักษรจิรารัตน์	-	2/2
นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข	-	1/2 (แต่งตั้ง เดือนพฤศจิกายน 2566)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจดำเนินงาน (Authority Table) เพื่อให้ผู้มีอำนาจในการบริหารงานมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานทั่วไปประจำของบริษัท สรุปอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญของบริษัท ได้ดังนี้

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ บริษัท (BOD)	คณะกรรมการบริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร (CEO)
ก. กิจกรรมการดำเนินงานด้านแผนธุรกิจ และงบประมาณ				
1. การอนุมัติแผนงานธุรกิจ (Business Plan)		✓		
2. การอนุมัติงบประมาณการดำเนินงานประจำปี		✓		
3. การพัฒนาโครงการภายใต้แผนธุรกิจ <ul style="list-style-type: none"> • ต้นทุนโครงการตั้งแต่ 2,500 ล้านบาท ขึ้นไป • ต้นทุนโครงการไม่เกิน 2,500 ล้านบาท 		✓		
4. การลงทุนพัฒนาโครงการนอกแผนงานธุรกิจ และการขอสินเชื่อสำหรับลงทุนและพัฒนาโครงการ		✓		
ข. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการเงิน และบัญชี				
1. การขอสินเชื่อสำหรับเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ <ul style="list-style-type: none"> • จำนวนเงินเกินกว่า 1,000 ล้านบาท ขึ้นไป • จำนวนเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท • จำนวนเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท 		✓		✓
2. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล		✓		
3. การจ่ายเงินปันผลประจำปี	✓		✓	
4. การเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคาร		✓		
5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี				✓
6. การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ <ul style="list-style-type: none"> • มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวมเกินกว่า 1,500 ล้านบาท • มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวมไม่เกิน 1,500 ล้านบาท 		✓		
ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขาย และการตลาด				
1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย				✓
2. การอนุมัติราคาขาย ภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการไม่ต่ำกว่าราคาที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท อนุมัติดำเนินโครงการ				✓
3. การอนุมัติการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น (รายห้อง) กรณีให้ส่วนลดต่ำกว่า Bottom Price				✓

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ บริษัท (BOD)	คณะกรรมการบริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร (CEO)
ง. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการจัดซื้อ และจัดจ้าง				
1. การจัดซื้อสินค้า และการทำสัญญาซื้อขาย				✓
2. การอนุมัติการว่าจ้างบุคคลภายนอก / จ้างทำของในเอกสาร ใบขอจัดจ้าง (W/O)"				✓
3. การยกเลิกการจัดซื้อ และการว่าจ้าง				✓
4. การอนุมัติผลการประเมินผู้ขายประจำปี				✓
5. การซื้อ / จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่ของสำหรับทรัพย์สินนอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว <ul style="list-style-type: none"> จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท 			✓	✓
จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์				
1. การแต่งตั้ง/ปรับเปลี่ยน/โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผลการปฏิบัติงานระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
3. การพิจารณาอัตราการขึ้นเงินเดือน และ โบนัสรวม ของพนักงานทั้งบริษัท				✓
ฉ. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป				
1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือนิติกรรมอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ <ul style="list-style-type: none"> วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท 		✓	✓	✓

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ผู้บริหารของบริษัทตามรายชื่อที่ปรากฏในผังองค์กร และตามนิยามในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. มีทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
นายจรสสินธุ์ สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง
นางสาวรัชฎิศา อักษรจิรารัตน์	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายวิรัตน์ อนุสรณ์เสงี่ยม	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ
นายมนเทียร ชัยดำนุ่น	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
นายมานิต หวังธรรมเทื้อ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ
นายกิตติ มีทอง	รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

ผู้บริหารข้างต้นไม่มีคุณสมบัติต้องห้าม โดยไม่มีประวัติการกระทำความผิดอาญาในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินซึ่งได้กระทำโดยทุจริต และไม่มีประวัติการก่อรายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในรอบปีที่ผ่านมาแต่อย่างใด

บทบาทหน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีอำนาจในการพิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ตามที่คณะกรรมการสรรหา และกำหนดคำตอบแทน ได้พิจารณาสรรหาผู้ที่มีความเหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งดังกล่าว โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบ ดังนี้

- (1) พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทาง ระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- (2) ควบคุมการดำเนินงานกิจการ วางแผนกลยุทธ์ในการดำเนินงาน และบริหารงานประจำวันของบริษัท
- (3) ตัดสินในเรื่องที่สำคัญของบริษัท กำหนดภารกิจ วัตถุประสงค์ แนวทาง นโยบายของบริษัท รวมถึงการควบคุมการบริหารงานในสายงานต่าง ๆ
- (4) กำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของฝ่ายจัดการให้เป็นไปตามแผนงาน งบประมาณ เป้าหมาย และนโยบายในการดำเนินธุรกิจตามที่ได้รับความเห็นชอบ และอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- (5) เป็นผู้มีอำนาจในการบังคับบัญชา ตัดต่อ สั่งการ ตลอดจนเข้าลงนามในนิติกรรมสัญญา เอกสารคำสั่ง หนังสือแจ้งใด ๆ ตามที่กำหนดไว้ในคู่มืออำนาจดำเนินการ
- (6) มีอำนาจสั่งการ ออกกฎ ระเบียบ หลักเกณฑ์ ประกาศ คำสั่ง ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงาน และสอดคล้องกับนโยบายต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการบริหารงานของบริษัท
- (7) มีอำนาจว่าจ้าง แต่งตั้ง โยกย้าย ปลดออก และเลิกจ้างพนักงานบริษัทตามที่เห็นสมควรสำหรับตำแหน่งที่ไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการชุดย่อย ตลอดจนกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่ และผลตอบแทนที่เหมาะสม ของพนักงานระดับต่าง ๆ ภายใต้กรอบและนโยบายของบริษัทที่ได้วางไว้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (7) มีอำนาจในการกำหนดเงื่อนไขทางการค้าเพื่อประโยชน์ของบริษัท
- (8) พิจารณาการลงทุนในธุรกิจใหม่ หรือการเลิกธุรกิจเพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
- (9) ติดตามการวัดผลการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยกำหนดให้มีการรายงานผลการดำเนินงานของฝ่ายต่าง ๆ อย่างสม่ำเสมอ
- (10) ดำเนินการให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และรายการได้มาจำหน่ายไปยังทรัพย์สิน รวมถึงระเบียบต่าง ๆ ของบริษัท ซึ่งมีต้นตอมาจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท
- (11) เป็นตัวแทนของบริษัทในการติดต่อสื่อสารกับผู้ถือหุ้นและนักลงทุน ตลอดจนสนับสนุนการจัดให้มีช่องทางสื่อสารต่าง ๆ อย่างเพียงพอ และเหมาะสม โดยยึดถือแนวทางการเปิดเผยข้อมูลอย่างเป็นมาตรฐาน ถูกต้อง ครบถ้วน และมีความโปร่งใส
- (12) อนุมัติและแต่งตั้งที่ปรึกษาด้านต่าง ๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท
- (13) ดำเนินการใด ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารดังกล่าวข้างต้น จะไม่รวมถึงอำนาจ และ/หรือ การมอบอำนาจช่วงในการอนุมัติรายการใดที่ตน หรือผู้รับมอบอำนาจช่วง หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด) มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัท หรือบริษัทย่อย และ/หรือ บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจอนุมัติการดำเนินการในเรื่องดังกล่าว ซึ่งเรื่องที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้นจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) พิจารณา และอนุมัติต่อไป เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามธุรกิจปกติ และเงื่อนไขการกำกับที่ ซึ่งเป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องประกาศกำหนด

คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน โดยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารอยู่ในระดับเดียวกับภาคอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการได้ผ่านการพิจารณาและกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยเทียบเคียงกับอัตราคำตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ โดยบริษัทแบ่งคำตอบแทนออกเป็น 2 ส่วน คือคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และที่ไม่ใช่ตัวเงิน

บริษัทกำหนด คำตอบแทนของผู้บริหาร เป็นตัวเงินในรูปแบบเงินเดือนคงที่ ซึ่งกำหนดให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมกับตำแหน่งงาน ผลการปฏิบัติงาน และปริมาณงาน โดยบริษัทจะมีการจ่ายเงินสมทบนำส่งประกันสังคม ผลประโยชน์หลังออกจากงาน และสวัสดิการอื่น ๆ ให้แก่ผู้บริหาร ตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ ในกรณีที่บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงาน บริษัทจะพิจารณาการจ่ายโบนัส เพื่อเป็นการสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่ผู้บริหาร โดยจะพิจารณาการจ่ายโบนัสจากกำไรสุทธิ และผลการปฏิบัติงานที่บริษัทกำหนดของผู้บริหาร แต่ละบุคคล ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดข้อสงสัย ให้คำว่า “ผู้บริหาร” มีความหมายตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการ ดังนี้

(1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายคำตอบแทน ให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ ในรูปแบบของคำตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ภายในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และคำตอบแทนพิเศษภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับคำตอบแทนกรรมการในปี 2565 โดยอัตราการจ่ายคำตอบแทนกรรมการ เป็นดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายชื่อกรรมการ	ปี 2565		ปี 2566	
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อครั้ง	ค่าตอบแทน รายเดือน	ค่าเบี้ยประชุม ต่อครั้ง	ค่าตอบแทน รายเดือน
ประธานกรรมการ	50,000	150,000	50,000	150,000
รองประธานกรรมการ	30,000	100,000	30,000	100,000
กรรมการ ¹	20,000	-	20,000	-
ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000	50,000	25,000	50,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000	30,000	20,000	30,000
ประธานคณะกรรมการชุดย่อย/ ²	20,000	-	20,000	-
กรรมการชุดย่อย	10,000	-	10,000	-

/1 กรรมการที่เป็นผู้บริหาร พนักงานหรือที่ปรึกษาบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม

/2 กรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และ คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2566					รวม
	กรรมการ/1	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ สรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	กรรมการ ยุทธศาสตร์ และบริหาร ความเสี่ยง"	กรรมการเพื่อ ความยั่งยืน	
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	2,150,000	-	-	60,000	40,000	2,250,000
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	1,410,000	-	-	30,000	20,000	1,460,000
นายขจรศิษฐ์ สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	-	-	-	-	-	-
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
นางปรีศนา ประหารข้าศึก	140,000	725,000	-	-	-	865,000
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์	500,000	100,000	20,000	30,000	20,000	670,000
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	500,000	100,000	10,000	30,000	-	640,000
นายมณฑิร ยิ่งดำนุ่น	-	-	-	-	-	-
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	-	-	-	-	-	-
รวม	4,700,000	925,000	30,000	150,000	80,000	5,885,000

/1 ค่าตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและค่าตอบแทนรายเดือน

(2) ค่าตอบแทนอื่น

โครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้โครงการ SA-ESOP-W2 ซึ่งออก และเสนอขายให้แก่ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยรายละเอียดได้เผยแพร่ไว้ในหัวข้อการออกหลักทรัพย์อื่น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

คำตอบแทนกรรมการ และผู้บริหาร

(1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

คำตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2566	
	จำนวน (ราย)	คำตอบแทน (ล้านบาท)
เงินเดือนและโบนัส	8	26.84
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	8	1.36
อื่น ๆ ^{/1}	8	15.37
รวม	8	43.57

/1 คำตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

ทั้งนี้ ในส่วนของคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อกำหนดอัตราคำตอบแทน โดยบริษัทได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายละเอียดดังนี้

คำตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ปี 2566	
	คำตอบแทน (ล้านบาท)	
เงินเดือนและโบนัส	7.8	
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	0.37	
อื่น ๆ ^{/1}	2.8	
รวม	10.97	

/1 คำตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

ทั้งนี้ ในส่วนของคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อกำหนดอัตราคำตอบแทน โดยบริษัทได้จ่ายคำตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายละเอียดดังนี้

(2) คำตอบแทนอื่น

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

ฝ่าย / แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานพัฒนาธุรกิจ	19
สายงานออกแบบ	21
สายงานก่อสร้าง	138
สายงานจัดซื้อ และควบคุมงบประมาณ	32
สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง	87
สายงานการเงินและบัญชี	39
สายงานการตลาดและการขาย	67
สายงานบริหารงานนิติบุคคล	79
สายงานธุรกิจเพื่อสุขภาพ	26
สายงานธุรกิจเช่า	1
สายงานธุรกิจโรงแรม	140
สายงานร้านอาหารและเครื่องดื่ม	43
สายงานบริหารสินทรัพย์	4
สายงานนวัตกรรม	4
ระดับผู้บริหาร	8
สายงานอิสระ ^{/1}	5
รวม	713

/1 ฝ่ายตรวจสอบภายใน และสำนักงานเลขานุการบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ผลตอบแทนพนักงาน

บริษัทและบริษัทย่อยจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานในลักษณะต่าง ๆ ได้แก่ เงินเดือน โบนัส และผลประโยชน์พนักงานอื่น ๆ เช่น เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เงินสมทบกองทุนประกันสังคม เป็นต้น ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท ที่กำหนดแนวปฏิบัติเกี่ยวกับค่าตอบแทนและสวัสดิการของพนักงาน เพื่อรักษา และจูงใจพนักงานที่มีศักยภาพไว้ในองค์กร เพื่อพัฒนาบริษัทให้เติบโตอย่างยั่งยืน และเพื่อสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นตามหลักการดำเนินงานของบริษัท โดยค่าตอบแทนที่บริษัทให้แก่พนักงานมีความยุติธรรม และสามารถแข่งขันได้ทั้งภายในและภายนอกบริษัท ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท โดยในปี 2566 บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	ปี 2566
เงินเดือนและโบนัส	309.79
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	5.8
อื่น ๆ ^{/1}	131.71
รวม	447.3

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทเข้าร่วมกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ บัวหลวงทรัพย์มั่งคั่ง ซึ่งจดทะเบียนแล้ว โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน บางกอก แคลปิตอล จำกัด เป็นบริษัทจัดการกองทุน เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2561 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างขวัญและกำลังใจให้แก่พนักงาน และเพื่อจูงใจให้พนักงานทำงานกับบริษัทในระยะยาว ซึ่งเป็นไปตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรบุคคลที่ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ และเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ บริษัทจึงกำหนดนโยบายเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ

- (1) บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้น ๆ
- (2) บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่อง ให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
- (3) บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนาศักยภาพและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับมือกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพ และความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งงานที่ว่างได้
- (4) บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคย ความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 มีมติแต่งตั้งนายเกียรติภักดิ์ บุญตาแสง ให้ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกำหนดให้เลขานุการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบ ตามรายละเอียดดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารของบริษัท ดังต่อไปนี้

- (1) ทะเบียนกรรมการ
- (2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
- (3) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร

3. ดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการบริษัท และประชุมผู้ถือหุ้น

4. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการหรือผู้บริหารควรรับทราบ

5. ดูแล และประสานงานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

และที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ

6. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ประวัติโดยย่อ และข้อมูลของเลขานุการบริษัท มีดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	นายเกียรติภักดิ์ บุญตาแสง
ตำแหน่ง	เลขานุการบริษัท
อายุ	30 ปี
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น
ประวัติการฝึกอบรมด้านเลขานุการบริษัท	หลักสูตร Corporate Secretary จัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย
สัดส่วนการถือหุ้น	0.00
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
ประสบการณ์ทำงาน	2567 – ปัจจุบัน เลขานุการบริษัท หัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ และ กรรมการ เพื่อความยั่งยืน บมจ. ไซมิส แอสเสท 2565 – 2566 Compliance Specialist บมจ.ไซมิส แอสเสท 2558 – 2565 นิติกร อาวุโส บมจ.ซีพี ออลล์

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทมอบหมายให้นางสาวพรธวัช พรสวรรค์วงศ์ ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท รายละเอียดคุณสมบัติของ
ผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในได้แสดงในเอกสารแนบ 3

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้มีมติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมัท ซู ไซยศ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

1.	นายวัลลภ วิโลรวิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6797
2.	นางสาวกรทอง เหลืองวิไล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	7210
3.	นายวีร์ สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	7103

รายละเอียดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีมีดังนี้

คำตอบแทน (บาท)	ปี 2565	ปี 2566
คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	3,600,000	3,600,000
คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม	2,950,000	3,470,000
ค่าบริการอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี
รวม	6,790,000	7,070,000

หมายเหตุ คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2565 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 17 บริษัท
คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2566 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 23 บริษัท

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทได้กำหนดแผนการประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าทั้งปี อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาวาระหลักที่ได้กำหนดไว้ในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม หากมีวาระสำคัญ ประธานคณะกรรมการบริษัทก็จะเรียกประชุมสำหรับวาระสำคัญนั้น ซึ่งจะมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยในปี 2566 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 7 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบในการบริหารจัดการและดำเนินกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และ ทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อ บังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลัก ทรัพย์ฯ
- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้ อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีกรอบทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้ รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงาน สอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (6) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการเงินบัญชีที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง
- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณานุมัติแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี
- (12) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

ในปี 2566 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ระบุข้างต้นได้ครบถ้วนทุกประการ

การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ การสรรหา

(1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนด และต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเห็นอิสระได้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของกรรมการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (2) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือ
- (5) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (6) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (7) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 40 ของกรรมการทั้งคณะ ได้แก่ (1) ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (2) นางปรีศนา ประหารข้าศึก (3) นายยั้งยง วิทยสุภาเลิศ (4) นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ โดยกรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และฝ่ายบริหารของบริษัท และมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุข้างต้น โดยในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมา กรรมการอิสระไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพแก่บริษัท

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ให้ความสำคัญกับการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทพิจารณาองค์ประกอบตามที่กำหนดโดยจัดทำ Board Skill Metrix เป็นข้อมูลที่ใช้ในการคัดกรองสรรหากรรมการที่มีทักษะวิชาชีพ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี โดยคุณสมบัติของกรรมการหรือผู้บริหารท่านนั้นจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีคุณสมบัติที่มีความจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และ เป้าหมายหลักของบริษัท และสามารถสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยการพัฒนาและขยายธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยบริษัทได้กำหนดองค์ประกอบไว้ ดังนี้

- การกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การบริหารความเสี่ยง
- ความรู้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ
- กลยุทธ์การตลาดและการแข่งขัน
- การจัดการในภาวะวิกฤต
- บัญชีการเงินและการธนาคาร
- เศรษฐศาสตร์
- IT Governance
- การตลาด
- งานออกแบบและสถาปัตยกรรม
- การจัดการด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม
- การจัดการห่วงโซ่อุปทาน

โดยกรรมการของบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีความต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัด และ บริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และสามารถสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยการพัฒนาและขยายธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน โดยบริษัทได้กำหนดองค์ประกอบไว้ ดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

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

นอกจากนั้น บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีได้ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและระเบียบของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง และนโยบายในการสืบทอดตำแหน่งโดยมีกระบวนการสรรหาที่ชัดเจนและโปร่งใส นอกจากนี้ ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาถึงคุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

การพัฒนากรรมการ

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

การประเมินผลการปฏิบัติงานของกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเองอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยเป็นการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะและรายบุคคลด้วยตนเอง (Self-evaluation) ซึ่งเลขานุการบริษัทจะเป็นผู้ส่งแบบประเมินและรวบรวมผลการประเมินสรุปต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยมีเกณฑ์การประเมินคิดเป็นร้อยละจากคะแนนเต็ม ดังนี้

- คะแนน 90 -100 = ดีมาก
- 80 - 89 = ดี
- 70 - 79 = ค่อนข้างดี
- 60 - 69 = พอใช้

ทั้งนี้ ผลคะแนนและข้อคิดเห็นของกรรมการบริษัทจะนำไปใช้เพื่อการปรับปรุงการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี และเพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการใช้ผลการประเมินเป็นข้อมูลประกอบความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเลือกตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการบริษัทซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารอีกด้วย

โดยผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทในปี 2566 มีดังนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

แบบประเมิน	คะแนนประเมิน	ปี 2566
คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)		ดี
คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล)		ดีมาก
คณะกรรมการบริหาร		ดี
คณะกรรมการตรวจสอบ		ดีมาก
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน		ดี
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง		ดี
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน		พอใช้
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		ดี

การเข้าร่วมประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะจัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าทั้งปี เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้อย่างพร้อมเพรียงกัน โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทให้แก่กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูล โดยในการประชุมฝ่ายบริหาร และฝ่ายจัดการจะเข้าชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระต่อที่ประชุม และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการได้เปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อซักถามก่อนการตัดสินใจลงคะแนนเสียง และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากห้องประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้จากทุกสถานที่ เลขาธิการบริษัทจะเป็นผู้บันทึกรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งต้นฉบับ และไฟล์อิเล็กทรอนิกส์ เพื่อความสะดวกของคณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2565 บริษัทได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 5 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านของบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมปรากฏในหัวข้อการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดังนี้

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

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าบริษัทมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดหลักเกณฑ์การปฏิบัติสำหรับคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการเพิ่มเติมเพื่อส่งเสริมการกำกับดูแลกิจการให้ดียิ่งขึ้น เช่น กำหนดให้ฝ่ายจัดการรายงานความคืบหน้าการปฏิบัติงานตามแผนธุรกิจต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบต้องประชุม กับ ผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารเข้าร่วมประชุม อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง รวมถึงมีการกำหนดให้มีการรายงานผลการตรวจสอบภายใน และรายงานความคืบหน้างานกำกับดูแลกิจการต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบไตรมาสละ 1 ครั้ง

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

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

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

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านคอร์รัปชัน และนำประเด็นเรื่องความเสี่ยงด้านการคอร์รัปชันมาประเมินเป็นหนึ่งในหัวข้อความเสี่ยงขององค์กร ซึ่งได้รับการประเมินว่าอยู่ในระดับต่ำ โดยบริษัทยังคงยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยในปี 2565 ที่ผ่านมามีบริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์ที่จะเข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (Thai Private Sector Collective Action Against Corruption : “CAC”) ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงานในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัท และได้กำหนดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อเป็นแนวทางในการนำไปปฏิบัติ ดังนี้

- (1) ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (2) ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปถึงระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อพิพาทในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
- (4) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ
- (5) บริษัทจะให้เป็นธรรมและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงานและในกระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน
- (6) ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (7) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชันโดยคณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
- (8) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเองหรือผู้อื่นที่ส่อไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียหายประโยชน์อันชอบธรรม
- (9) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้น กระทำหรือละเว้นการกระทำที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- (10) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- (11) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- (12) บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- (13) บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ในการทำการรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
- (14) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (15) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- (16) กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2566 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการจัดอบรมเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กรโดยหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ ให้แก่พนักงานผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันพนักงานทุกส่วนงานเข้าใจและเห็นภาพของการทุจริตคอร์รัปชันที่อยู่ใกล้ตัว โดยที่พนักงานอาจคิดไม่ถึงว่าการกระทำดังกล่าวถือเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนั้น บริษัทได้มีการจัดทำการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดแนวทางเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงดังกล่าวเป็นประจำ และให้มีการนำเสนอประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอข้อชี้แนะในการพัฒนาปรับปรุงนโยบาย และแนวปฏิบัติของบริษัทให้เหมาะสม

การแจ้งเบาะแส

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำที่ผิดกฎหมาย และมุ่งมั่นประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อีกทั้ง บริษัทมีเจตนารมณ์แน่วแน่ในการต่อต้านการทุจริต และการประพฤติมิชอบทุกรูปแบบหรือวิธีการใดของบริษัท และบุคลากรทุกคนในบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา (Whistle Blowing Policy) (“นโยบายการแจ้งเบาะแส”) เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสโดยเจตนาสุจริต หากพบว่ามีกรกระทำที่ผิดกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย หรือจรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อไม่ให้ได้รับผลกระทบเชิงลบใด ๆ จากการแจ้งเบาะแสและจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสถูกละเมิดสิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนาบุคลากร และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกบริษัทที่พบเห็นการกระทำผิดสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านบุคคลและช่องทาง ดังต่อไปนี้

1. การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) cg@siameseasset.co.th หรือ
2. การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุหน้าซองถึงผู้รับแจ้งเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ
- (2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
- (3) เลขานุการบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โดยส่งมายังที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้

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

- ช่องทางอื่น ๆ เช่น WhatsApp และ Line@
- เว็บไซต์ www.siameaseasset.co.th

ในการนี้ ให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนแจ้ง ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ของผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนอย่างชัดเจน รวมถึงข้อมูลผู้กระทำความผิดและเหตุการณ์กระทำความผิดที่เป็นข้อมูลที่เป็นความจริงและเชื่อถือได้และพยานหลักฐาน (ถ้ามี) อย่างไรก็ดีตามผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนสามารถเลือกที่จะไม่เปิดเผยตนเองได้ หากเห็นว่าการเปิดเผยนั้นจะทำให้เกิดความไม่ปลอดภัย หรือเกิดความเสียหายใด ๆ แต่หากมีการเปิดเผยตนเองจะทำให้บริษัทสามารถรายงานความคืบหน้า ซึ่งแจ้งข้อเท็จจริงให้ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนทราบ หรือบรรเทาความเสียหายแก่ผู้แจ้งเบาะแสหรือผู้ร้องเรียนได้สะดวกและรวดเร็วยิ่งขึ้น

การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

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

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับและข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบ ไม่ให้ตกไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งบุคลากรของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- (2) บริษัทต้องมีการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในโดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้อง และที่จำเป็นเท่านั้นซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผย หรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (4) บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้องครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึง ผู้ร่วมงานที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนและอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายในอันอาจมีผลกระทบต่อค่าราคาซื้อขายหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียผลประโยชน์ทางธุรกิจ บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (6) กรรมการผู้บริหารและพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยมีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหาประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้พ้นสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว
- (7) กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง www.sec.or.th ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่การเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และนิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันจนสามีภริยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- (8) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย ในประการที่น่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย
- (9) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงาน เลขาธิการบริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผย
- (10) บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ทั้งนี้ บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต จนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทย่อย และบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำรายการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการในปี 2566 บริษัทไม่ได้รับเรื่องร้องเรียน และเบาะแสการกระทำผิด และการทุจริตคอร์รัปชันของบริษัท (ซึ่งรวมถึงการทำผิดเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายใน การทำผิดเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การทำผิดเกี่ยวกับจริยธรรมและจรรยาบรรณขององค์กร) และไม่มีเหตุการณ์ที่บริษัทถูกร้องเรียนหรือถูกฟ้องร้องว่ามีการละเมิดสิทธิมนุษยชน

มาตรการที่บริษัทใช้ป้องกันเพื่อมิให้บริษัทเกิดกรณีการแจ้งเบาะแส

- (1) บริษัทมีการอบรมปฐมนิเทศกรรมการและพนักงานเข้าใหม่ เพื่อให้ทราบถึงนโยบาย หลักเกณฑ์ คู่มือการปฏิบัติงานของบริษัท ก่อนเริ่มทำงาน
- (2) ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคล และฝ่ายตรวจสอบภายใน มีการติดตามให้บุคลากรในองค์กรให้ปฏิบัติตามกฎหมาย นโยบาย หลักเกณฑ์ คู่มือการปฏิบัติงานของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
- (3) บริษัทจัดให้มีการอบรมเกี่ยวกับกฎหมายใหม่ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้แก่พนักงาน เช่น กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เป็นต้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 38.22 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
นางสุนันทา สິงสรเสริญ	คู่สมรสของนายขจรศิษฐ์ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 0.94 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นายนิกร เหมกรบิง	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ
นางภัทรกร คำสอน	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ
นางรัชกร ธนเดชวัฒน์	พี่น้องของนายขจรศิษฐ์ และกรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นางฟ้อย เกิดทรัพย์	มารดาของนางสุนันทา สິงสรเสริญ
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	พี่น้องของนางสุนันทา สິงสรเสริญ
นายมนเฑียร ยิ่งดำนุ่น	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	กรรมการ และผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการบริษัท
นางสาวนันทินี บุรณานุสรพงษ์	บุตรของนายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์
นางสาวปรีสรา ประหารเข้าศึก	บุตรของนางปรีสรา ประหารเข้าศึก กรรมการบริษัท
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	กรรมการบริษัท
นายกิตติ มีทอง	ผู้บริหารของบริษัท (เริ่มวันที่ 9 สิงหาคม 2564)
นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2564)
นายสุพล จงจินตรักษา	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (วันที่ 11 พฤษภาคม 2564 ถึง 29 เมษายน 2566)
นายอุกร ภูธิตกาญจนา	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 14.11 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นายกมล โอภาสภักดิ์	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 11.96 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
"บริษัท ฤทธา จำกัด ลักษณะธุรกิจ : การก่อสร้าง"	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดท้ายร่วมกัน
"บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเบนท์ แอนด์ แมชชีนเนอรี จำกัด "สุวรรณภูมิ อีควิเบนท์" ลักษณะธุรกิจ : จำหน่าย และบริการให้เช่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง"	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ทอดสุดท้ายร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิเบนท์ ถือหุ้นโดยฤทธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายอุกร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด ("ฤทธา") ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเบนท์
"บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด "สแตนดีไฟล์" ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง"	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท
"บริษัท แมคกริก จำกัด (มหาชน) "แมคกริก" ลักษณะธุรกิจ: รับเหมาก่อสร้าง"	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท นายธัญญา: วงศ์พรเพ็ญภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัทร้อยละ 11.13 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในแมคกริก ร้อยละ 5.31 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายโกล (บิดาของนายธัญญา) เป็นกรรมการในแมคกริก

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1. รายการระหว่างกันกับกรรมการ หรือผู้บริหาร รวมถึงผู้ที่เกี่ยวข้องและญาติสนิท

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความเหมาะสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
2. นายนิกร เหมกรนัง	1. การขายห้องชุด ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุด โครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง " รายได้จากการขาย อาหารริมถนน					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจ ปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข การชำระราคาเป็น อัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึง มีความสมเหตุ สมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา จะซื้อจะขาย	-	-	0.1	0.1		
	2. ค่าที่ปรึกษา บริษัทว่าจ้างนายนิกรเพื่อให้ คำแนะนำการออกแบบ ปรับปรุงทัศนียภาพ สภาพ แวดล้อมในส่วนต่างๆ โครงการของกลุ่มบริษัท ขอบเขตงานครอบคลุมถึง การตกแต่งสวนโดยรอบของ โครงการใหม่ การปรับปรุง ทัศนียภาพของโครงการที่ อยู่ระหว่างส่งมอบ สัญญา จ้างที่ปรึกษากำหนดระยะเวลา จ้างเป็นรายปี อัตราค่า ตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือน ละ 110,400 บาท บวกค่า ตอบแทนพิเศษตามนโยบาย บริษัท	-	1.3	1.3	1.3	นายนิกรเป็นผู้ที่มีทักษะ ความรู้ความชำนาญ และ ประสบการณ์ในงานที่ เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถ นำเสนอรูปแบบทัศนียภาพ โครงการให้เหมาะสมกับ พื้นที่ใช้สอย รวมถึงให้บริการ บำรุงรักษาต้นไม้ภายใน โครงการ เพื่อให้ภาพ ลักษณ์ของโครงการ สวยงาม อัตราค่าที่ปรึกษา สามารถเทียบเคียงได้กับการ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้ จัดการของบริษัท	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุน ภาพลักษณ์ของ โครงการให้มีความ สวยงาม จึงมีความ จำเป็นและสมเหตุ สมผล โดยมีอัตรา ค่าจ้างเหมาะสมกับ งานที่ได้รับมอบ หมาย
3. นางภัทกร คำสอน	1. ค่าที่ปรึกษา บริษัทว่าจ้างนางภัทกร เพื่อดูแลทำสวน ระยะเวลา ว่าจ้างกำหนดเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนเดือนละ 10,800 บาท บวกค่า ตอบแทนพิเศษตามนโยบาย บริษัท					ผู้ให้บริการเป็นเกษตรกรและ เป็นบุคคลในพื้นที่เดียวกับ บริเวณสวนตั้งอยู่ ซึ่งเหมาะสม กับการดูแลความเรียบร้อย อัตราค่าจ้างเป็นไปตามอัตรา ค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมาย กำหนดในเขตพื้นที่นั้น	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุน ธุรกิจหลักของ บริษัทเมื่อต้องการ ทำกิจกรรมการใน โอกาสต่าง ๆ รวม ถึงกิจกรรมเพื่อ แสดงความรับผิดชอบ ต่อสังคม (CSR) รายการดัง กล่าวจึงมีความ จำเป็นและสมเหตุ สมผล โดยมีอัตรา ค่าจ้างเหมาะสมกับ งานที่ได้รับมอบ หมาย
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	-	0.1	0.1	0.1		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความเหมาะสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
4. นางรัชกร ธนเดชวัฒน์	1. การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต ในปี 2565 เมื่อห้องชุด ดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ แล้ว บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อ ตามข้อตกลง					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาขายมีส่วนลดตาม โปรแกรมส่งเสริมการขาย สำหรับพนักงาน ทั้งนี้ฝ่าย บริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัท นำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงิน ให้ผู้ซื้อชำระแล้วหลังหักค่าใช้จ่าย ที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขาย ห้องชุดดังกล่าวได้	การขายห้องชุดดังกล่าว เป็นธุรกิจปกติของ บริษัท โดย ราคาขายและ ส่วนลดรวมทั้ง เงื่อนไขต่างๆเป็นไป ตามนโยบายที่บริษัท กำหนดเฉพาะการ ขายให้แก่พนักงาน เท่านั้น เพื่อเป็น สวัสดิการให้แก่ พนักงาน จึงเป็น รายการที่สมเหตุ สมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย	0.2	0.2	0.2	0.2		
	รายการคืนเงินตามข้อตกลง		—	—	—(0.2)		
	เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ		—0.2	—0.2	—		
5. นางสุนันดา สิงสธรสิริณ	1. การขายสินค้า ไซมิส เทค ขายเครื่อง Air of Life จำนวน 9 เครื่อง โดยได้ ส่งมอบและรับชำระเงิน เรียบร้อยแล้ว					การขายผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของกลุ่ม บริษัท โดยขายในราคา สวัสดิการสำหรับพนักงาน ตามที่ได้ประกาศใช้สำหรับ พนักงานเป็นการทั่วไป	การขายสินค้าดัง กล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ของบริษัท โดยราคา ขายและส่วนลดเป็นไป ตามสวัสดิการ พนักงาน จึงเป็น รายการที่สมเหตุ สมผล
	รายการจากการขายสินค้า		—	—	—0.1		
5. นางพ้อย เกิดทรัพย์	ค่าเช่า บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 20.8 ตารางวาจาก นางพ้อย เพื่อใช้ในธุรกิจครัว กลางซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ของบริษัท สัญญาเช่ามี กำหนดระยะเวลา 2 ปี ตั้งแต่ เดือนกันยายน 2566 ถึง สิงหาคม 2568 อัตราค่าเช่า เดือนละ 33,000 บาท					อาคารที่เช่า ตั้งอยู่ในบริเวณ ที่เหมาะสมต่อการทำธุรกิจ ครัวกลาง ซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยว เนื่องของบริษัท อัตราค่าเช่า เทียบเคียงได้กับอาคารอื่น ๆ ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง	รายการดังกล่าวเป็น ไปเพื่อดำเนินธุรกิจ ที่เกี่ยวข้องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและ เหมาะสมผล โดยมี อัตราค่าเช่าเหมาะสม กับงานที่ใช้
	ค่าเช่า		0.4	0.4	0.4		
	เงินประกันการเช่า		0.1	0.1	0.1		
6. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	1. การขายห้องชุด ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุด โครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดังกล่าว เป็นธุรกิจปกติ ของบริษัท ราคาและ เงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับบุคคล ภายนอก รายการดัง กล่าวจึงมีความสม เหตุสมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย		—	0.1	0.1		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
	2. การรับเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยว่าจ้าง นางสาวสุจินดาเพื่อทำงาน ตกแต่งภายในห้องตัวอย่าง และห้องลูกค้ากรณีเร่งด่วนใน โครงการของกลุ่มบริษัท ในปี 2564 บริษัทไม่มีการว่าจ้าง นางสาวสุจินดาเพิ่มเติม					การว่าจ้างดังกล่าว เป็นการว่าจ้างตามปกติธุรกิจ ของบริษัท สำหรับงานรับเห มาขนาดเล็ก ซึ่งต้องใช้ผู้ให้ บริการที่มีทีมงานและ ประสบการณ์ สามารถกำหนด ส่งมอบงานได้ทันภายในเวลา ที่บริษัทกำหนด การคืนเงิน ประกันผลงานเมื่อครบกำหนด ระยะเวลาประกัน เป็นการคืน ตามข้อตกลงในสัญญาจ้าง	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติ ของบริษัท จึงมี ความจำเป็นและสม เหตุสมผล
	เงินประกันผลงานคงค้าง		0.1	-	-		
7. นายมนเทียร ยิ่งดำเนิน	“การขายห้องชุด 1. บริษัทขายห้องชุดดังนี้ (1) โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต ในปี 2564 เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยน กรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงคืน เงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลง (2) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 2 ยูนิต ในปี 2564 บริษัทได้คืนเงินรับล่วงหน้าทั้ง จำนวนพร้อมผลประโยชน์ ตอบแทนตามข้อตกลงยกเลิก สัญญาจองซื้อทั้ง 2 ยูนิต (3) โครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต ซึ่งได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ในปี 2564 2. ไซมิส พรรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุด โครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต ซึ่งโอน กรรมสิทธิ์แล้วในเดือน ธันวาคม 2566”					“การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของบริษัท สำหรับโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ราคาขาย มีส่วนลดตามโปรแกรมส่ง เสริมการขายสำหรับ พนักงาน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและ ผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุด ออกขายใหม่ (Resale) โดย บริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้ว หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าว ได้ การคืนเงินของโครงการ Siamese Exclusive Ratchada เป็นการคืนตาม เงื่อนไขปกติของบริษัท ซึ่งถือ ปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้าราย อื่นๆทั่วไป โครงการ Siamese Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมี ราคาขายและเงื่อนไขเป็นไป ตามที่กำหนดสำหรับกลุ่ม ลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP มี ส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price โครงการ Siamese Exclusive 42 เป็นการขายโดย มีราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List”	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของบริษัท ราคาขาย และส่วนลดรวมทั้ง เงื่อนไข เป็นไปตาม นโยบายบริษัท และการ คืนเงินเป็นการคืนตาม เงื่อนไขที่ถือปฏิบัติ เป็นการทั่วไป จึงเป็น รายการที่สมเหตุ สมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย		0.9	0.5	0.5		
	หัก เป็นส่วนหนึ่งเมื่อมีการโอน กรรมสิทธิ์		-	-	(0.5)		
	รายการคืนเงินตามข้อตกลง		(0.6)	-	-		
	เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ		0.3	0.5	-		
	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์		7.8	-	4.9		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุผลผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
8. นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	"การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต โอน กรรมสิทธิ์แล้วในเดือน กันยายน 2564"					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจ ปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข การชำระราคาเป็น อัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึง มีความสมเหตุ สมผล
	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์		7.6	-	-		
9. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	1.การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต โอน กรรมสิทธิ์แล้วในเดือน กันยายน 2564					การขายผลิตภัณฑ์ดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของกลุ่ม บริษัท โดยขายในราคา สวัสดิการสำหรับพนักงาน ตามที่ได้ประกาศใช้สำหรับ พนักงานเป็นการทั่วไป	การขายสินค้าดัง กล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของธุรกิจเกี่ยวเนื่อง ของบริษัท โดยราคา ขายและส่วนลดเป็นไป ตามสวัสดิการ พนักงาน จึงเป็น รายการที่สมเหตุ สมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย		0.2	-	-		
	รายการคืนเงินตามข้อตกลง		(0.2)	-	-		
	เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ		-	-	-		
	2. ค่าที่ปรึกษา บริษัทว่าจ้างนายอนันต์เป็นที่ ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์ และงานนิติบุคคล สัญญาจ้าง ที่ปรึกษากำหนดระยะเวลาว่า จ้างเป็นรายปี อัตราค่า ตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือน ละ 150,000 บาท บวกค่า ตอบแทนพิเศษตามนโยบาย บริษัท					ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็น ต้องอาศัยบุคคลที่มีทักษะและ ประสบการณ์ในการบริหาร บุคลากร และบริหารจัดการเรื่อง ร้องทุกข์จากผู้อยู่อาศัยภายใน โครงการ อัตราค่าที่ปรึกษา สามารถเทียบเคียงได้กับการ ว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการ ของบริษัท	รายการดังกล่าวเป็น ไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจปกติของ บริษัท ที่ต้องใช้ บุคลากรที่มีทักษะใน การบริหารจัดการ รายการดังกล่าวจึง มีความจำเป็นและสม เหตุผลผล โดยมีอัตรา ค่าจ้างเหมาะสมกับ งานที่ได้รับมอบ หมาย
	ค่าใช้จ่าย ในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	1.2	1.2	1.8	1.9		
10. นางสาว มัทกนิ บุรณานุสรพงษ์	การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต โอน กรรมสิทธิ์แล้วในเดือน พฤษภาคม 2565					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของบริษัท ราคาและ เงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับบุคคล ภายนอก รายการดัง กล่าวจึงมีความสม เหตุผลผล
	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์		-	9.2	-		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
11. นางสาวปรัสสา ประหารข้าศึก	การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต ในปี 2564 บริษัทได้คืนเงินรับ ล่วงหน้าทั้งจำนวน พร้อมผล ประโยชน์ตอบแทนตามข้อ ตกลงยกเลิกสัญญา					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้บุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจ ปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข การชำระราคาเป็น อัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึง มีความสมเหตุ สมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย		0.7	-	-		
	รายการคืนเงินตามข้อตกลง		_(0.7)	___-	___-		
	เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ		___-	___-	___-		
12. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต โฉนดกรรมสิทธิ์แล้วใน เดือนมิถุนายน 2564					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้บุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจ ปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข การชำระราคาเป็น อัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึง มีความสมเหตุ สมผล
	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	___-	__41.6	___-	___-		
14. นายกิตติ มีทอง	การขายห้องชุด ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุด โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต เมื่อห้องชุดดังกล่าว เปลี่ยนกรรมสิทธิ์ บริษัทจึงคืน เงินให้ผู้ซื้อในเดือน กุมภาพันธ์ 2565 ตามข้อ ตกลง ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุด โครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดัง กล่าวเป็นธุรกิจปกติ ของบริษัท ราคาและ เงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับบุคคล ภายนอก รายการดัง กล่าวจึงมีความสม เหตุสมผล
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะ ซื้อจะขาย	-	0.2	0.3	0.1		
	รายการคืนเงินตามข้อตกลง	___-	___-	_(0.2)	___-		
	เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ	___-	__9.2	__0.1	__0.1		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
13. นายสุพล จงจินตรักษา (ลาออกเดือนเมษายน 2566)	การขายห้องชุด บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต โอน กรรมสิทธิ์แล้วในเดือน ตุลาคม 2564					การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น รายการธุรกิจปกติของ บริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไป ตาม Standard Price List ที่ ขายให้กับบุคคลทั่วไป	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็น ธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไข การชำระราคาเป็น อัตราและเงื่อนไข เดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอก รายการดังกล่าวจึง มีความสมเหตุ สมผล
	รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	_____ -	41.6	_____ -	_____ -		
13. นายสุรวุฒิ สุวรรณยังยืน (ลาออกเดือนเมษายน 2564)	คำแนะนำลูกค้า นายสุรวุฒิแนะนำให้แนะนำลูกค้าซื้อ ห้องชุดโครงการของบริษัท โดยได้รับคำตอบแทนตาม นโยบายของบริษัทที่กำหนด ให้จ่ายคำตอบแทนให้พนักงาน ที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อ โครงการของบริษัท					การจ่ายคำตอบแทนให้แก่ พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้า เป็นการดำเนินงานตามปกติ ธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมี อัตราค่านายหน้าและเงื่อนไข ชำระเป็นไปตามระเบียบ ปฏิบัติที่กำหนดไว้ รายการดัง กล่าวจึงจำเป็นและสมเหตุ สมผล	รายการดังกล่าวเป็น ไปเพื่อการดำเนิน ธุรกิจปกติของบริษัท มีความจำเป็นและสม เหตุสมผล โดยมีอัตรา ค่านายหน้าและเงื่อนไข การชำระราคาเป็นไป ตามระเบียบปฏิบัติที่ กำหนด เหมาะสมกับ ลักษณะธุรกิจของ บริษัท
	ต้นทุนจัดจำหน่าย - ค่านาย หน้า	0.3	0.1	N/A	N/A		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2. รายการระหว่างกันกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
1. นายกมล โอภาสทิติ	<u>เงินกู้ยืม</u> บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล โดย เป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย รายการ เคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังนี้					บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะ ยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำ ประกัน และไม่มีดอกเบี้ย	การกู้ยืมดังกล่าว เป็นไปเพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติ ของบริษัท รายการ ดังกล่าวจึงมีความ จำเป็นและสมเหตุสม ผลและเป็น ประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินต้น						
	• เงินกู้ต้นงวด	86	86	86	86		
	• กู้เพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-		
	• จ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	-	-		
2. นายอุทร ภูมิตกาญจนา	<u>เงินกู้ยืม</u> บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล โดย เป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย รายการ เคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังนี้	86	86	86	86	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนใน กิจการ โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะ ยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำ ประกัน และไม่มีดอกเบี้ย	การกู้ยืมดังกล่าวเป็น ไปเพื่อการดำเนิน ธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึง มีความจำเป็นและสม เหตุสมผลและเป็น ประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินต้น						
	• เงินกู้ต้นงวด	86	21.4	21.4	21.4		
	• กู้เพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-		
	• จ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	-	-		
	<u>เงินกู้ปลายงวด</u>	86	21.4	21.4	21.4	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล โดย เป็นเงินกู้ที่ไม่มีดอกเบี้ย รายการ เคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังนี้	การกู้ยืมดังกล่าวเป็น ไปเพื่อการดำเนิน ธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึง มีความจำเป็นและสม เหตุสมผลและเป็น ประโยชน์ต่อบริษัท
	ดอกเบี้ยจ่าย / ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-		
	เงินต้น						
	• เงินกู้ต้นงวด	86	21.4	21.4	21.4		
	• กู้เพิ่มระหว่างงวด	-	-	-	-		
	• จ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	-	-		
	<u>เงินกู้ปลายงวด</u>	86	21.4	21.4	21.4		
	ดอกเบี้ยจ่าย / ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	-		

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

3. รายการระหว่างกันกับนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ เป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุผลผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
1. บริษัท ฤทธา จำกัด	<p>1. การรับเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยว่าจ้าง ฤทธาเพื่อใช้บริการงานค้าขาย ป้องกันดินพัง การเป็นที่ปรึกษา ด้านวิศวกร และงาน precast สำหรับโครงการก่อสร้างของ กลุ่มบริษัท</p> <p>ต้นทุนโครงการ เงินประกันผลงานคงค้าง เจ้าหนี้การค้า</p>	- - -	- - -	5.2 0.3 -	43.9 1.5 17.3	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นการว่าจ้างตามปกติธุรกิจของบริษัท เนื่องจากผู้รับจ้างเป็นผู้เชี่ยวชาญด้านงานก่อสร้าง มีกำลังพลเพียงพอต่อความต้องการ	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้
2. บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิปเมนต์ แอนด์ แมชชีนเนอรี่ จำกัด	<p>1. การรับเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อย สั่งซื้อและ เช่าวัสดุอุปกรณ์และเครื่องมือ ก่อสร้างเพื่อใช้ในโครงการ ก่อสร้างของกลุ่มบริษัท</p> <p>ต้นทุนโครงการ เจ้าหนี้การค้า</p>		0.5 0.2	3.3 0.9	4.5 1.3	การซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์ รวมถึงเครื่องมือก่อสร้าง เป็นไปเพื่อการก่อสร้างโครงการ ซึ่งเป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีกระบวนการเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติเรื่องการจัดซื้อจัดจ้าง	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายเหมาะสมกับงานที่ใช้
3. บริษัท สแตนดีไฟล์ จำกัด	<p>การรับเหมาก่อสร้าง บริษัทและบริษัทย่อยว่าจ้างสแตนดีไฟล์ เพื่อให้บริการงานเสาเข็มเจาะ สำหรับการก่อสร้าง โครงการของกลุ่มบริษัท การรับ เงินประกันผลงาน เป็นไปตาม เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญา จ้าง</p> <p>ต้นทุนโครงการ เงินประกันผลงานคงค้าง การรับเงินประกันผลงาน เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา เจ้าหนี้การค้า</p>	28.7 2 1.5 16.6 8.2	81.7 3 - - -	- 2.3 0.7 - -	70.4 5.6 - - 19.9	การว่าจ้างงานเสาเข็มสำหรับโครงการก่อสร้าง เป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งผ่านขั้นตอนของการจัดซื้อจัดจ้างและเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท การรับเงินประกันผลงาน เนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อยุติเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด เป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้
4. บริษัท แมคกริก จำกัด (มหาชน)	<p>การรับเหมาก่อสร้าง ไซมิส ควินส์ (บริษัทย่อย) ว่าจ้าง แมคกริกเพื่อวางท่อระบบ อาคารในโครงการ Siamese Exclusive Queens ซึ่งมีการหัก เงินประกันคงค้างตามระเบียบ บริษัท การรับเงินประกันผล งาน เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ไว้ในสัญญาจ้าง</p> <p>เงินประกันผลงานคงค้าง การรับเงินประกันผลงาน</p>		0.1 -	- 0.1	- -	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการหักเงินประกันผลงานในอัตราเช่นเดียวกันกับผู้รับเหมารายอื่น การรับเงินประกันผลงาน เนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อยุติเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด เป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและ สมเหตุผล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

4. รายการระหว่างกันกับบริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า มีดังนี้

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุผลผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	<p>1. การบริหารจัดการ (Management Service) บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้บริการตามสัญญาจ้าง บริหารงาน โดยคิดค่าบริการ ตามต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง บวกค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของค่าบริการ สัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี สิ้นสุดเดือนธันวาคม 2566 ยกเว้นบริษัทย่อย 2 แห่ง ระยะเวลาสิ้นสุดธันวาคม 2568 และ 2571 ตามลำดับอัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการ ค่าบริหารโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p>					<p>เนื่องจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้าทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการ (Project Company) หรือพัฒนาด้านการให้บริการเท่านั้น จึงจำเป็นต้องว่าจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อให้บริการด้านบริหารโครงการก่อสร้างงานบริหารจัดการทั่วไป เช่น บัญชี การเงิน บริหารทรัพยากร เป็นต้น รวมถึงการจัดส่งพนักงานเพื่อปฏิบัติงานสำหรับโครงการต่างๆ โดยอัตราค่าบริการอ้างอิงได้จากประมาณการค่าบริการจัดการทั้งโครงการ ป็นส่วนเรียกเก็บแต่ละงวดตามสัดส่วนงานที่ส่งมอบ</p>	<p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
	<p>รายได้ค่าบริการจัดการ ลูกหนี้การค้า</p>	43.5 6.3	85.9 7.9	62.2 5.3	55.1 -		
	<p>2. การให้กู้ยืม บริษัทให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย และกิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินให้กู้ยืมงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ย</p> <p>ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ</p>	<p>1,100.0 1,074.6 -26.6 2,148.0</p>	<p>2,148.0 1945.3 -399.7 3,693.6</p>	<p>3693.6 1940.3 -562.6 5071.3</p>		<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.55 และ MLR-1.5 อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมที่เฉลี่ยของบริษัทภายใต้สัญญาภายใต้สัญญาที่เงินกับสถาบันการเงิน กำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของโซนิส พระรามเก้า เป็นเงินกู้โดยสิทธิ โดยโซนิส พระรามเก้าจะไม่ชำระและบริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้ จนกว่าจะชำระหนี้ทั้งหมดแก่ธนาคาร</p>	<p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท เพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
	<p>3. การกู้ยืม บริษัทกู้ยืมจากบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้</p> <p>เงินต้น</p> <p>เงินกู้ยืมต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ยืมปลายงวด</p> <p>ดอกเบี้ย</p> <p>ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย</p>	<p>48 343 (391) -</p>	<p>- 122 (122) 0</p>	<p>- 714.5 514.5 200</p>		<p>บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-1.35 คำนวณจากอัตราดอกเบี้ยเงินฝากของธนาคาร</p>	

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
2. โซมิส เวลท์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)	<p><u>1. การบริหารโรงแรม</u> บริษัทว่าจ้างโซมิส เวลท์เพื่อบริหารโรงแรมโครงการแรกของบริษัท โดยมีระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี และสิ้นสุดในปี 2564 อัตราค่าบริการเรียกเก็บตามต้นทุนค่าพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกด้วยค่าตอบแทนร้อยละ 3</p> <p>ต้นทุนค่าบริการโรงแรม เจ้าหนี้การค้า</p>	1.9 0.1	0.7 -	- -	- -	บริษัทว่าจ้างโซมิส เวลท์ ซึ่งมีบุคลากรที่เชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรม โดยมีค่าใช้จ่ายตามต้นทุนค่าพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าบริการจัดการ	บริการดังกล่าว เป็นไปเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล
3. โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)	<p><u>1. บริหารงานนิติบุคคล</u> กลุ่มบริษัทว่าจ้างโซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อให้บริหารจัดการงานนิติบุคคลหมู่บ้าน และคอนโดมิเนียมสำหรับโครงการที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ โดยการบริหารสำหรับแนวราบ มีสัญญาจ้างเป็นระยะเวลาปีต่อปี และการบริการสำหรับคอนโดมิเนียมมีกำหนดระยะเวลาจนกว่าจะส่งมอบพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จรายได้ค่าบริการงานนิติบุคคลเจ้าหนี้การค้า</p> <p><u>2. ค่าเช่า</u> บริษัทเช่ารถตู้จากโซมิส พร็อพเพอร์ตี้ สัญญาเช่ามีกำหนด 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2567</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เจ้าหนี้</p>	1.9 0.19	2.1 -	2 -	1.8 0.2	โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการนิติบุคคล การว่าจ้างให้บริหารจัดการงานนิติบุคคลสำหรับโครงการแนวราบที่ยังไม่ถึงเกณฑ์จัดตั้งนิติบุคคลได้ และโครงการแนวสูงที่นิติบุคคลยังไม่รับมอบพื้นที่ จึงเป็นรายการจำเป็นเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราค่าจ้างเทียบเคียงได้กับต้นทุนค่าจ้างที่อาจเกิดขึ้นจริง หากบริษัทดำเนินงานดังกล่าวด้วยตนเอง	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุผล
4. โซมิส อินเทลลิเจนซ์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)	<p><u>1. บริการฝึกอบรม</u> โซมิส อินเทลลิเจนซ์ประกอบธุรกิจฝึกอบรมให้แก่บุคลากรของกลุ่มบริษัท โดยคิดราคาค่าฝึกอบรมในอัตราที่เทียบเคียงได้กับผู้ให้บริการภายนอก</p> <p>ค่าฝึกอบรม ลูกหนี้การค้า</p>		14.3 -	17.2 -	17.4 -	กลุ่มบริษัทใช้บริการของโซมิส อินเทลลิเจนซ์ ซึ่งประกอบธุรกิจบริการฝึกอบรม เพื่อพัฒนาบุคลากรขององค์กรให้มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
5. ไซมิส เทคโนโลยี (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)	<p>1. การซื้อสินค้าและบริการ</p> <p>ไซมิส เทคโนโลยี จำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องฟอกพรมอบระบายอากาศ (Air of Life) และให้บริการพลังงานทางเลือกแก่กลุ่มบริษัทเพื่อใช้ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัท โดยการขายสินค้าสำหรับโครงการที่สั่งซื้อเป็นจำนวนมาก จะมีการเรียกเก็บเงินรับล่วงหน้าที่ย่อยละ 20 ของมูลค่าการสั่งซื้อ</p> <p>รายได้จากการขายสินค้าและให้บริการ</p> <p>เงินรับล่วงหน้าลูกหนี้การค้า</p>	1.9 0.1	0.7 -	- -	-	บริษัทใช้ผลิตภัณฑ์และบริการจากบริษัทย่อย เป็นไปเพื่อส่งเสริมให้ลูกค้ารู้จัก และได้ใช้สินค้าและบริการที่กลุ่มบริษัทพัฒนาขึ้น โดยมีราคาขายสินค้าแบบให้ส่วนลดพิเศษ เนื่องจากการเป็นการขายแบบ Big Lot และราคาการให้บริการมีอัตราที่ต่ำให้กลุ่มบริษัทประหยัดค่าใช้จ่ายลงจากเดิม รายการดังกล่าวจึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาที่สมเหตุสมผล	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
6. ไซมิส เทสต์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60)	<p>1. การเช่าพื้นที่</p> <p>ไซมิส เทสต์ เช่าพื้นที่และให้บริการเครื่องตกแต่งของกลุ่มบริษัทเพื่อประกอบกิจการร้านอาหาร ซึ่งมีสาขาตั้งอยู่ในโครงการของกลุ่มบริษัท</p> <p>ค่าเช่าพื้นที่</p> <p>ค่าบริการเฟอร์นิเจอร์</p> <p>เจ้าหน้าที่การค้า - ค่าเช่า / ค่าบริการค้างจ่าย</p> <p>เงินประกันการเช่า</p>		0.5 0.4 0.7 0.4	5.6 1 - 1	4.2 1 - 0.9	การเช่าพื้นที่และเครื่องตกแต่งสำหรับการเปิดร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง การให้ส่วนลดในช่วงเริ่มต้นสัญญา เป็นไปตามสถานการณ์และสภาพเศรษฐกิจ และการเรียกคืนพื้นที่เช่าเพื่อการพัฒนาพื้นที่ใหม่ เป็นไปตามนโยบายการพัฒนาพื้นที่เช่าของบริษัท	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหมาะสมกับงานที่ใช้
	<p>2. ค่าอาหาร และเครื่องดื่ม</p> <p>ไซมิส เทสต์ ให้บริการอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับการจัดงานเลี้ยงประชาสัมพันธ์ในโอกาสต่างๆ รวมถึงบริการสำหรับธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัท</p> <p>รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มลูกหนี้การค้า</p>		- -	4.4 2	8.7 5.5	กลุ่มบริษัทให้บริการอาหาร เครื่องดื่มและการจัดเลี้ยงของไซมิส เทสต์ สำหรับกิจกรรมต่างๆของบริษัท และเพื่อบริการลูกค้าโรงแรมของบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับท้องตลาดและราคาที่ให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป	การให้บริการอาหารและเครื่องดื่มของส่วนงานโรงแรม เป็นไปเพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท และการให้บริการสำหรับการจัดเลี้ยงในโอกาสต่าง ๆ เป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับท้องตลาด รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล
	<p>3. การขายทรัพย์สิน</p> <p>ไซมิส เทสต์ ขายทรัพย์สินของสาขาที่เลิกประกอบการในระหว่างปี ให้กับกลุ่มบริษัท</p> <p>มูลค่าทรัพย์สินที่ซื้อขายระหว่างกัน</p> <p>กำไร (ขาดทุน) จากการขายสินทรัพย์ลูกหนี้การค้า</p>		- - -	- - -	0.8 0.1 0.2	การขายทรัพย์สินคงเหลือจากการเลิกใช้กิจการ เป็นธุรกรรมปกติของการดำเนินธุรกิจ โดยมีราคาขายเป็นไปตามนโยบายการขายสินทรัพย์ของบริษัท	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความเหมาะสมผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
7. ไซมิส แอนด์ เวลส์ (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70)	<p><u>1. การเข้าพื้นที่</u> ไซมิส แอนด์ เวลส์ เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 อัตราค่าเช่าอยู่ที่เดือนละ 50,000 บาท</p> <p>ค่าเช่า เจ้าหนี้การค้า - ค่าเช่าค้างจ่าย เงินประกอบการเช่า</p>	N/A N/A N/A	- - -	0.2 - 0.1	0.5 0.1 0.1	การให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นธุรกิจปกติของบริษัท อัตราค่าเช่าที่กำหนด เทียบเคียงได้กับราคาทั่วไป	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล
8. ไซมิส เวลเนส (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51)	<p><u>1. การเข้าพื้นที่และใช้บริการเฟอร์นิเจอร์</u> ไซมิส เวลเนส เข้าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่งสถานที่ เพื่อดำเนินธุรกิจสปา และความงาม ซึ่งมีสถานที่ตั้งอยู่ในโครงการต่างๆของกลุ่มบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่กรกฎาคม 2566</p> <p>ค่าเช่า และค่าบริการเฟอร์นิเจอร์ เจ้าหนี้การค้า - ค่าเช่าค้างจ่าย เงินประกอบการเช่า</p>		N/A N/A N/A	N/A N/A N/A	3.0 - 0.6	การให้เข้าพื้นที่พร้อมเครื่องตกแต่ง เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับค่าเช่าของพื้นที่บริเวณใกล้เคียง	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้
8. ไซมิส พรรัมภากา (บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51)	<p><u>1. การซื้อขายที่ดิน</u> ในเดือนตุลาคม 2566 บริษัททำสัญญาขายที่ดินของโครงการรอการพัฒนาโครงการหนึ่งให้ไซมิส พรรัมภากา รวม 4 โฉนด โดยบริษัทได้รับชำระเงินสดแล้วร้อยละ 44.33 ของราคาตามสัญญา และตกลงโอนกรรมสิทธิ์ให้แล้วเสร็จภายใน 12 เดือน นับแต่วันทำสัญญา ซึ่งเป็นการขายตามราคาประเมิน</p> <p>เงินสดจำค่าที่ดิน</p>		-	-	680	การขายที่ดินให้ไซมิส พรรัมภากา ซึ่งมีผู้ร่วมทุนที่มีความเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาโครงการแบบ Mixed-Used ซึ่งคาดว่าจะบริษัทจะได้รับประโยชน์จากกลุ่มผู้ร่วมทุนในการพัฒนาโครงการดังกล่าวเพิ่มเติม	รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท โดยกลุ่มบริษัทยังคงได้รับผลประโยชน์ จึงเป็นรายการที่สมเหตุผล
9. ออคโต-เรด (ไทย) (กิจการร่วมค้าที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51)	<p><u>1. ขายห้องชุด</u> ออคโต-เรด เป็นกิจการร่วมค้าที่ให้บริการเป็นนายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ให้แก่ลูกค้าภายนอก ห้องชุดดังกล่าว ออคโต-เรดได้ซื้อจากบริษัทในปี 2558 และปัจจุบันได้ชำระราคาตามสัญญาจะซื้อจะขายให้กับบริษัทครบถ้วนแล้ว รายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดจากออคโต-เรด ได้ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการ และบริษัทต้องคืนเงินดังกล่าวให้แก่ออคโต-เรด ในฐานะผู้ขาย รายการค่านายหน้า เกิดจากการที่บริษัทขายห้องชุดให้ออคโต-เรด ตามที่ได้รับแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนจำหน่าย</p>					การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปตามนโยบายของฝ่ายบริหารสำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่านายหน้าสำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการขายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป และสัญญาแต่งตั้งให้บริษัทเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออคโต-เรด แต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 สามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่นๆ	ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ เช่นไขและอัตราค่านายหน้าในการให้บริการเป็นตัวแทนจำหน่าย สามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่น ๆ รายการที่เกิดขึ้นจึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)				ความจำเป็น และ ความสมเหตุผล ของรายการ	ความเห็นของ คณะกรรมการ ตรวจสอบ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566		
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย เจ้าหนี้การค้า ลูกหนี้การค้า-ค่านายหน้า รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้ค่านายหน้า	248.1 28.2 0.6 53.3 2	212 46.1 0.6 14.8 1	80.5 200.9 3.35 125.3 6.5	42.9 69.4 0 36.2 1	การให้เข้าพื้นที่อาคารสำนักงาน เป็นธุรกิจปกติของบริษัท อัตราค่า เช่าที่กำหนด เทียบเคียงได้กับราคา ที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป	ราคาขายห้องชุดเป็นรายการ ปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจาก ราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตาม นโยบายของบริษัทสำหรับการ ขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัท มีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนใน ธุรกิจ เชื้อเพลิงและอัตราค่านาย หน้าในการให้บริการเป็นตัวแทน จำหน่าย สามารถเปรียบเทียบได้ กับค่านายหน้ากับบริษัทที่จ้าง ตัวแทนขายรายอื่น ๆ รายการที่ เกิดขึ้นจึงมีความจำเป็นและสม เหตุผล
10. บริษัท โซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด (กิจการร่วมค้าที่บริษัท ถือหุ้นผ่านโซมิส เวลท์ ร้อยละ 49)	1. การจัดการโรงแรม โซมิส แอนด์ คิวกรีน ให้บริการบริหารการ ดำเนินงานของธุรกิจโรงแรมแก่กลุ่ม บริษัท รายได้ค่าบริการจัดการ ลูกหนี้การค้า	- -	- -	1.0 -	10.2 -	โซมิส แอนด์ คิวกรีน มีบุคลากรและ ทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและ ประสบการณ์ในการบริหารงานและ ดำเนินธุรกิจโรงแรม โดยมีอัตราค่า จ้างเป็นไปตามที่ผู้ร่วมค้าทั้งสอง ฝ่ายตกลงกัน จึงเป็นรายการที่ จำเป็นและสมเหตุผล	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยว เนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็น และสมเหตุผล เหมาะสมกับ ลักษณะธุรกิจของบริษัท
11. โซมิส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 (กิจการร่วมค้าที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 51)	1. ขายที่ดิน บริษัทโอนขายที่ดินให้โซมิส ฮอสพิทอล ลิตี้ 3 เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ ที่ดินดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือน มิถุนายน 2566 รายได้จากการขายที่ดิน				150	บริษัทโอนขายที่ดินซึ่งบันทึกไว้เป็น โครงการระหว่างพัฒนา เพื่อให้ กิจการร่วมค้าพัฒนาโครงการ โรงแรมต่อไป โดยขายในราคาที่ ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ จึงเป็น รายการที่สมเหตุผล	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทและ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยว เนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็น และสมเหตุผล เหมาะสมกับ การดำเนินธุรกิจของบริษัท
12. โซมิส พรวิเนี่ย (กิจการร่วมค้าที่บริษัท ถือหุ้นร้อยละ 60)	1. การเข้าพื้นที่และใช้บริการเฟอร์นิเจอร์ โซมิส พรวิเนี่ย เข้าพื้นที่พร้อมเครื่อง ตกแต่งสถานที่ จาก เอส สุขุมวิท ๘๗ เพื่อดำเนินธุรกิจด้านความงาม ซึ่งมีสถานที่ตั้งอยู่ในโครงการของ บริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี เริ่มตั้งแต่กันยายน 2566 ค่าเช่า และค่าบริการเฟอร์นิเจอร์ เจ้าหนี้การค้า - ค่าเช่าค่าง่าย เงินประกกับการเช่า				0.2 - 0.1	การให้เข้าพื้นที่พร้อมเครื่อง ตกแต่ง เป็นไปเพื่อสนับสนุนการ ดำเนินธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจ ของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าเทียบ เคียงได้กับค่าเช่าของพื้นที่บริเวณ ใกล้เคียง	รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยว เนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็น และสมเหตุผล โดยมีอัตราค่า เช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท ให้ความสำคัญกับการมีระบบการควบคุมภายในที่ดี เพียงพอและเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามกรอบแนวทางการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) การประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2566 สรุปสาระสำคัญแยกตามองค์ประกอบการควบคุมภายในทั้ง 5 ส่วน ตามมาตรฐาน COSO ได้ดังนี้

1. การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

บริษัทกำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ และโครงสร้างองค์กรที่เหมาะสม มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบของแต่ละตำแหน่งงานตามโครงสร้างองค์กรอย่างชัดเจน รวมถึงมีการจัดทำกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี และระเบียบปฏิบัติงาน นอกจากนี้ บริษัทได้จัดให้มีช่องทางการร้องเรียนการทุจริตตามนโยบายการแจ้งเบาะแสและกระบวนการพิจารณา (Whistle Blowing Policy)

คณะกรรมการบริษัทมีความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหารเพื่อความมีประสิทธิภาพในการกำกับดูแลและควบคุมการบริหารงาน คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และมีประสบการณ์หลากหลายซึ่งเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญในการสรรหา พัฒนา และรักษาผู้บริหารและพนักงาน เช่น การพัฒนาคนเก่งภายในองค์กรตามแผนพัฒนาคนเก่ง (Talent Management)

2. การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทมีการกำหนดนโยบายบริหารความเสี่ยงเพื่อเป็นแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ ทั้งความเสี่ยงระดับองค์กร (Corporate Risk) และความเสี่ยงระดับหน่วยงาน (Functional Risk)

ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับมีส่วนร่วมในการระบุความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกและปัจจัยภายใน ประเมินความเสี่ยง จัดระดับความเสี่ยงและกำหนดแนวทางบริหารจัดการความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อวัตถุประสงค์ขององค์กร โดยคำนึงถึงโอกาสเกิดความเสี่ยงและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้

3. การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activity)

บริษัทกำหนดนโยบายและระเบียบปฏิบัติงานอย่างเป็นลายลักษณ์อักษร ครอบคลุมกระบวนการทำงานที่สำคัญ และมีการแบ่งแยกหน้าที่ตามความรับผิดชอบอย่างเหมาะสม

4. ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information and Communication)

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

5. ระบบการติดตาม (Monitoring)

ผู้บริหารแต่ละระดับมีหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลและติดตามการปฏิบัติงานภายในหน่วยงานที่ตนรับผิดชอบ และนำเสนอผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมผู้บริหารเป็นประจำทุกเดือน

ฝ่ายตรวจสอบภายในรับผิดชอบในการประเมินและตรวจสอบระบบการควบคุมภายใน หากพบข้อบกพร่อง จะแจ้งให้ผู้บริหารและผู้บริหารระดับสูงทราบทันที เพื่อร่วมกันกำหนดแนวทางแก้ไขและระยะเวลาดำเนินการปรับปรุงแล้วเสร็จ จากนั้นจึงรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประจำทุกไตรมาส

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ประกอบด้วยกรรมการทั้งคณะจำนวน 10 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่าน เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินระบบควบคุมภายในของบริษัท ซึ่งผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทมีความเหมาะสม เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และไม่พบข้อบกพร่องของระบบควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ บริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบควบคุมภายในได้อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการติดตามควบคุมเพื่อป้องกันการนำทรัพย์สินของกลุ่มบริษัทจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบ

ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท ดีล้อยท์ กูช โรบัสส์ ไซยยศ สอบบัญชี จำกัด ซึ่งได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มิได้แสดงความเห็นว่าบริษัทมีข้อบกพร่องที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในในรายงานการสอบบัญชีดังกล่าวแต่อย่างใด

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 1/2566 ประชุมเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติอนุมัติให้จ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท ริสก์เลส โซลูชั่นส์ จำกัด (“Riskless”) ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ร่วมกับส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท เนื่องจากเห็นว่านายศรธร ทองประเสริฐ ซึ่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของ Riskless เป็นผู้ที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้มีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอกับการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของ Riskless และของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการรวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี(ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี)ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจยังผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า จำนวน 1,122 ล้านบาท และ 539 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้น เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ คือ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.20 และ 35 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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</p> <p>ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.7 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,665 ล้านบาท และ 1,083 ล้านบาท ตามลำดับ และมีที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 2,381 ล้านบาท และ 1,671 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.8 2.3.9 15 และ 16 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ประเมินแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน จำนวน 7,316 ล้านบาท และ 4,028 ล้านบาท ตามลำดับ ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้นซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัท และบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อพิจารณาการได้มาอย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ จากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าอย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้นข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท ดีลเลอร์ ภูเก็ต โรแมนติก โซนบัส จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	4	511,971	626,307	272,749	315,021
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 5	795,490	727,082	499,678	307,226
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินหมุนเวียน	6	957	4,356	412	345
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		292,212	279,726	22,446	19,244
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	20,150	162,500	2,914,057	2,115,116
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	7	21,997	15,638	-	-
สินค้าคงเหลือ	8	12,708,752	10,051,111	5,108,153	4,235,488
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		47,586	174,978	-	174,978
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	9	4,382	4,053	4,382	4,053
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	10	7,407	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		14,410,904	12,045,751	8,821,877	7,171,471
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	8,432	13,838	6,828	13,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,003,057	820,157
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	89,426	60,792	106,508	28,458
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนไม่หมุนเวียน	6	17,215	68,568	8,204	8,616
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	7	90,350	102,935	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	2,157,234	1,578,534
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	5,236,865	3,178,333	2,426,366	1,012,932
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	10,635	12,388	10,635	12,388
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		4,378	5,230	2,462	3,254
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	75,528	50,267	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		19,072	18,401	11,476	15,370
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19	39,485	29,569	33,252	18,153
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		7,256,279	4,656,317	6,849,348	4,494,778
รวมสินทรัพย์		21,667,183	16,702,068	15,671,225	11,666,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	22.1	92,800	-	92,800	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3 และ 20	2,636,715	2,218,603	1,430,454	735,051
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					
- หุ้นกู้ระยะยาว	21	2,534,451	1,075,143	2,534,451	1,075,143
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22.2	2,166,033	898,688	2,166,033	898,688
- หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	3,700	3,113	3,321	2,763
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3	-	-	200,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	23.1	100,000	-	100,000	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		2,042	8,219	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		7,535,741	4,203,766	6,527,059	2,711,645
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		212,612	102,116	57,687	14,266
หุ้นกู้ระยะยาว	21	1,985,074	2,532,091	1,985,074	2,532,091
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22.2	5,134,806	4,696,495	1,849,850	2,480,153
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	10,592	13,324	7,402	9755
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	23.2	36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	226,010	226,010	107,468	107,468
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24	58,972	44,805	27,936	20,869
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18	458,365	166,344	322,760	68,415
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25	10,301	12,069	5,362	7,289
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,593	-	5,485	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		8,141,088	7,830,017	4,369,024	5,240,306
รวมสินทรัพย์		15,676,829	12,033,783	10,896,083	7,951,951

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท					
สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,775,945,183 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1	1,775,945		1,775,945	
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1		1,775,684		1,775,684
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	26.2	1,192,701	-	1,192,701	-
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว	26.2	-	1,185,645	-	1,185,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,417,897	1,369,876	1,417,897	1,369,876
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ		238	-	238	-
หมดอายุ					
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น					
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	(5,730)	-	0
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	188	-	0
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	25,998	42,010	25,998	42,010
กำไรสะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	59,949	51,887	59,949	51,887
ยังไม่ได้จัดสรร		1,304,874	1,182,603	1,012,722	920,996
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		1,267,619	345,866	1,065,637	143,884
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		5,263,734	4,172,345	4,775,142	3,714,298
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		726,620	495,940	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		5,990,354	4,668,285	4,775,142	3,714,298
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		21,667,183	16,702,068	15,671,225	11,666,249

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	3	1,122,398	1,809,422	538,753	1,221,685
รายได้จากการให้บริการ	3	292,824	222,296	131,157	148,072
รายได้อื่น	3 และ 28	580,085	483,327	374,264	426,626
รวมรายได้		1,995,307	2,515,045	1,044,174	1,796,383
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(750,143)	(1,155,687)	(360,184)	(867,720)
ต้นทุนการให้บริการ		(226,690)	(211,535)	(105,197)	(124,010)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(174,384)	(264,258)	(92,320)	(146,247)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(400,695)	(403,172)	(233,410)	(232,459)
รวมค่าใช้จ่าย		(1,551,912)	(2,034,652)	(791,111)	(1,370,436)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		443,395	480,393	253,063	425,947
รายได้ทางการเงิน	3	23,168	23,260	269,945	169,180
ต้นทุนทางการเงิน	3	(129,327)	(208,628)	(337,404)	(267,441)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(49,946)	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(1,419)	(4,784)	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		285,871	290,241	185,604	327,686
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	(50,187)	(64,095)	(24,362)	(12,980)
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	161,242	314,706
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการตราที่ดินใหม่	16	1,152,191	432,333	1,152,191	179,855
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้		(3,908)	11,533	(2,273)	7,298
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(229,658)	(88,773)	(229,983)	(37,431)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้		918,625	355,093	919,935	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้		918,625	355,093	919,935	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,154,309	581,239	1,081,177	464,428
การแบ่งกำไร					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		193,056	155,888	161,242	314,706
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		42,628	70,258	-	-
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	161,242	314,706

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

สินทรัพย์	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
การแบ่งกำไรเบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		1,111,721	510,666	1,081,177	464,428
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		42,588	70,573	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		1,154,309	581,239	1,081,177	464,428
กำไรต่อหุ้น					
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	31.1	0.13	0.12	0.14	0.27
กำไรต่อหุ้นปรับลด	31.2	0.13	0.12	0.13	0.26

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

	หมายเหตุ	วันที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ จากในสำถิบแสดงสิทธิ์ กึ่งซื้อหุ้นสามัญ หมดอายุ	ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) กุณขึ้น	กำไรสะสม	อภปรประกอบอื่นของ ส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น ของบริษัทใหญ่	ส่วนได้เสีย ที่ไม่ใช่เจ้าของ รวมส่วนของ ผู้ถือหุ้น
					ส่วนเกินจากการรวม ธุรกิจภายใต้การควบคุม เดียวกัน	ในส่วนที่แสดง สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	จัดสรรแล้ว กุณสำหรับการจัดหาเงิน		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				-	(5,730)	-	36,152	1,091,634	692,567
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		1,185,645	1,369,876	-	188	-	-	-	4,370,332
รับชำระค่าหุ้น	12	-	-	-	-	-	-	-	1,800
การเปลี่ยนแปลงส่วนการถือหู่ในประเทศย่อย	27	-	-	-	-	-	-	-	(85,000)
จ่ายปันผล	12	-	-	-	-	-	-	(58,096)	-
จ่ายปันผลโดยบริษัทย่อย	26.2	-	-	-	-	-	-	-	-
สำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	36	-	-	-	-	42,010	-	-	(184,000)
รองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	15,735	(15,735)	-
ไร้สำหรับปี		-	-	-	-	-	-	155,888	70,258
ไร้เปิดเสร็จสิ้นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	8,912	315
กำไรเปิดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	164,800	70,573
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	42,010	51,887	1,182,603	4,668,285
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566								345,866	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	26.2	1,185,645	1,369,876	-	(5,730)	42,010	51,887	1,182,603	4,668,285
การเพิ่มทุนสามัญ	26.2	7,056	48,021	-	-	(48,021)	-	-	-
สำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	-	-	-	-	32,247	-	-	-
สำคัญแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	12	-	-	238	-	(238)	-	-	-
การเปลี่ยนแปลงส่วนการถือหู่ในประเทศย่อย	12	-	-	-	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่ใช่เจ้าของควบคุมจากการลงทุนในประเทศย่อย	27	-	-	-	-	-	-	-	100
จ่ายปันผล	12	-	-	-	-	-	-	-	200,000
จ่ายปันผลโดยบริษัทย่อย	36	-	-	-	-	-	-	(59,635)	-
สำรองตามกฎหมาย		-	-	-	-	-	8,062	(8,062)	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เปิดเสร็จสิ้นสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	193,056	42,628
กำไรเปิดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	-	(3,088)	(40)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		1,192,701	1,417,897	238	(5,730)	25,998	59,949	1,304,874	5,263,734

บริษัท ไบมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และ บริษัทย่อย
 ขนแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 ขนการเงินเฉพาะกิจการ
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญที่ซื้อคืนส่วนอายุ	ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
						จัดสรรแล้ว ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร		
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		1,185,645	1,369,876	-	-	36,152	674,283	-	3,265,956
จ่ายเงินปันผล	27	-	-	-	-	-	(58,096)	-	(58,096)
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	-	-	-	42,010	-	-	-	42,010
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	-	-	-	-	15,735	(15,735)	-	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	-	314,706	-	314,706
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	5,838	143,884	149,722
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	320,544	143,884	464,428
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		1,185,645	1,369,876	-	42,010	51,887	920,996	143,884	3,714,298
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566									
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566		1,185,645	1,369,876	-	42,010	51,887	920,996	143,884	3,714,298
การเพิ่มทุนหุ้นสามัญ	26.2	7,056	48,021	-	(48,021)	-	-	-	7,056
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	-	-	-	32,247	-	-	-	32,247
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญหมดอายุ	26.2	-	-	238	(238)	-	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	27	-	-	-	-	-	(59,635)	-	(59,635)
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	-	-	-	-	8,062	(8,062)	-	-
กำไรสำหรับปี		-	-	-	-	-	161,242	-	161,242
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี		-	-	-	-	-	(1,819)	921,753	919,934
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	-	159,423	921,753	1,081,176
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

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย งบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

				หน่วย : พันบาท	
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน					
กำไรสำหรับปี		235,684	226,146	162,242	314,706
รายการปรับปรุง					
การเปลี่ยนแปลงผลเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		49,946	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(108,691)	(259,898)	(108,747)	(34,256)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		95,744	98,296	57,171	54,239
ค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย (กลับรายการ)		(1,222)	2,400	(1,523)	1,158
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		8,182	5,300	4,291	2,897
ค่าใช้จ่ายในสัญญาแสดงสิทธิ์ที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงาน		32,247	42,010	32,247	42,010
รายได้ทางการเงิน		(23,168)	(23,260)	(269,945)	(169,180)
รายได้เงินปันผล			-	(57,992)	(276,000)
กลับรายการขาดทุนจากการด้วยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	(4,999)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		-1,419	4,784	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(346,624)	(75,352)	(124,360)	(25,892)
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์		3,380	-	3,380	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		50,187	64,095	24,362	12,980
ต้นทุนทางการเงิน		129,327	208,628	337,404	267,441
รายการระหว่างกันในกิจการร่วมค้า		47,997	-		-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน					
ก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน		174,408	293,149	57,530	185,104
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน					
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		(88,099)	(282,093)	(87,925)	(162,690)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน		6,445	(68,490)	2,149	(4,384)
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า		(12,486)	31,747	(3,202)	2,673
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้		21,499	(118,573)	-	-
สินค้าคงเหลือ		(3,075,241)	(1,372,842)	(1,576,465)	73,965
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในบริษัทย่อย			-	680,000	
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(579)	-	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าที่ดิน		127,392	3,474	174,978	3,474
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		(10,587)	(18,796)	(11,205)	(15,441)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		15,638	170,421	430,804	46,271
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		338,858	-	53,207	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		159,799	83,717	90,013	52,216
ค่าประกันความเสียหายจ่าย		(546)	(290)	(404)	(193)
จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		(431)	(1,339)	(431)	(1,339)
เงินสด (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(2,343,930)	(1,279,915)	(190,951)	179,656
จ่ายภาษีเงินได้		(19,262)	(46,912)	-	-
เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน		(2,363,192)	(1,326,827)	(190,951)	179,656

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

				หน่วย : พันบาท	
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
ดอกเบี้ยรับ		19,118	12,255	163,836	126,795
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นลดลง (เพิ่มขึ้น)		(329)	183,639	(329)	183,639
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(25,950)	(162,500)	(1,361,579)	(1,069,919)
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		168,300	79,889	562,637	399,692
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพันลดลง		5,406	28,435	7,010	28,435
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(183,000)	(195,200)
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	100	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในกิจการร่วมค้า		(78,050)	-	(78,050)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(578,700)	(875,400)
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		16,188	38,852	15,852	20,852
เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		(1,795)	(4,216)	(1,280)	(2,992)
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		252,251	639,425	251,463	64,609
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(461,947)	(302,546)	(11,910)	(39,945)
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์สิทธิการใช้		-	1,509	-	1,509
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้		(280)	(1,875)	(280)	(1,875)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		(221)	(1,392)	-	(588)
เงินสดรับจากเงินปันผลบริษัทย่อย		-	-	57,992	276,000
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน		(107,309)	511,475	(1,156,238)	(1,084,388)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกระแสเงินสด (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

			หน่วย : พันบาท		
	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
ดอกเบี้ยจ่าย		(545,413)	(464,423)	(543,802)	(398,752)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		105,890	189,229	105,890	189,229
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(13,090)	(189,229)	(13,090)	(189,229)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น		100,000	-	100,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	714,500	122,000
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(514,500)	(122,000)
เงินสดรับจากหุ้นกู้ระยะยาว		1,991,000	1,933,200	1,991,000	1,933,200
เงินสดจ่ายคืนหุ้นกู้ระยะยาว		(1,079,500)	(1,054,500)	(1,079,500)	(1,054,500)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		3,921,814	2,241,060	2,116,156	1,344,621
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(2,216,217)	(1,270,186)	(1,476,698)	(759,063)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า		(4,350)	(2,398)	(3,977)	(1,904)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมการกู้เงิน		(39,482)	(41,729)	(38,483)	(37,438)
เงินสดรับ (จ่าย) จากการเปลี่ยนแปลงส่วนได้เสีย					
ในความเป็นเจ้าของในบริษัทย่อย		100	(85,000)	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนในบริษัทย่อย		-	1,800	-	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนหุ้นบุริมสิทธิในบริษัทย่อย		200,000	-	-	-
เงินสดรับจากการใช้สิทธิซื้อหุ้น		7,056	-	7,056	
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(59,635)	(242,096)	(59,635)	(58,096)
เงินสดจ่ายเงินปันผลให้ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(12,008)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		2,356,165	1,015,728	1,304,917	968,068
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(114,336)	200,376	(42,272)	63,336
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		626,307	425,931	315,021	251,685
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		511,971	626,307	272,749	315,021

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หมายเหตุ	สารบัญ
1.	การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
2.	เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน
3.	บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
4.	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
5.	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
6.	ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
7.	เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้
8.	สินค้าคงเหลือ
9.	สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
10.	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น
11.	เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน
12.	เงินลงทุนในบริษัทย่อย
13.	เงินลงทุนในการร่วมค้า
14.	ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
15.	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
16.	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
17.	สินทรัพย์สิทธิการใช้ และหนี้สินตามสัญญาเช่า
18.	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
19.	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
20.	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
21.	หุ้นกู้ระยะยาว
22.	วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
23.	เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นและบริษัทอื่น
24.	ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน
25.	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น
26.	ทุนเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ
27.	เงินปันผล
28.	รายได้อื่น
29.	กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน
30.	ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
31.	กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด
32.	สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน
33.	ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด
34.	ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
35.	ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและรายได้
36.	ทุนสำรองตามกฎหมาย
37.	การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน
38.	คดีฟ้องร้อง
39.	เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
40.	การอนุมัติงบการเงิน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายชวรงค์ สิทธิสาร ซึ่งเป็นคนละธรรมชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 38.21 และร้อยละ 35.98 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ⁽⁵⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	0.50	99.98
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ⁽⁵⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	97.62	86.90
บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	59.97
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	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 โอบริดจ์ คิกเซ็น จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	99.99
บริษัท ไซมิส ตลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งในประเทศ	ส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของ	
			2566	2565
			ร้อยละ	ร้อยละ
บริษัทย่อยทางตรง				
บริษัท ไซมิส บิสเนส จำกัด ⁽⁵⁾			60.00	70.00
(เดิมชื่อ “บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด”)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด ⁽²⁾	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	99.98	-
บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด ⁽³⁾	บริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย		
บริษัทย่อยทางอ้อม				
บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด ⁽⁴⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	100.00	-
⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท				
เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผย		ไทย		
ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12		ไทย		
⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท				
เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผย		ไทย		
ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12		ไทย		
⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท				
เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2566 ตามที่เปิดเผย		ไทย		
ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12		ไทย		
⁽⁴⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท				
เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 ตามที่เปิดเผย		ไทย		
ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12		ไทย		
⁽⁵⁾ ในระหว่างปี บริษัทดังกล่าวได้มีการเปลี่ยนแปลง				
สัดส่วนผู้ถือหุ้น ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบ				
งบการเงินข้อ 12				
การร่วมค้า				
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00
บริษัท ไซมิส พรานินัย จำกัด (6)	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	ไทย	60.00	-
บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด (7)	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	ไทย	51.00	-
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (8)				
(เดิมชื่อ “บริษัท ไดนาสตี สโตน จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	19.00	-

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

(1) กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

(2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)

(3) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้จากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

(4) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้นการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

(5) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วแต่ยังไม่มีผลบังคับใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 เป็นต้นไป

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุง ส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีให้ชัดเจนขึ้น โดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลของนโยบายการบัญชีจาก “นโยบายการบัญชีที่สำคัญ” เป็น “ข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ” โดยข้อมูลนโยบายการบัญชีจะมีสาระสำคัญ หากพิจารณาพร้อมกับข้อมูลอื่นที่รวมอยู่ในงบการเงินของกิจการแล้ว ข้อมูลนั้นสามารถคาดได้อย่างสมเหตุสมผลว่ามีอิทธิพลต่อการตัดสินใจบนข้อมูลของงบการเงินของผู้ใช้หลักของงบการเงินเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด

การปรับปรุงนี้เป็นการแก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชีว่าเป็น “จำนวนที่เป็นตัวเงินในงบการเงินที่เปลี่ยนไปตามความไม่แน่นอนของการวัดค่า” เพื่อช่วยให้กิจการจำแนกความแตกต่างของ “การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี” จาก “การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี” ได้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

การปรับปรุงนี้เป็นการเพิ่มข้อกำหนดในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ซึ่งก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี เช่น สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินสัญญาเช่า และการผูกพันจากการรื้อถอนการปรับปรุงดังกล่าวมีผลบังคับใช้กับรายการที่เกิดขึ้นที่เริ่มในหรือหลังวันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ โดย ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลาเปรียบเทียบแรกสุดที่นำเสนอ กิจการต้องรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเท่ากับจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้หักภาษีได้ และรับรู้หนี้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายการนั้น นอกจากนี้ การปรับปรุงดังกล่าวยังเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two Model) โดยกำหนดให้กิจการต้องไม่รับรู้และไม่เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้เสาหลักที่สอง (Pillar Two Income Tax)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในช่วงที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดมูลค่า การนำเสนอ และการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัยโดยมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ ใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายการทางบัญชีที่ต้องถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้

2.2 สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทยในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความไม่สอดคล้องกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลักงบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุน และ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัท จะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

ค่าความนิยมถูกวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ โดยวัดจากมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ซึ่งรวมถึงการรับรู้จำนวนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ หักด้วยมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาซึ่งวัดมูลค่า ณ วันที่ซื้อ แต่หากมูลค่าสุทธิ (มูลค่ายุติธรรม) ของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ กลุ่มบริษัทจะรับรู้ส่วนที่สูงกว่าเป็นกำไรในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไปหนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัททั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจหากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาต่ำกว่าระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจรับรู้เป็นหนี้สินหากมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจ เช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่น ๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่ต้นงวดของปีเปรียบเทียบก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบ สินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจำหน่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้วงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึบบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึบบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้า คือ การร่วมการทำงานซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการทำงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการทำงานนั้น โดยการควบคุมร่วม คือ การร่วมกันควบคุมการทำงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใด ๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการทำงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใด ๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีการผูกพันตามกฎหมายหรือมีการผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงิน เพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึบบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยม โดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้ จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุนผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วนการคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถามเงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาเงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.6

2.3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อวัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิ ที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

อาหารและเครื่องดื่ม

อาหารและเครื่องดื่ม แสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า และจะถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขายเมื่อมีการเบิกใช้

2.3.6 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช้เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน
ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดว่าจะได้รับของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้นบวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลังสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลังดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินหากในรอบระยะเวลารายงานถัดมาความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไปดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้น แม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยังงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของ กลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงิน และลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติพิสดารสัญญาร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติพิสดารสัญญา(เช่นผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา)และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติพิสดารสัญญาการประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติพิสดารสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติพิสดารสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตสำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติพิสดารสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้าประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้าประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้าประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่พิสดารสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีตกลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุหรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่นหากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของ ความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอนกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่ายหากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอนกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อการผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.7 สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์แสดงตามราคาทุนรวมค่าใช้จ่ายในการโอนเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินนั้นหรือมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน แล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ซึ่งมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนอ้างอิงตามราคาประเมินล่าสุด หักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายในการขาย กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อมีการจำหน่าย

2.3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัท จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการหลังจากนั้นบริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้นบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

2.3.9 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาใหม่ วิธีราคาใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตราราคาใหม่หักด้วยผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตราราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตราราคาที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจาก การตราราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเพื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ รวมถึง ราคาซื้อ อาคารเข้า ภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้า และจำนวนที่ ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาวะที่พร้อมจะใช้งานได้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการรื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นการผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้น เมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสมเมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือมูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดินอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.10 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์โดยที่ซื้อมาจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้น สามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์ และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการ ให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

2.3.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัดซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปีสินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช้สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.12 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำและรายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย (เช่น เครื่องถ่ายเอกสารคอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล) สัญญาเช่าเหล่านี้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าเว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ถือว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วยการจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใด ๆ หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแยะแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

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

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตาม อายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้
ยานพาหนะ: 5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานเมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่าสัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินทุนสัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกัน ผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินทุนหรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าเงินทุนเป็นส่วนลดลงงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัททบทวนประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินทุนคำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่ายกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากหักค่าเพื่อผลขาดทุน)

2.3.13 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้นเงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลากฎบัญชี

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่เป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้องเงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.14 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มาการก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนอัตราดอกเบี้ยขึ้นเป็นทุนคืออัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.3.15 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปีกำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนังสือภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนังสือภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการและรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ได้ โดยมีการทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ ทุกสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลง เมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.16 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีการผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในงวดปัจจุบันและงวดก่อนโครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงินโดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหารโดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัท บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

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

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของการผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ การผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายการผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระการผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนวันแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกพันกับระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในผ่านงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.3.17 ประเมินการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มีการผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการกลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของการผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.3.18 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.19 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ชำระด้วยตราสารทุนที่กิจการให้สิทธิแก่ผู้บริหารและพนักงานจะถูกวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนที่ออกให้ 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 ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและปรับปรุงภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.20 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบแยกเทศของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

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

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ถึงจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้ เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้า เช่น ค่าธรรมเนียมการจองทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ และภาษีธุรกิจเฉพาะ เป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้าดังกล่าวกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุน เมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษารายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.3.21 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามงบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระหนี้และที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.22 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.23 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุนกำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

2.4 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมดนอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายรายดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัทกลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมวลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อเนื่องจากมีจำนวนลูกค้าหรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยนคือความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญเนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าวเนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

2.5 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงินคือการดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่งโดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนด ในสัญญาเงินกู้

2.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

2.7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงกันที่เป็นต้นไป

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญ ซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงิน ซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 3 5 6 และ 7	ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 8	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินค้าคงเหลือ
หมายเหตุข้อ 15	การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินด้วยวิธีตลาดใหม่
หมายเหตุข้อ 16 และ 17	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์และสินทรัพย์สิทธิการใช้
หมายเหตุข้อ 18	ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 24	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 25	ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย
หมายเหตุข้อ 26	มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
หมายเหตุข้อ 34 และ 38	การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

3.บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 13 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ฤทธา จำกัด	ไทย	กรรมการของบริษัทร่วมกัน
บริษัท คิว 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
กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายการ

นโยบายการกำหนดราคา

เงินปันผลรับ

ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล

รายได้จากการขาย

ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

อสังหาริมทรัพย์และขายสินค้า

ตามราคาที่กำหนดในสัญญา

รายได้ค่าบริการจัดการ
(งานโครงการ และค่าบริการจัดการ)

ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายได้ค่าเช่าบริการสำนักงาน
และสัญญาอื่น ๆ ดอกเบี้ย

ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท ฤทธา จำกัด	ไทย	กรรมการของบริษัทร่วมกัน
บริษัท คิว 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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	49,777	59,565
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	3,495	2,910
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	762	683
ดอกเบี้ยรับ	-	-	263,143	155,954
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	4,116	159
ซื้อสินทรัพย์	-	-	142	996
ค่าบริการ	-	-	10,056	8,692
เงินปันผล	-	-	57,992	276,000
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	109,683	125,025	186,183	125,025
รายได้ค่าบริการจัดการ	5,299	2,648	5,299	2,648
รายได้ค่านายหน้า	1,249	6,517	1,249	6,517
ค่าบริการ	10,155	950	2,985	190
ดอกเบี้ยรับ	4,552	12,027	4,552	12,027
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	4,582	15,280	-	9,210
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,304	1,304	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	48,420	34,752	-	33,956
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,289	999	-	918
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ดูหมายเหตุข้อ 26.2)	12,963	10,374	-	1,258

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่ดินที่คิดขึ้นระหว่างปี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	1,249	5,555
การร่วมค้า	5,649	5,448	5,649	5,448
รวม	<u>5,649</u>	<u>5,448</u>	<u>6,898</u>	<u>11,003</u>
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	23,288	-	23,288	-
รวม	<u>23,288</u>	<u>-</u>	<u>23,288</u>	<u>-</u>
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	174,854	70,403
รวม	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>174,854</u>	<u>70,403</u>
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	33,048	14,373
การร่วมค้า	542	10	542	10
รวม	<u>542</u>	<u>10</u>	<u>33,590</u>	<u>14,383</u>
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	<u>23,830</u>	<u>10</u>	<u>231,732</u>	<u>84,786</u>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	2,893,907	1,952,616
การร่วมค้า	20,150	162,500	20,150	162,500
รวม	<u>20,150</u>	<u>162,500</u>	<u>2,914,057</u>	<u>2,115,116</u>

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่ดินระหว่างปี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินให้กู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(ร้อยละต่อปี)					
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส ซูบวิท จำกัด	0.73 - 8.44	0.49 - 8.55	-	-	256,428	209,697
บริษัท เอส ซูบวิท ๘๗ จำกัด	0.49 - 8.55	0.49 - 8.55	-	-	637,000	629,000
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	0.49 - 10.00	0.46 - 8.55	-	-	1,215,000	661,000
บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	50,600	40,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	7.40 - 8.06	4.53 - 8.55	-	-	95,479	12,000
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53 - 8.44	4.53 - 7.34	-	-	13,900	4,000
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.73 - 8.55	0.46 - 8.55	-	-	324,000	125,000
บริษัท ไซมิส ตลิ่งชัน จำกัด	6.45 - 8.44	5.50 - 8.55	-	-	256,500	236,919
บริษัท โอเบิร์ต คัดชั่น จำกัด	0.73 - 8.06	0.46 - 7.75	-	-	38,000	33,500
บริษัท ไซมิส มิสโกร จำกัด						
(เดิมชื่อ "บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด")	7.75 - 7.90	7.34	-	-	7,000	1,500
			-	-	2,893,907	1,952,616
การร่วมค้า						
บริษัท ออคโต-เร็ด (ไทย) จำกัด	-	0.46 - 8.55	-	162,500	-	162,500
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด						
(เดิมชื่อ "บริษัท โดนาดี สโตน จำกัด")	2.00	-	20,150	-	20,150	-
รวม			20,150	162,500	2,914,057	2,115,116

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(ร้อยละต่อปี)					
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	2,157,234	1,578,534

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 2,157.23 ล้านบาท และ 1,578.53 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้เมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	61	-
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	17,264	-	12,646	-
รวม	17,264	-	12,707	-
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย				
การร่วมค้า	42,922	80,539	42,922	80,539
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	2,936	3,237	-	167
รวม	45,858	83,776	42,922	80,706
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะขายที่ดิน				
- บริษัทย่อย	-	-	680,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	7,388	6,084	-	-
รวม	7,388	6,084	-	-
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	3,402	16,712
การร่วมค้า	71,034	200,882	69,624	200,882
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	452	483	438	483
รวม	71,486	201,365	73,464	218,077
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	124,732	291,225	796,386	298,783
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1,518	-	673	-
รวม	1,518	-	673	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	200,000	-
รวม	-	-	200,000	-

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืมไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการ ที่เกี่ยวข้องกัน	(ร้อยละต่อปี)					
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	1.35 - 1.43	-	-	-	200,000	-
รวม	-	-	-	-	200,000	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	118,542	118,542	-	-
รวม	226,010	226,010	107,468	107,468

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	(ร้อยละต่อปี)					
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	107,468	107,468	107,468
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	1.10	118,542	118,542	-	-
รวม			226,010	226,010	107,468	107,468

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีกู้ยืมเงินระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนกต่าง ๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัทโดยบริษัทจะรับหรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการ และผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

4. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินสด	1,699	2,164	704	1,184
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	510,272	624,143	272,045	313,837
รวม	511,971	626,307	272,749	315,021

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.13 - 2.00 ต่อปี และร้อยละ 0.10 - 0.45 ต่อปี ตามลำดับ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นสกุลเงินบาท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

5. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	3	-	-	1,249	5,555
- การร่วมค้า	3	5,649	5,448	5,649	5,448
- บริษัทอื่น		9,048	724	3,855	580
		14,697	6,172	10,753	11,583
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(100)	(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		14,597	6,072	10,753	11,583
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ					
- กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	3	23,288	-	23,288	-
- บริษัทอื่น		462,057	485,722	101,618	86,633
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(2,432)	(2,432)	(1,246)	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		482,913	483,290	123,660	85,387
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		97,063	50,676	61,925	15,671
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		9,084	8,448	5,651	5,077
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	3	-	-	174,854	70,403
- บริษัทอื่น		2,207	-	-	-
		2,207	-	174,854	70,403
ลูกหนี้อื่น					
- บริษัทย่อย	3	-	-	33,048	14,373
- การร่วมค้า	3	542	10	542	10
- บริษัทอื่น		247,209	178,586	89,245	104,722
		247,751	178,596	122,835	119,105
<u>หัก</u> ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		(58,125)	-	-	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		780,893	721,010	488,925	295,643
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		795,490	727,082	499,678	307,226

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ:				
ค้างชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	1,174	4,581
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	75	20
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	509
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	-	445
	-	-	1,249	5,555
การร่วมค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ:	848	5,015	848	5,015
ค้างชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	848	433	848	433
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	1,272	-	1,272	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	2,681	-	2,681	-
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,649	5,448	5,649	5,448
บริษัทอื่น				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ:	8,734	616	3,855	580
ค้างชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	119	8	-	-
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	32	-	-	-
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	63	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	9,048	724	3,855	580
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	8,948	624	3,855	580

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่าง ๆ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม						
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
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%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						<u>14,597</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
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%	
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						<u>10,753</u>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
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	-	-	-	-	-	-
						<u>10,753</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	5,015	7433	-	-	-	5,448
บริษัทอื่น	616	8	-	-	100	724
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						<u>6,072</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	4,581	20	509	-	-	5,555
การร่วมค้า	5,015	433	-	-	-	5,448
บริษัทอื่น	580%	0%	0%	0%	100%	580
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	-	-	-	-	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-	-
						<u>11,583</u>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

6. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

การรับชำระชั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุน:				
ปีที่ 1	3,860	25,034	1,926	1,926
ปีที่ 2	4,117	25,470	2,054	1,926
ปีที่ 3	4,245	26,184	2,119	2,054
ปีที่ 4	4,246	26,248	2,119	2,119
ปีที่ 5	4,529	18,177	2,260	2,119
ถัดจากปีที่ 5	11,187	35,480	5,598	7,858
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	32,184	156,593	16,076	18,002
หัก รายได้ทางการเงินรอการรับรู้	(14,012)	(83,669)	(7,460)	(9,041)
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	18,172	72,924	8,616	8,961

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด				
วิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	28,324	131,559	14,150	16,076
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	32,184	156,593	16,076	18,002

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	17,215	68,568	8,204	8,616
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	18,172	72,924	8,616	8,961

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนลดลงนอกเหนือจากการจ่ายชำระปกติด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนลดลงนอกเหนือจากการจ่ายชำระปกติด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้
กลุ่มบริษัทได้ทำสัญญายกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทแห่งหนึ่ง โดยกรรมสิทธิ์ของสินทรัพย์ที่ให้เช่าเป็นของ
บริษัทดังกล่าวทันที ซึ่งทำให้กลุ่มบริษัทกลับรายการลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุน ที่เคยบันทึกและบันทึกลูกหนี้ขึ้นจากการ
ขายสินทรัพย์ กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการยกเลิกสัญญาเช่าและขายสินทรัพย์จำนวน 1.34 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนและ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอันรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รายได้จากการเงินจากเงินลงทุนสุทธิ ตามสัญญาเช่า	3,046	9,802	1,581	950

สัญญาเช่าเงินทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผันแปร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาอยู่ที่ประมาณ ร้อยละ 15.12 - 18.00 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปีในงบการเงินรวม
และงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ร้อยละ 18.00 -
48.61 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่
คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาชำระเงินทุนประมาณการโดยใช้ตาราง
การตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูก
หนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุก
รายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญในวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะ
เวลารายงานปัจจุบัน

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

7. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	96,169	117,764
<u>หัก</u> รายได้รอตัดบัญชี	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี	96,169	117,764
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยค้างรับ	7,889	809
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	104,058	118,573
<u>หัก</u> การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,289	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	112,347	118,573
<u>หัก</u> เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี	(21,997)	(15,638)
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	90,350	102,935

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	118,573	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	-	117,764
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยค้างรับที่เพิ่มขึ้นระหว่างปี	11,274	809
<u>หัก</u> สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระระหว่างปี	(7,272)	-
สัดส่วนที่ลดลงจากการรับชำระโดยการประมูลซื้อสินทรัพย์ระหว่างปี	(6,874)	-
สัดส่วนที่ลดลงจากการขายเงินให้สินเชื่อแก่ลูกหนี้ทอดตลาดที่กรมบังคับคดี	(11,643)	-
การเปลี่ยนแปลงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	8,289	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	112,347	118,573

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทประมวลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งด้วยยอดหนี้คงค้างตามสัญญาเดิมรวมจำนวน 184.27 ล้านบาท และดอกเบี้ยคงค้างตามสัญญาเดิมจำนวน 20.28 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของบริษัทย่อยมีหลักประกันที่ถือไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 178.74 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 180.35 ล้านบาท)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินทุน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิดนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสบการณ์การผิดนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเข้าเงินทุนที่ด้อยค่า

8. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	5,182,107	4,733,117	3,090,667	2,613,378
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	5,195,941	2,332,836	1,153,356	398,919
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	1,201,158	721,666	708,509	487,990
	<u>11,579,206</u>	<u>7,787,619</u>	<u>4,952,532</u>	<u>3,500,287</u>
สินค้ำสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,079,537	2,156,056	123,955	633,047
บ้านพร้อมที่ดิน	28,595	101,133	28,595	101,133
หัก ค่าเพื่อมูลค่าสินค้ำลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>1,107,645</u>	<u>2,256,702</u>	<u>152,344</u>	<u>733,974</u>
อาหารและเครื่องดื่ม	1,406	758	1,072	44
วัสดุสิ้นเปลือง	11,484	4,385	2,205	1,183
สินค้ำสำเร็จรูปอื่น	9,011	1,647	-	-
	<u>12,708,752</u>	<u>10,051,111</u>	<u>5,108,153</u>	<u>4,235,488</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 11,534.22 ล้านบาท และ 4,950.17 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้ำสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 888.28 ล้านบาท และ 139.51 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 1,941.96 ล้านบาท และ 611.16 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 220.41 ล้านบาท และ 130.56 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 33.1)

9. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน	4,382	4,053
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,382	4,053

บริษัทได้มีนโยบายการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไร โดยคาดหวังผลตอบแทนใกล้เคียงเงินฝาก และยอมรับผลตอบแทนที่อาจต่ำกว่ากองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไปได้ ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในตั๋วเงินคลัง พันธบัตรรัฐบาล หรือรัฐวิสาหกิจที่มีกระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หรือพันธบัตรที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าหรือเทียบเท่า ดังนั้นกองทุนรวมตราสารหนี้จึงถูกจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

10. สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้ (งบการเงินเฉพาะกิจการ : ไม่มี)

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
สินทรัพย์ที่ได้มาจากธุรกิจบริหารสินทรัพย์	7,407	-
รวมสินทรัพย์ทางการเงิน	7,407	-

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาท จำนวน 8.43 ล้านบาท และ 6.83 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13.84 ล้านบาท และ 13.84 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.2 - 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
บริษัทย่อยทางตรง		2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท ไซมิล สุรวงศ์ จำกัด(3)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	0.50	99.98	201,000	1,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148
บริษัท ไซมิล สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337
บริษัท ไซมิล ศรีนคร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไซมิล พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการ ดูแล นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	-	4,999	4,999
บริษัท ไซมิล พระรามเก้า จำกัด(2)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	97.62	86.90	220,000	40,000	214,759	34,759	-	-	214,759	34,759
บริษัท ไซมิล เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	100,000	100,000	100,000	-	-	100,000	100,000
บริษัท ไซมิล อิมเมจลิชั่น จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไซมิล เทสท์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	59.97	1,000	1,000	600	600	-	-	600	600
บริษัท ไซมิล เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510
บริษัท ไซมิล เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิล แอนด์ เวลส์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	30,000	21,000	21,000	-	-	21,000	21,000
บริษัท ไซมิล รังสิต จำกัด(1)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	22.10	405,000	405,000	89,500	89,500	-	-	89,500	89,500
บริษัท โอเบริด คิกช่น จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	99.99	25,000	25,000	25,000	25,000	-	-	25,000	25,000
บริษัท ไซมิล ดิสทริบิว จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไซมิล บิสเนส จำกัด(4)	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	60.00	70.00	1,000	1,000	600	700	-	-	1,000	700
บริษัท ไซมิล เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนาธุรกิจ	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไซมิล วอลฟิวลิสต์ 1 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท ไซมิล วอลฟิวลิสต์ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
รวม						<u>1,003,057</u>	<u>820,157</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,003,057</u>	<u>820,157</u>
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว		วิธีราคาทุน		ค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
บริษัทย่อยทางอ้อม		2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท รัมรันธานี จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	100.00	-	10,000	-	10,000	-	-	-	10,000	-

- กำหนดวิธีสัณฐาน พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 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
- 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 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- (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 และมีหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว
- (4) เดิมชื่อ “บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด”

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 โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

เมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติอนุมัติการจ่ายเงินผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 ในวันที่ 7 เมษายน 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 4,000 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 40.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 1.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 201.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

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

บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติการจ่ายเงินผลจากกำไรสุทธิ ประจำปี 2564 ในวันที่ 5 พฤษภาคม 2566 ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 14 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 30.00 ล้านบาท

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 มีมติพิเศษอนุมัติให้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 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 และบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2566

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 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 มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด เป็น “บริษัท ไซมิส บิลโธ จำกัด” บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2566

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนการพัฒนารุทกิจ 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 ออสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 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

บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 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 ร่มรื่นธานี จำกัด

เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส รังสิต 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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

หน่วย : พันบาท

บริษัทย่อย	บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด		บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด		บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด		บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	
บริษัทย่อยทางตรง	2566	2566	2566	2566	2566	2566	2566	2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม								
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป								
ส่วนที่หมุนเวียน								
สินทรัพย์	430,770	617,340	6,648,832	3,952,419	38,481	17,364	1,087,792	923,337
หนี้สิน	(89,917)	(151,099)	(1,815,166)	(1,172,127)	(97,671)	(94,953)	(366,820)	(135,686)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	340,853	466,241	4,833,666	2,780,292	(59,190)	(77,589)	720,972	787,651
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน								
สินทรัพย์	353,453	86,052	61,346	67,891	90,718	103,922	17,651	369
หนี้สิน	(81,185)	(53,842)	(4,851,643)	(3,015,023)	(807)	(281)	(354,430)	(384,197)
รวมสินทรัพย์ (หนี้สิน) ไม่หมุนเวียนสุทธิ	272,268	32,210	(4,790,297)	(2,947,132)	89,911	103,641	(336,779)	(383,828)
ส่วนของผู้ที่ถือหุ้นของบริษัทใหญ่								
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	367,873	299,071	63,072	(144,984)	21,505	18,236	84,092	89,245
สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ	245,248	199,380	(19,703)	(21,856)	9,216	7,816	300,101	314,578
	613,121	498,451	43,369	(166,840)	30,721	26,052	384,193	403,823
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม								
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป								
รายได้	122,011	243,617	401,771	-	11,286	835	261,700	835
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	180,850	273,163	29,061	(68,854)	5,718	(4,734)	(24,537)	(4,734)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(36,178)	(54,774)	(6,184)	13,436	(1,049)	867	4,907	867
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	144,672	218,389	22,877	(55,418)	4,669	(3,867)	(19,630)	(3,867)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	86,803	131,033	22,333	(48,158)	3,268	(2,707)	(4,338)	(2,707)
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	57,869	87,356	544	(7,260)	1,401	(1,160)	(15,292)	(1,160)
งบกระแสเงินสดโดยสรุป								
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	127,873	397,329	(1,771,946)	(1,200,869)	(91,064)	(41,038)	(86,571)	(41,038)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(129,061)	350,183	2,426	14,669	14,620	-	(140,444)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(30,198)	(680,359)	1,867,496	1,170,629	77,129	17,000	122,423	17,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(31,386)	67,153	97,976	(15,571)	685	(24,038)	104,592	(24,038)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	68,095	942	19,379	34,950	951	24,989	104,830	24,989
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	36,709	68,095	117,355	19,379	1,636	951	238	951

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวมวิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการวิธีราคาทุน	
		2566 ร้อยละ	2565 ร้อยละ	2566	2565	2566	2565
บริษัท ออคोट-हित (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	58,362	59,709	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ ควินส์ จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.00	49.00	2,178	1,083	-	-
บริษัท ไซมิส พรานวิเชียร จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	60.00	-	57	-	600	-
บริษัท ไซมิส วอลฟิคอลลิสต์ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม	51.00	-	28,469	-	76,500	-
บริษัท ไซมิส สโตน ตัวลอปเปอร์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท โดนาตัส สโตน จำกัด")	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	-	567	-	950	-
				89,633	60,792	106,508	28,458

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

บริษัท ไซมิส พราวินีย์ จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส พราวินีย์ จำกัด เป็นการร่วม
 ค่า เพื่อประกอบธุรกิจเพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
 เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 60 และมีสถานะความสัมพันธ์เป็นการร่วมค่าตามข้อตกลงใน
 หนังสือข้อตกลงของผู้ถือหุ้นซึ่งกำหนดให้มีอำนาจควบคุมร่วมกัน บริษัทร่วมค่าดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจ
 การค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566

บริษัท ไซมิส ออสฟิโวลิตี้ 3 จำกัด

เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ออสฟิโวลิตี้ 3 จำกัด เป็นการร่วม
 ค่า เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจโรงแรม โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,700,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ
 100 บาท เป็นเงินจำนวน 170.00 ล้านบาท และมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญ หุ้นละ 25 บาท เป็นจำนวนเงิน 42.50 ล้านบาท บริษัท
 ได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2566

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 63.24 บาทต่อหุ้น เป็นจำนวน
 เงิน 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 มีมติพิเศษลดทุนจดทะเบียนของบริษัทและ
 แก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ จาก 170.00 ล้านบาท เป็น 150.00 ล้านบาท โดยยกเลิกใบหุ้นเดิมเพื่อออกใบหุ้นใหม่ และจัดสรรสัดส่วน
 การถือหุ้นและจำนวนหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้ถือหุ้นร่วมทุนใหม่ บริษัทได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อ
 วันที่ 22 สิงหาคม 2566

บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โดนาตี้ สโตน จำกัด”)

เมื่อวันที่ 21 กันยายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 13/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าลงนามสัญญาร่วมทุนกับบริษัท
 โดนาตี้ สโตน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 20,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ
 จำนวน 30,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทร่วมค่าเป็นหุ้นสามัญจำนวน 3,800
 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 5,700 หุ้น มูลค่าหุ้น 100 บาท เป็นเงินจำนวน 0.95 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้น
 ของบริษัทในบริษัท ดังกล่าวยังร้อยละ 19

ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2566 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของ บริษัท โดนาตี้ สโตน จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจากเดิม
 บริษัท โดนาตี้ สโตน จำกัด เปลี่ยนเป็น “บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด” บริษัทร่วมค่าดังกล่าวได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับ
 กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2566

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค่าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ณ วันที่ 1 มกราคม	60,792	65,577
ลงทุนเพิ่มระหว่างปี	78,050	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค่า	(1,419)	(4,785)
หัก รายการระหว่างกัน	(47,997)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	89,426	60,792

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายการกระทบบยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญเป็นดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
บริษัท ออคโต - เจ็ด (ไทย) จำกัด สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	111,781 51 57,009	111,940 51 57,089
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อขายห้องชุดคงเหลือ ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,353 58,362	2,620 59,709
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	4,024 49 1,972	2,211 49 1,083
บริษัท ไซมิส พรานวิเนย์ จำกัด สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	94 60 56	- - -
บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	149,933 51 76,466	- - -
หัก รายการระหว่างกัน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	(47,997) 28,469	- -
บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ "บริษัท โดนาสดี สโตน จำกัด") สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	2,987 19 567	- - -

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญ

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 6 มิถุนายน 2566 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

สินทรัพย์	
หมุนเวียน	150,073
ไม่หมุนเวียน	17
รวมสินทรัพย์	150,090
หนี้สิน	
หมุนเวียน	(157)
ไม่หมุนเวียน	-
รวมหนี้สิน	(157)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	149,933
สินทรัพย์สุทธิ	149,933

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุป ของบริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี 3 จำกัด

สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 6 มิถุนายน 2566 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

รายได้	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(84)
รายได้ภาษีเงินได้	17
ขาดทุนสำหรับงวด	(67)

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี 3 จำกัด

สำหรับงวดตั้งแต่ วันที่ 6 มิถุนายน 2566 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566

หน่วย : พันบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(149,999)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	150,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	1
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	1

14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2566	ยอดคงเหลือ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
ราคาทุน			
ที่ดิน	242,387	(242,387)	-
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	7,646	(7,646)	-
รวมราคาทุน	250,033	(250,033)	-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ 2565	ยอดคงเหลือ		
	ณ วันที่ 1 มกราคม	ลดลง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
ราคาทุน			
ที่ดิน	244,926	(2,539)	242,387
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	37,318	(29,672)	7,646
รวมราคาทุน	282,244	(32,211)	250,033

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : ไม่มี)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม				
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	865,963	646,345	733,045	607,594
รับโอนมาจากที่ดินและตึกโครงการรอการพัฒนา	1,795	4,216	1,280	2,992
รับโอนมาจากสินค้างหนี้	-	2,326	-	2,326
รับโอนมาจากที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	468,685	172,110	238,662	112,005
โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,274	-	6,669	-
ลดลงระหว่างปี	(5,723)	-	(5,270)	-
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์	(12,345)	(34,386)	(12,040)	(17,764)
เพื่อการลงทุนในระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 28)	346,624	75,352	124,360	25,892
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงประเภทสินทรัพย์	(3,380)	-	(3,380)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	1,664,893	865,963	1,083,326	733,045

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 86.70 ล้านบาท และ 55.92 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 44.77 ล้านบาท และ 36.07 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 3.84 ล้านบาทและ 3.81 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 4.47 ล้านบาท และ 3.09 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่าสุทธิรวมจำนวน 1,624.95 ล้านบาท และ 1,026.02 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 865.37 ล้านบาท และ 642.74 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นพื้นที่สำนักงานและห้องชุดให้เช่า กลุ่มบริษัท และ บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่าสุทธิซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อมูลค่าสุทธิเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่าสุทธิเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	5 - 10	5 - 10	มูลค่าสุทธิลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจาก การลงทุน (ร้อยละ)	1.86 - 5.13	1.86 - 5.13	มูลค่าสุทธิลดลง

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่าสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อมูลค่าสุทธิเมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่าสุทธิเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	5 - 10	5 - 10	มูลค่าสุทธิลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจาก การลงทุน (ร้อยละ)	1.86 - 5.13	1.86 - 5.13	มูลค่าสุทธิลดลง

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

16. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า / (ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
ราคาทุน							
ที่ดิน	547,693	-	-	249,207	-	-	796,900
ที่ดิน - ส่วนเกินจากการตีราคาใหม่	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

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า / (ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565							
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	-	547,693
ที่ดิน - ส่วนเกินจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	432,333	432,333
รวมที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	432,333	980,026
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,406,466	6,595	(374,124)	(251,709)	477,650	-	1,264,878
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	148,368	41,252	(23,189)	(16,483)	11,922	-	161,870
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	25,700	1,288	(70)	-	-	-	26,918
ยานพาหนะ	14,142	5,103	(9,687)	-	-	-	9,558
สำนักงานขายชั่วคราว	128,095	-	(56,439)	10,869	-	-	82,525
อุปกรณ์อื่น	2,721	2,702	-	-	-	-	5,423
รวม	1,850,994	60,227	(463,509)	(290,133)	945,880	432,333	2,535,792
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(78,470)	(27,792)	12,810	10,886	-	-	(82,566)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(53,573)	(30,432)	7,322	2,960	-	-	(73,723)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(12,543)	(3,255)	62	-	-	-	(15,736)
ยานพาหนะ	(13,499)	(1,045)	9,687	-	-	-	(4,857)
สำนักงานขายชั่วคราว	(83,859)	(30,152)	54,102	-	-	-	(59,909)
อุปกรณ์อื่น	(1)	(182)	-	-	-	-	(183)
รวม	(246,518)	(92,869)	83,983	13,846	-	-	(241,558)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,578,500	243,126	-	8,353	(945,880)	-	884,099
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,182,976						5,236,865

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2566

2565

พันบาท

พันบาท

77,620

92,869

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า / (ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
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)	(52,086)	-	(228,641)
งานระหว่างก่อสร้าง	59,406	1,425	-	(6,669)	-	-	2,076
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,012,932						2,426,366

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า / (ออก)	ผลกระทบจาก การเปลี่ยนแปลง นโยบายการบัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565							
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	-	89,946
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	179,855	179,855
รวมที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	179,855	269,801
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	980,960	6,594	(33,423)	(263,225)	-	-	690,906
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	98,836	14,871	(1,206)	(17,410)	-	-	95,091
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	11,533	612	(65)	-	-	-	12,080
ยานพาหนะ	13,175	436	(9,687)	-	-	-	3,924
สำนักงานขายชั่วคราว	74,975	-	-	10,869	-	-	85,844
รวม	1,304,981	24,360	(44,381)	(302,575)	-	179,855	1,162,240
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(72,090)	(18,750)	3,900	12,207	-	-	(74,733)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	(43,321)	(16,927)	619	4,553	-	-	(55,076)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,690)	(401)	58	-	-	-	(11,033)
ยานพาหนะ	(12,956)	(111)	9,687	-	-	-	(3,380)
สำนักงานขายชั่วคราว	(44,056)	(15,852)	-	-	-	-	(59,908)
รวม	(187,686)	(52,052)	14,264	16,760	-	-	(208,714)
งานระหว่างก่อสร้าง	44,095	15,750	-	(439)	-	-	59,406
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,161,390						1,012,932

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
2566
2565

พันบาท 46,044
พันบาท 52,052

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ ราคาทุนจำนวน 118.27 ล้านบาทและ 116.71 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 47.95 ล้านบาท และ 46.84 ล้านบาท ตามลำดับ)

ที่ดินของกลุ่มบริษัท และ บริษัทวัดมูลค่าด้วยวิธีตีราคาใหม่ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุนส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 4,408.41 ล้านบาท และ 2,284.35 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน ที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ โดยได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	โอนเข้า / (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 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	12,388			10,635

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
ราคาทุน				
ยานพาหนะ	10,712	7,660	(3015)	15,357
รวมราคาทุน	10,712	7,660	(3015)	16,074
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยานพาหนะ	(4,403)	(1,581)	(3015)	(2,969)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,403)	(1,581)	(3015)	(2,969)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,309			12,388

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม
2566
2565

พันบาท
พันบาท
3,104
1,581

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	4,539	4,111	3,939	3,516
ปีที่ 2	3,609	4,235	3,009	3,635
ปีที่ 3	3,149	3,305	2,549	2,705
ปีที่ 4	1,504	2,846	849	2,246
ปีที่ 5	1,297	1,377	637	722
ถัดจากปีที่ 5	2,743	4,009	1,368	1,974
	16,841	19,883	12,351	14,798
หัก ดอกเบี้ยจ่ายรอดัดบัญชี	(2,549)	(3,446)	(1,628)	(2,280)
รวม	14,292	16,437	10,723	12,518
การจัดประเภท:				
หนี้สินตามสัญญาเช่าแบบเวียน	3,700	3,113	3,321	2,763
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	10,592	13,324	7,402	9,755
รวม	14,292	16,437	10,723	12,518

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	75,528	50,267	56,374	24,304
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(458,365)	(166,344)	(379,134)	(92,719)
	(382,837)	(116,077)	(322,760)	(68,415)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือขาดทุน	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	9,989	-	9,989
ค่าเผื่อนูลค่าสินทรัพย์ถาวร	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
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	113,189	45,772	780	159,741
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้	(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)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(229,266)	(82,874)	(230,438)	(542,578)
รวม	(116,077)	(37,102)	(229,658)	(382,837)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรหรือขาดทุน	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำเข้า	97	-	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	452	11,387	-	11,839
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	4,562	-	4,562
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	8,018	954	(2,307)	6,665
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,991	423	-	2,414
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	<u>44,221</u>	<u>43,391</u>	-	<u>87,612</u>
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>54,779</u>	<u>60,717</u>	<u>(2,307)</u>	<u>113,189</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้	-	(14,585)	-	(14,585)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	-	(68,439)	-	(68,439)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,797)	(16,787)	-	(41,584)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(14,812)	(3,379)	-	(18,191)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	(86,467)	(86,467)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(39,609)</u>	<u>(103,190)</u>	<u>(86,467)</u>	<u>(229,266)</u>
รวม	<u>15,170</u>	<u>(42,473)</u>	<u>(88,774)</u>	<u>(116,077)</u>

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กำไรหรือขาดทุน	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำเข้า	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	<u>12,462</u>	<u>32,837</u>	-	<u>45,299</u>
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>24,304</u>	<u>31,615</u>	<u>455</u>	<u>56,374</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้	(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	<u>(35,971)</u>	-	<u>(230,438)</u>	<u>(266,409)</u>
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(92,719)</u>	<u>(55,977)</u>	<u>(230,438)</u>	<u>(379,134)</u>
รวม	<u>(68,415)</u>	<u>(24,362)</u>	<u>(229,983)</u>	<u>(322,760)</u>

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กำไรหรือขาดทุน	กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้านำเข้า	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	452	279	-	731
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	4,562	-	4,562
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,102	408	(1,460)	5,050
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,266	192	-	1,458
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	<u>2,669</u>	<u>9,793</u>	-	<u>12,462</u>
รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>10,530</u>	<u>15,234</u>	<u>(1,460)</u>	<u>24,304</u>
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้	-	(1,792)	-	(1,792)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	-	(23,347)	-	(23,347)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,345)	(6,702)	-	(31,047)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(4,189)	3,627	-	562
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	(35,971)	(35,971)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	<u>(28,534)</u>	<u>(28,214)</u>	<u>(35,971)</u>	<u>(92,719)</u>
รวม	<u>(18,004)</u>	<u>(12,980)</u>	<u>(37,431)</u>	<u>(68,415)</u>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี เป็นจำนวนเงิน 665.79 ล้านบาท และ 438.06 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อ หักกลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดย รายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่าง ปี 2567 ถึง 2571 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ ใช้ที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชีจำนวน 0.24 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2.43 ล้านบาท)

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		งบการเงินเฉพาะกิจการ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน สำหรับงวดปัจจุบัน	13,085	21,622	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	37,102	42,473	24,362	12,980
รวม	50,187	64,095	24,362	12,980

การกระขยอดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	2566		2565	
	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	285,871	20	290,241
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุน				
ในการร่วมค้า		57,174		58,048
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(284)		957
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(16,428)		(62,188)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		(486)		-
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์		181		6,846
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		47		486
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		8,849		64,703
อื่น ๆ		1,134		(4,757)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18	50,187	22	64,095

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
	2566		2565	
	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน	อัตราภาษี ร้อยละ	จำนวน
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้				
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	185,604	20	327,686
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		37,121		65,537
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		(12,908)		(56,528)
อื่น ๆ		149		167
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13	24,362	24	12,980

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	35,101	25,884	31,528	16,158
ลูกหนี้เงินประกัน	1,932	1,631	50	76
อื่น ๆ	<u>2,452</u>	<u>2,054</u>	<u>1,674</u>	<u>1,919</u>
รวม	<u>39,485</u>	<u>29,569</u>	<u>33,252</u>	<u>18,153</u>

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
เจ้าหนี้การค้า					
• บริษัทอื่น		629,162	443,534	206,033	137,514
• บริษัทย่อย	3	-	-	61	-
• กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกัน	3	<u>17,264</u>	-	<u>12,646</u>	-
รวมเจ้าหนี้การค้า		646,426	443,534	218,740	137,514
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น					
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น		174,787	159,191	97,156	51,407
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย					
• การร่วมค้า	3	42,922	80,539	42,922	80,539
• บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	2,936	3,237	-	167
• บริษัทอื่น		<u>1,472,805</u>	<u>1,096,031</u>	<u>218,635</u>	<u>127,644</u>
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย		<u>1,518,663</u>	<u>1,179,807</u>	<u>261,557</u>	<u>208,350</u>
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน					
• บริษัทย่อย	3	-	-	680,000	-
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		49,303	82,490	13,098	46,592
ดอกเบี้ยค้างจ่าย					
• บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3	7,388	6,084	-	-
• บริษัทอื่น		<u>50,512</u>	<u>29,910</u>	<u>47,749</u>	<u>29,118</u>
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		57,900	35,994	47,749	29,118
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		2,191	5,522	1,676	4,386
ค่านายหน้าค้างจ่าย		7,842	15,142	2,673	3,764
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		33,328	31,798	9,660	15,885
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		28,133	30,806	9,053	3,789
เจ้าหนีติดบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		18,662	4,752	13	2,285
อื่น ๆ					
• บริษัทย่อย		-	-	3,402	16,712
• การร่วมค้า		71,034	200,882	69,624	200,882
• บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน		452	483	438	483
• บริษัทอื่น		<u>27,994</u>	<u>28,202</u>	<u>15,615</u>	<u>13,884</u>
รวมอื่น ๆ		99,480	229,567	89,079	231,961
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		<u>1,990,289</u>	<u>1,775,069</u>	<u>1,211,714</u>	<u>597,537</u>
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		<u>2,636,715</u>	<u>2,218,603</u>	<u>1,430,454</u>	<u>735,051</u>

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เป็นสกุลเงินบาท

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้าแล้ว

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายแสดงเป็นรายได้อื่นสุทธิกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าว

เมื่อวันที่ 2 ตุลาคม 2566 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบริษัทย่อยแห่งหนึ่งเป็นจำนวนเงิน 1,534.17 ล้านบาท ในระหว่างปี 2566 บริษัทได้รับชำระเงินมัดจำตามสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวจำนวน 680.00 ล้านบาท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	99,620	138,801	40,299	132,101
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 28)	3,119	82,263	2,187	1,650

21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

วันที่จำหน่าย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ย ตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืน ดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืน เงินต้น	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2566	2565
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	-	679,500
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 เมษายน 2567	624,100	624,100
29 ตุลาคม 2564	400,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2566	-	400,000
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	386,600	386,600
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	672,200	672,200
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 กรกฎาคม 2567	183,300	183,300
6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	490,300	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	-
27 มกราคม 2566	227,600	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 27 มกราคม 2569	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	-
30 สิงหาคม 2566	300,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.34	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 30 สิงหาคม 2568	300,000	-
30 สิงหาคม 2566	465,400	คงที่ร้อยละ 7.25	ร้อยละ 7.30	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569	465,400	-
รวมหุ้นกู้ หัก ต้นทุน ในการออกหุ้นกู้						4,548,300 (28,775)	3,636,800 (29,566)
หัก ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี						4,519,525	3,607,234
หุ้นกู้ระยะยาว						1,985,074	2,532,091

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 4,548,300 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 4,548.30 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายก เหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัท และบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 11 15 16 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 3,636,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,636.80 ล้านบาท หุ้นกู้ดังกล่าวค้ำประกันโดยสินค้ายก เหลือบางส่วน เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัท และบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8 11 15 16 และ 32)

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดถึงจำนวน 386.60 ล้านบาทแล้ว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

21. วงเงินกู้ยืมและเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

22.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	92,800	-	92,800	-
	92,800	-	92,800	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 9.50 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยวงเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และที่ดินของ ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 15)

22.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	7,315,634	5,610,036	4,028,440	3,388,982
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(14,795)	(14,853)	(12,557)	(10,141)
	7,300,839	5,595,183	4,015,883	3,378,841
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(2,166,033)	(898,688)	(2,166,033)	(898,688)
	5,134,806	4,696,495	1,849,850	2,480,153

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จำนวน 100 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่เท่ากับร้อยละ 9.50 ต่อปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยวงเงินกู้ระยะสั้นดังกล่าวค้ำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง และที่ดินของ ผู้ถือหุ้นใหญ่ (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 15)

22.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 15,083.40 ล้านบาท และ 9,759.00 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.85 ต่อปี ถึง MLR + ร้อยละ 0.55 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกเป็นสินค้าย่อย ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (เฉพาะปี 2565) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และค้ำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 8 14 15 16 และ 32) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของผู้ถือหุ้นและดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เว้นแต่มีการปลดจำนวนหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนวนนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2567 - 2575

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 7,767.77 ล้านบาท และ 5,730.56 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 8,385.50 ล้านบาท และ 4,884.20 ล้านบาท ตามลำดับ)

เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 บริษัทได้มีการเบิกใช้วงเงินสินเชื่อเพื่อนำมาจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี จำนวน 100.00 ล้านบาทเรียบร้อยแล้ว

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินก่อน
ชำระจำนวน 353.62 ล้านบาท และ 76.17 ล้านบาท ตามลำดับ

ครบกำหนด

ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้รับอนุมัติการขยายระยะเวลาวงเงินและครบกำหนดใช้คืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 574.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2567 เป็นวันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2568 และ 516.00 ล้านบาท ที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 27 เมษายน 2567 เป็นวันที่ 27 เมษายน 2568

23. เงินกู้ยืมจากบุคคล และ บริษัทอื่น

23.1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมี อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 12.00 ต่อปี ต่อมาเมื่อวันที่ 25 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนแล้ว

23.2

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งเป็นสกุลเงินบาทจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกัน นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุน และ แผลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

24. ประเมินการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	44,805	51,566	20,869	25,784
รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้าคงเหลือ	2,508	811	934	479
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	6,384	4,336	3,429	2,351
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,798	964	862	546
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	3,908	(11,533)	2,273	(7,298)
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	-	346
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(431)	(1,339)	(431)	(1,339)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	<u>58,972</u>	<u>44,805</u>	<u>27,936</u>	<u>20,869</u>

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือ	2,508	811	934	479
รวม	2,508	811	934	479

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนขายและบริการ	1,708	483	206	41
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	180	810	679	276
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6,294	4,007	3,406	2,580
รวม	8,182	5,300	4,291	2,897

ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	8,040	(3,493)	3,596	(3,702)
รับรู้ระหว่างปี	(3,908)	11,533	(2,273)	7,298
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,132	8,040	1,323	3,596

กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	-	(768)	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	(3,908)	7,866	(2,273)	4,173
การปรับปรุงจากประสบการณ์	-	4,435	-	3,125
รวม	(3,908)	11,533	(2,273)	7,298

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566 ร้อยละต่อปี	2565 ร้อยละต่อปี	2566 ร้อยละต่อปี	2565 ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	3.36 - 3.84	3.36 - 3.84	3.37	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

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	2566				
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(5,881)	6,940	(2,927)	3,444
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	7,229	(6,226)	3,544	(3,064)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(5,445)	6,544	(3,095)	3,796

หน่วย : พันบาท

	2565				
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(5,131)	6,084	(2,535)	3,000
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	5,852	(5,051)	2,854	(2,472)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(4,358)	5,200	(2,473)	3,011

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

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

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย โดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	12,069	9,958	7,289	6,324
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,001	5,497	1,591	2,951
จ่ายระหว่างปี	(546)	(290)	(404)	(193)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(4,223)	(3,096)	(3,114)	(1,793)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	10,301	12,069	5,362	7,289

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

26. กุณเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

26.1 กุณเรือนหุ้น

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยวิธีการลดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 4,764 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2565
- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากเดิมจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,775.68 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 575,038,160 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565
- เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนโดยตัดหุ้นที่ยังมิได้จำหน่ายออกจำนวน 444,243 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,775,239,607 บาท
- 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 มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิม จำนวน 1,656,675,038 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ จำนวน 1,775,945,183 บาท
 - มีมติอนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวนไม่เกิน 119,270,145 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท (หรือคิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 พฤษภาคม 2566) เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) เพื่อเสนอขายต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement)

26.1 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 อนุมัติให้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชนิดระบุชื่อผู้ถือและไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ (เว้นแต่กรณีผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิถึงแก่กรรม เป็นบุคคลสาบสูญตามคำสั่งศาล บุคคลที่ศาลสั่งให้เป็นบุคคลไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ หรือกรณีอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นสมควร) จำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัตถุประสงค์โดยวิธี Black-Scholes Merton Model โดยผู้ประเมินอิสระภายนอก โดยมูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญมีมูลค่าหุ้นละ 1 บาทต่อหุ้น

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 โดยการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย เพื่อจัดสรรให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยโดยไม่คิดมูลค่า อัตราการใช้สิทธิที่ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย สามารถใช้สิทธิซื้อหุ้นได้เท่ากับ 1 หุ้น มีราคาเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ที่หน่วยละ 1 บาท โดยการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิแบ่งออกเป็น 2 รุ่น ได้แก่ (1) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 7,500,000 หน่วย อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่เกิน 1 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ และ (2) การออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2) เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 7,500,000 หน่วย อายุใบสำคัญแสดงสิทธิไม่เกิน 2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ในระหว่างไตรมาสที่ 1 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับรู้รายการ ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของพนักงานจำนวน 12.17 ล้านบาทในงบการเงินรวม และ งบการเงินเฉพาะกิจการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ต่อมาในระหว่างไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้กลับรายการใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญทั้งรุ่นที่ 1 และรุ่นที่ 2 จากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 12.17 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการจัดสรรให้พนักงาน รวมถึงพนักงานที่เป็นกรรมการของบริษัทและบริษัทย่อยในวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งไม่สอดคล้องกับกฎเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ กอ. 32/2551 เพื่อปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่ที่เกี่ยวข้องและให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 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 และ รุ่นที่ 2 อายุ 1 ปี 4 เดือน นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ ในวันที่ 3 ตุลาคม 2565

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี/เดือน)	วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	อัตราการใช้สิทธิ ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ	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

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

หน่วย : พันบาท

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท โซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย ต่อมาบริษัทได้จัดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากเดิม 1,185,645,690 บาทเป็น 1,192,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566 โดย ณ วันที่ 31 มกราคม 2566 มีสิทธิที่ถูกรับสิทธิและหมดอายุรวมจำนวน 34,984 หน่วย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุน และ กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 32.24 ล้านบาท และ 17.53 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 42.01 ล้านบาท ทั้งกลุ่มบริษัทและบริษัท)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

27. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 58.09 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีมีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2565 โดยเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2566 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.050 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 59.64 ล้านบาท

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	108,691	259,898	108,747	34,256
กำไรจากการวัดมูลค่าสุทธิของสินทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 15)	346,624	75,352	124,360	25,892
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 20)	3,094	53,567	2,187	1,065
รายได้จากการขายเศษซาก	-	25,160	-	25,000
รายได้ค่าเช่า	86,600	44,770	55,920	36,065
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	7,290	-	5,421	-
รายได้เงินปันผล	-	-	57,992	276,000
อื่น ๆ	27,786	24,580	19,637	28,348
รวม	580,085	483,327	374,264	426,626

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัท และ บริษัทได้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงานของบริษัทที่สมัครเป็นสมาชิกกองทุน โดยหักจากเงินเดือนของพนักงานส่วนหนึ่ง และบริษัทจ่ายสมทบให้อีกส่วนหนึ่ง กองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทนี้มีสถาบันการเงินซึ่งได้รับอนุญาตจากรัฐบาลให้เป็นผู้จัดการกองทุนตามพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 และพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2542

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 7.16 ล้านบาท และ 4.22 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 2.55 ล้านบาท และ 1.46 ล้านบาท ตามลำดับ)

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผย ตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและตึกอาคาร					
ระหว่างพัฒนา	8	3,838,209	2,778,477	1,452,245	924,669
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูป	8	(1,195,679)	(998,009)	(581,630)	(667,724)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน		128,454	125,284	73,750	66,991
ค่าตอบแทนผู้บริหาร		62,672	49,510	46,125	36,132
ค่าที่ปรึกษา		13,734	7,742	2,816	5,643
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์		62,473	72,841	36,185	48,146
ค่าส่งเสริมการขาย		32,010	55,388	13,387	31,020
ค่านายหน้า		54,272	87,316	9,979	38,207
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น		10,714	8,872	8,396	5,810
ค่าบริการ		38,185	50,711	26,015	29,951
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		95,744	98,296	57,171	54,239
ต้นทุนทางการเงิน		129,327	208,628	337,404	267,441

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	193,056	155,888	161,242	314,706
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	159,985	145,965	161,242	314,706
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,102	1,185,646	1,192,102	1,185,646
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.13	0.12	0.14	0.27

2. กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุ 26.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรม ซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้น ที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้น เพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	193,056	155,888	161,242	314,706
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	159,985	145,965	161,242	314,706
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,192,102	1,185,646	1,192,102	1,185,646
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,197,918	1,198,094	1,197,918	1,198,094
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.13	0.12	0.13	0.26

32. สินทรัพย์ที่นำไปค้าประกัน

1. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
ที่ดินและตึกอาคารโครงการระหว่างพัฒนา	8	11,534,222	7,709,003	4,950,172	3,395,430
สินค้าสำเร็จรูป	8	888,281	1,941,957	139,510	611,163
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน	11	8,432	13,838	6,828	13,838
ที่ดินและตึกอาคารโครงการพัฒนา	14	-	250,033	-	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	1,624,949	865,370	1,026,023	642,740
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	4,408,413	2,780,056	2,284,349	889,388
		18,464,297	13,560,257	8,406,882	5,802,592

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

- สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ออกเบี่ยงจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 474.12 ล้านบาท และ 224.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 220.41 บาท และ 130.56 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 8)
- การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142	3,607,234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,624,191	958,067	12,925	5,595,183
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(2,398)	14,175	16,437
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	118,542	-	107,468	226,010

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	92,800	-	92,800
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น	-	100,000	-	100,000
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

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสดรับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142	3,607,234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,795,033	577,042	6,766	3,378,841
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(1,903)	9,761	12,518
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468	107,468

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

3. การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	411,978	117,531	178,169	100,837
สินค้าคงเหลือโอนไปก่อสร้างสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	468,685	139,575	238,662	72,018
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5,723	-	5,270	-
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปสินค้าคงเหลือ	721	-	721	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้โอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	143	-	143	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ	-	348,996	-	347,106
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	2,326	-	2,326
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	249,207	-	249,207	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,274	39,986	6,669	39,986

34. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

34.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระเงินตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาคงเหลืออีกจำนวน 3,766.62 ล้านบาท และ 2,115.40 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : จำนวน 3,316.04 ล้านบาท และ 746.42 ล้านบาท ตามลำดับ)

34.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ภายใน 1 ปี				
สกุลเงินบาท	57,273	87,361	13,152	7,936
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	481	486	120	122
มากกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี				
สกุลเงินบาท	763	-	211	-
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,926	1,945	481	486
มากกว่า 5 ปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	963	1,459	241	365

34.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
หนังสือค้ำประกันสาธารณูปโภค	337,641	-	237,085	-
หนังสือค้ำประกันการอาวัล	-	82,479	-	-
หนังสือค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	-	440	-	-
	<u>337,641</u>	<u>82,919</u>	<u>237,085</u>	-

34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 4.13 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 430.29 ล้านบาท)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

35. การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอแสดงคล่องตัวกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับ และสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1

ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2

ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3

ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ายรายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทไม่มีลูกค้ายรายใดรายหนึ่งเป็นลูกค้ายรายใหญ่ เนื่องจากลูกค้ายของกลุ่มบริษัทมีลูกค้ายจำนวนมาก ซึ่งได้แก่ผู้ใช้บริการทั้งภาคธุรกิจและผู้ใช้บริการรายย่อยทั่วไป

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ายรายใหญ่ จำนวน 1 ราย เป็นจำนวน 400.97 ล้านบาท จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท

หน่วย : พันบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม										
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น		รวม	
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง			
	2566	2565	2566	2565 ⁽¹⁾	2566	2565	2566	2565	2566	2565
รายได้	1,072,273	1,770,874	49,323	43,370	243,501	169,689	50,125	47,785	1,415,222	2,031,718
ต้นทุน	(689,731)	(1,129,980)	(42,663)	(34,077)	(184,027)	(139,305)	(60,412)	(63,860)	(976,833)	(1,367,222)
กำไรขั้นต้น	382,542	640,894	6,660	9,293	59,474	30,384	(10,287)	(16,075)	438,389	664,496
รายได้อื่น									580,085	483,327
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(174,384)	(264,258)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(400,695)	(403,172)
กำไรจากการดำเนินงาน									443,395	480,393
รายได้จากการเงิน									23,168	23,260
ต้นทุนทางการเงิน									(129,327)	(208,628)
ขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งไม่ไปตาม TFRS 9									(49,946)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า									(1,419)	(4,784)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									285,871	290,241
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(50,187)	(64,095)
กำไรสำหรับปี									235,684	226,146

หน่วย : พันบาท

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม										
	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น		รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	2566	2565	2566	2565 ⁽¹⁾	2566	2565	2566	2565	2566	2565
สินทรัพย์ส่วนงาน	19,115,269	14,250,755	206,584	259,127	2,206,819	2,061,314	138,511	130,872	21,667,183	16,702,068

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

36. กุณสารองตามกฎหมาย

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

ในระหว่างปี 2566 และ 2565 บริษัทได้มีตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 8.06 ล้านบาท และ 15.74 ล้านบาท ตามลำดับ

37. การวัดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

หน่วย : พันบาท

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่า	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่า
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม			
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)					
	2566	2565	2566	2565		
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ลูกหนี้	112,347	118,573	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนหมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินทุนไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน หุ้นระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

38. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้าง ที่ศาลแพ่งโดยมีทุนทรัพย์ 482.21 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าว ในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 605.98 ล้านบาท โดยศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคมและเมษายน 2567
- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607.25 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 379.89 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดปรึกษากำคำชี้ขาดในเดือนธันวาคม 2566 ต่อมาคณะอนุญาโตตุลาการมีมติเสียงข้างมากชี้ขาดให้บริษัทย่อยชำระเงิน จำนวน 69.69 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.00 ต่อปี แก่ผู้รับเหมาก่อสร้าง ทั้งนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวอยู่ระหว่างการยื่นฟ้องเพิกถอนคำชี้ขาดดังกล่าวที่ศาลชั้นต้น ดังนั้น บริษัทย่อยดังกล่าวจึงยังไม่รับรู้ประมาณการหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

39. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2567 บริษัทมีการออกเสนอขายหุ้นระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน มูลค่า 1,016.00 ล้านบาท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 2 ปี และครบกำหนดวันที่ 24 มกราคม 2569 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน และคำประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งซึ่งบันทึกเป็นทรัพย์สินถาวร และที่ดินของกรรมการท่านหนึ่ง และ/หรือหลักประกันที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี 2565 ณ วันที่ 11 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการขยายวงเงินการออกและเสนอขายตราสารหนี้ของ บริษัทเป็นวงเงินไม่เกิน 7,000.00 ล้านบาท โดยจำนวนหุ้นที่เสนอขายในครั้งนี้ได้อยู่ภายใต้คำอนุมัติของผู้ถือหุ้นดังกล่าว

- เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2567 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ จากเดิม 1,192,701,447 บาท เป็น 1,198,907,004 บาท เนื่องจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญสำหรับพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 2 (SA-ESOP-W2)
- เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567 ที่ประชุมคณะกรรมการมีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 ดังต่อไปนี้
 - ♦ เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 120,564,588 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,775,945,183 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,655,380,595 บาท
 - ♦ เพื่อพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2566 โดยจ่ายเงินปันผลเป็นเงินสดของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 59.95 ล้านบาท โดยคำนวณจากกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัท โดยกำหนดการจ่ายเงินปันผลเดือนพฤษภาคม 2567

40. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2567

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับ กรรมการ
ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และ
บริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

ดร.วรพล ไสค์ติยานุรักษ์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง / ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

อายุ 69 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Chairman 2543 Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Charter Director Class สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Role of the Compensation Committee สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring of the Quality of Finance Reporting สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring of the Internal Audit Function สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring the System of Internal Control and Risk Management: สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Successful Formulation & Execution of Strategy สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Monitoring Fraud Risk Management สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

2564 – ปัจจุบัน

ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ

2564 – ปัจจุบัน

ศูนย์ความเป็นเลิศด้านชีววิทยาศาสตร์ (องค์การมหาชน)

- กรรมการ

2562 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

2562 – ปัจจุบัน

ประธานกรรมการความร่วมมือด้านผลิตภัณฑ์ ทางทะเลแห่งประเทศไทย

2557 – 2562

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

- สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.)
- ประธานคณะกรรมาธิการ พิจารณาร่างพระราชบัญญัติระบบชำระเงิน
- ประธานกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติล้มละลาย

2554 – 2558

เลขาธิการฯ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายจรติชญ์ สิงสรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร
ความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สาย
งานการตลาดและการขาย

นายจรติชญ์ สิงสรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย
อายุ 65 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
สามีของ นางสาวนันทา สิงสรเสริญ

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 38.22 %

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

2553 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย

2555 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด

2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

2559 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

2559 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท สิงสรเสริญ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2563 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท โอบริด คิกช่น จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส บัสโทร จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นางสุนันทา สິงสรเสริญ

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
/ กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ / รักษา
การประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง

อายุ 54 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร
กรรยาของ นายจรัสชัย สິงสรเสริญ
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.94%
คุณวุฒิทางการศึกษา

- MBA University of London, UK
- นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

2558 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง
- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

2546 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บางกอก แอคอม จำกัด

2558 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

2559 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุ่มวิท จำกัด

2559 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท สິงสรเสริญ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส สุ่มวิท ๘๗ จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2563 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

2563 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวเลนส์ จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ดลิ่งชัน จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเซ็น จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายพินิจเทพ อาสนิกทอง

รองประธานกรรมการ

นายพินิจเทพ อาสนิกทอง

รองประธานกรรมการ

อายุ

62 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

0.54%

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

2560 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- รองประธานกรรมการ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์

กรรมการ

นายอนันต์ บูรณานุสรพงษ์

กรรมการ

อายุ 66 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.01
คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- 2549 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นางปรศนา ประหารจำสีก

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

นางปรศนา ประหารจำสีก

ประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ

อายุ 70 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท 0.0001%

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

- Certificate of Insurance, College of Insurance, London, UK
- Sasin Senior Executive Program สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- Certificate of Completion CFO Certification Program องค์กรวิชาชีพบัญชี
- Certificate of NIDA-Wharton Executive Leadership Program, Wharton University of Pennsylvania, USA
- Director Certification Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- Advance Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- The Board's Role in Mergers and Acquisitions สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- PTT Executive Leadership Development, GE Crotonville, USA
- หลักสูตรนักบริหารการเงินการคลังภาครัฐระดับสูง

ประสบการณ์ทำงาน

- 2560 – ปัจจุบัน
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
 - กรรมการอิสระ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ

2562- ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท OKEA AS

2560 – ปัจจุบัน

บริษัท ทีไอโอ เพันธ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

2560 – 2562

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

2559 – ปัจจุบัน

บริษัท บางจากคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ
- กรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กร

2559 – 2562

บริษัท ประกันสินเชื่อบุคคลนครนายก จำกัด

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหา

2559 – 2562

กรรมการอิสระ บริษัท สยามโซล่าเพาเวอร์ จำกัด

2557 – 2558

รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ด้านการเงินและบัญชี
บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายสุเทพ เรืองพรวิชญ์

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและ
พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
กรรมการเพื่อความยั่งยืน

นายสุเทพ เรืองพรวิชญ์

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ / ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า
ตอบแทน / กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง / กรรมการเพื่อความยั่งยืน

อายุ 64 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชา Industrial Engineering & Management สถาบันเทคโนโลยีแห่งเอเชีย (AIT)
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมไฟฟ้า มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 179/2556
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

2565 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน

2561 – 2563

กรรมการ บริษัท ไทยออยล์เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)

2561 – 2563

กรรมการ และรักษาการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด

2561 – 2563

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและพิจารณา
คำตอบแทน / กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ / กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

อายุ	45 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.04%
คุณวุฒิทางการศึกษา	

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

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

2560 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

2559- ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีเอ็นดีวาย คอนซัลติ้ง จำกัด

2557 – 2559

ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

2555 – 2557

ผู้อำนวยการ บริษัท อัลฟ่า แอบโซลูท จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายมนตรี ยิ่งดำเนิน

กรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง / ประธาน
เจ้าหน้าที่สายงานพัฒนารธุรกิจ

นายมนตรี ยิ่งดำเนิน

กรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์ และบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานพัฒนารธุรกิจ

อายุ	45 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.02%
คุณวุฒิทางการศึกษา	

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

- ประวัติการอบรม หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP)
รุ่นที่ 205/2023 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

2559 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมัส เอสเตท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนารธุรกิจ

2564 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมัส แอนด์ เวลส์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส รังสิต จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส สุรวงศ์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส สุขุมวิท จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส พระรามเก้า จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส เวลท์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส ควีนส์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมัส เวลเนส จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส เทคโนโลยี จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส ดิสคัสน์ จำกัด

2565 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท โอบริด คิกเซ็น จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส เอสเตท 1 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมัส ฮอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด

2566 – ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

อายุ	52 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.02%
คุณวุฒิทางการศึกษา	
- คุณวุฒิทางการศึกษา บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม	

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 205/2023 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Update ภาษีอากร และมาตรฐานการรายงานการเงินในปัจจุบัน สมาคมผู้สอบบัญชีภาษีอากรแห่งประเทศไทย
- หลักสูตร Update ภาษีอากรยุค Covid 19 และมาตรฐานบัญชี สมาคมผู้สอบบัญชีภาษีอากรแห่งประเทศไทย

ประสบการณ์ทำงาน

- 2556 – ปัจจุบัน
กรรมการ, กรรมการบริหาร, ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- 2565 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส ริงส์ จำกัด
- 2560 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด
- 2566 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด
- 2566 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด
- 2566 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด
- 2566 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด
- 2566 – ปัจจุบัน
กรรมการ บริษัท ร่มรื่นธานี จำกัด

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นางสาวรีย์จิตา อักษรจิรารัตน์

กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่สาย
งานการเงินและบัญชี

อายุ	42 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- บริหารธุรกิจบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรธุรกิจ University of Victoria, Canada

ประสบการณ์ทำงาน

2566-ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการบริหาร
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

2561-2566

บริษัท สมบูรณ์เอด்வานซ์ เทคโนโลยี จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายมานิต หวังธรรมเกื้อ

กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานออกแบบ

นายมานิต หวังธรรมเกื้อ

กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

อายุ	59 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.01%
คุณวุฒิทางการศึกษา	

- สถาปิตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาปิตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง

ประสบการณ์ทำงาน

2557 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายกิตติ มีทอง

กรรมการบริหาร / รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง

อายุ	54 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.01%

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทเวศร์
- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง

ประสบการณ์ทำงาน

2564 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการบริหาร
- รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง

2557 – 2564

ผู้จัดการโครงการ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายวิรัตน์ อนุสรณ์เสงี่ยม

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อและควบคุมงบประมาณ

นายวิรัตน์ อนุสรณ์เสงี่ยม

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อและควบคุมงบประมาณ

อายุ	56 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา	ไม่มี
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยขอนแก่น	

ประสบการณ์ทำงาน

2566 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อและควบคุมงบประมาณ

2538 – 2565 บริษัท ฤทธา จำกัด

- รองประธานกรรมการอาวุโสฝ่ายจัดซื้อ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023



นายเกียรติภักดิ์ บุญตาแสง

เลขาธิการบริษัท

อายุ	30 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 144/2567 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Compliance Management และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะ รุ่นที่ 1/2566, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- หลักสูตร PDPA in Action 5 + 24 เพิ่มพูนและพัฒนาความรู้พนักงาน ในองค์กร, สถาบันพัฒนาและทดสอบทักษะดิจิทัล
- PDPA การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เตรียมความพร้อมเพื่อโอกาสทางธุรกิจ, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)

ประสบการณ์ทำงาน

2567 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- เลขาธิการบริษัท
- เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO)
- หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน

2565 – 2566

Compliance Specialist บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

2558 – 2565

นิติกรอาวุโส บริษัท ซีพี ออลล์ จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 2
รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ
ผู้บริหารของบริษัทย่อย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหารของบริษัทย่อย

บริษัท / กรรมการ	นางพัณี บุญเย็น	นางณัฐเบญญะ วงศ์พชรเทพนิภา	Mr. Joseph Lee Boon Leng	Miss Chin Judiana S.P	นางรัชกร รณดะโชติ	นางสาว จุฬารดา สร้อยทอง	นายพนม หวังนาค	นายณณเตียร อึ้งจำนูน	นายอานัฐกร อารยวงกุล	นายจรศักดิ์ รุ่งแสงระวีบุญ	นางสุนันทา สิงธรรมเสวีบุญ	นายณรงค์ จันทนา	นายพีรพงศ์ ขาตะสุชาติ	นายศักดิ์ชัย แก้วดี	นายธีรชาติย์ ศิริจันทร์พร	นางสุดธนา เองระวะใจ	นาย ยอง จู กิม	นาย จาว เสี่ยว ตี	นางสาวประวิมล นู	กิติศักดิ์ เป้าสูง	นางสาวกนกวรรณ พรหมสงหาณ	สกสกร	นางสาวอนุช บุญศิริจันทร์	นายณัฐชาติ จาตุจินดา	นายวินัย อมรสุวรรณ
บริษัทย่อย																									
บริษัท ไชมิส ควีนส์ จำกัด	I	I								I	I														
บริษัท ออคโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด			I	I						I	I														
บริษัท ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด					I	I	I																		
บริษัท ไชมิส เทสต์ จำกัด								I	I	I															
บริษัท ไชมิส รังสิต จำกัด						I		I																	
บริษัท ไชมิส สุขุมวิท จำกัด								I		I	I														
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไชมิส แอนด์เวลธ์ จำกัด								I		I	I					I									
บริษัท ไชมิส เวสต์ จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไชมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไชมิส แอนด์ คิว กรีน												I					I	I							
บริษัท ไชมิส พระรามเก้า จำกัด								I			I														
บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด								I			I			I	I										
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด								I			I														
บริษัท ไชมิส สุรวงศ์ จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไชมิส เทคโนโลยี จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไชมิส ดลิ่งชั่น จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด								I		I	I														
บริษัท ไชมิส เอสเตท 1 จำกัด						I		I		I	I														
บริษัท ไชมิส ซอสพิทอลลิตี้ 1 จำกัด						I				I	I	I													
บริษัท ไชมิส ซอสพิทอลลิตี้ 2 จำกัด						I				I	I	I													
บริษัท ไชมิส ซอสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด								I		I	I													I	I
บริษัท ไชมิส บิสโทร จำกัด										I	I									I	I				
บริษัท ไชมิส พรวินัย จำกัด										I	I								I						
บริษัท วัฒนธรรมา จำกัด						I		I					I												
บริษัท รพี เอสเตท จำกัด	I																								
Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd			I																						
J8 Hotel Pte Ltd			I	I																					
Octo-Jet SIB			I	I																					
Octo-Jet (F&B) SIB			I	I																					
J8 Holdings PIL			I	I																					
Spotless Clean PIL				I																					
บริษัท เทสต์ ออฟ ชัคเชลล์ จำกัด									I																

หมายเหตุ : I = กรรมการ

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดหัวงานตรวจสอบ
ภายใน และหัวงานกำกับดูแล

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

ชื่อ นางสาวพรธวัช พรสวรรค์วงศ์
อายุ 54 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บัญชีมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บัญชีบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- เนติบัณฑิตไทย

วุฒิบัตร

- ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA)

ประวัติการอบรม

- Operational Audit and Compliance Audit for Value Adding
- การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit)
- Leadership Skill for Auditors
- โครงการอบรมหลักสูตร “ผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย” (CPIAT) รุ่นที่ 50 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- Fundamental for New Auditors

ประสบการณ์ทำงาน

2559 -ปัจจุบัน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

2558- 2559

ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด

ข้อมูลผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน (Outsource)

บริษัท ริสก์เลส โซลูชั่นส์ จำกัด

ที่อยู่ 43 ซอยอุดมสุข 30 แขวง 1 แขวงบางนาเหนือ เขตบางนา กรุงเทพมหานคร 10260
โทรศัพท์ 02-393-6015
Website www.risklessolutions.com

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายในของผู้ให้บริการ

ชื่อ นายศรณ ทองประเสริฐ
อายุ 46 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วารสารศาสตรมหาบัณฑิต สาขาการบริหารสื่อสารมวลชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาวิชาการบัญชี มหาวิทยาลัยบูรพา
- Certified Internal Auditor (CIA) (The Institute of Internal Auditors)
- Data Protection Certificate (Certified by ICDL)
- CAC SME Auditor
- Forensic Accounting Certificate โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ

ประวัติการอบรม

- Information Security Management System (ISO/IEC 27001) for internal auditor
- Adopting data science & automation in internal audit
- IT audit for non-IT auditor Masterclass

ประสบการณ์ทำงาน

2559 – ปัจจุบัน

กรรมการผู้จัดการ บริษัท ริสก์เลส โซลูชันส์ จำกัด
ธุรกิจบริการให้คำปรึกษาวางระบบควบคุมภายใน การประเมินและตรวจสอบภายใน การบริหารความเสี่ยง โดยปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทมหาชน บริษัทจำกัดต่างๆ และมูลนิธิ

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ข้อมูลหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ชื่อ นายเกียรติภักดิ์ บุญตาแสง
อายุ 30 ปี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- ปริญญาตรี คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยขอนแก่น

ประวัติการอบรม

- หลักสูตร Compliance Management และกฎหมายที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะ
รุ่นที่ 1/2566, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- หลักสูตร PDPA in Action 5 + 24 เพิ่มพูนและพัฒนาความรู้พนักงานในองค์กร,
สถาบันพัฒนาและทดสอบทักษะดิจิทัล
- PDPA การคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล เตรียมความพร้อมเพื่อโอกาสทางธุรกิจ,
สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (นิด้า)
- Company Secretary Program รุ่น 144/2567, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ

บริษัทไทยประกันการดำเนินงาน

2567 – ปัจจุบัน เลขาธิการบริษัท และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท
(Compliance)

2565 – 2566 Compliance Specialist บมจ.โซนิส แอสเสท

2558 – 2565 นิติกร อาวุโส บมจ.ซีพี ออลล์

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รายละเอียดดังนี้

1. สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินค้ำคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 12,708.75 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	บ้านจัดสรรโครงการ ไซมิส คิน	เป็นเจ้าของ	156.41	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 30 หลัง
2	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	98.12	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 16 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 15 ห้อง
3	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31	เป็นเจ้าของ	9.05	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2566 จำนวน 1 ห้อง
4	บจก. ไซมิส ควีนส์	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens	เป็นเจ้าของ	374.04	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 64 ห้อง
5	บจก. ไซมิส สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48	เป็นเจ้าของ	419.11	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 35 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 59 ห้อง
6	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42	เป็นเจ้าของ	17.11	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 4 ห้อง
7	บจก. เอส สุขุมวิท 87	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87	เป็นเจ้าของ	115.55	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 38 ห้อง
8	บจก. ไซมิส พระรามเก้า	โครงการแลนด์มาร์ค เอกอิมอาร์ทีโอ สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	5,206.88	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,197.1 ล้านบาท
9	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ เดอะ คอสโมสชั่น	เป็นเจ้าของ	1,058.39	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,678.0 ล้านบาท
10	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ ไซมิส เอ็กซ์ คลูชีพ รัชดา	เป็นเจ้าของ	1,097.16	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,314.0 ล้านบาท
11	บจก. ไซมิส พระรามเก้า	โครงการ ไซมิส วิจัยและพัฒนา	เป็นเจ้าของ	42.14	ไม่มีการผูกพัน
12	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ มนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า	เป็นเจ้าของ	967.06	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 760.0 ล้านบาท
13	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ แลนด์มาร์ค เอก เศรษฐศาสตร์ ทุ่งสองห้อง สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	463.43	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท
14	บจก. ไซมิส รังสิต	โครงการ ไซมิส โอม เอก พหลโยธิน - รังสิต	เป็นเจ้าของ	13.95	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
15	บจก. ไซมิส รังสิต	โครงการ ไซมิส โอลิม พหลโยธิน - วิกาวดี	เป็นเจ้าของ	683.11	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
16	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส บลอสซัม พหลโยธิน - วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	13.18	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
17	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส ฟิวเจอร์ พหลโยธิน - รังสิต	เป็นเจ้าของ	144.25	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
18	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ มนต์เสน่ห์ ราชพฤกษ์ - แจ้งวัฒนะ	เป็นเจ้าของ	970.70	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงินกู้ 814.0 ล้านบาท
19	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ ไซมิส ดลิ่งชัน	เป็นเจ้าของ	246.03	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2565
20	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ แลนด์มาร์ค เอก แกรนด์ สเตชัน บี	เป็นเจ้าของ	268.54	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 6 วงเงินกู้ 1,243 ล้านบาท
21	บจก. ร่มรื่นธานี	โครงการ ไซมิส บลอสซัม พหลโยธิน - วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	279.35	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 641 ล้านบาท
22	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส คอมเมอร์เชียล พหลฯ - วิทยาดี	เป็นเจ้าของ	45.97	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 746.3 ล้านบาท
23		อื่นๆ		19.25	
			รวมทั้งสิ้น	12,708.75	

2.ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 0 ล้านบาท

3.อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 1,664.89 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.34	ไม่มีการผูกพัน
2	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 4 ห้อง	เป็นเจ้าของ	26.46	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 4 ห้อง
3	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	11.74	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 2 ห้อง
4	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 12 ห้อง	เป็นเจ้าของ	335.11	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 7 ห้อง
5	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง	เป็นเจ้าของ	358.03	จดจำนองกับหุ้นกู้ 4 รุ่น จำนวน 29 ห้อง

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
6	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	7.59	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 จำนวน 2 ห้อง
7	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 19 ห้อง	เป็นเจ้าของ	92.70	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 9 จำนวน 19 ห้อง
8	บจก. ไซมิส สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 50 ห้อง	เป็นเจ้าของ	303.52	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 9 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 5 จำนวน 40 ห้อง
9	บมจ. ไซมิส แอสเสท	อาคารที่พักคนงานและที่ดิน 15 ไร่ จำนวน 1 แปลง	เป็นเจ้าของ	66.75	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4
10	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 28 ห้อง	เป็นเจ้าของ	197.00	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 28 ห้อง
11	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 23 ห้อง	เป็นเจ้าของ	257.66	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 23 ห้อง
			รวมทั้งสิ้น	1,664.89	

4.ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 5,236.87 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	796.90	จดจำนองกับหุ้นกู้ และสถาบันการเงิน 3 แห่ง
2	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 4 ห้อง	เป็นเจ้าของ	1,584.52	-
3	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	0.00	ไม่มี
4	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 12 ห้อง	เป็นเจ้าของ	1,591.64	จดจำนองกับหุ้นกู้ และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงิน 50.0 ล้านบาท จดจำนองลำดับที่ 2 กับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 400.0 ล้านบาท จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,197.1 ล้านบาท
5	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง	เป็นเจ้าของ	11.79	ไม่มี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
6	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	120.89	ไม่มี
7	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 19 ห้อง	เป็นเจ้าของ	9.56	ไม่มี
8	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 50 ห้อง	เป็นเจ้าของ	3.96	ไม่มี
9	บริษัทและบริษัทย่อย	อาคารที่พักคนงานและที่ดิน 15 ไร่ จำนวน 1 แปลง	เป็นเจ้าของ	8.13	ไม่มี
10	บริษัทและบริษัทย่อย	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 28 ห้อง	เป็นเจ้าของ	1,109.46	ไม่มี
10.1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens จำนวน 23 ห้อง	เป็นเจ้าของ	1.90	ไม่มี
10.2	บจก. โอบริด คิทเชน	โอบริด คิทเชน	เป็นเจ้าของ	4.61	ไม่มี
10.3	บจก. ไซมิส เวลท์	Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39	เป็นเจ้าของ	1,101.66	จดจำนองกับหุ้นกู้
10.4	บจก. ไซมิส เอส 87	Ramada Residence	เป็นเจ้าของ	0.66	ไม่มี
10.5	บจก. ไซมิส สุขุมวิท	Ramada Plaza Residence	เป็นเจ้าของ	0.64	ไม่มี
		รวมทั้งสิ้น		5,236.86	

บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1

1.1 วงเงินกู้ 740.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 353.62 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้

1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39 กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.2 วงเงินกู้ 15.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 0.00 ล้านบาท)

1.3 วงเงินกู้ 1,678.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 516.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้

1) โครงการ เดอะ คอลเลคชั่น กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

1.4 วงเงินกู้ 1,314.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 574.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื้อนไข ดังนี้

1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา กรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- 1.5 วงเงินกู้ 400.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 76.17 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ โซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์ กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 1.6 วงเงินกู้ 746.30 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 344.39 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โซมิส โอสม พลอยอิน-วิภาวดี กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 1.7 วงเงินกู้ 641.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 159.26 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โซมิส บลอสซัม พลอยอิน-วิภาวดี กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2

- 2.1 วงเงินกู้ 3,197.10 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 2,517.67 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ โซมิส พระรามเก้า กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างโครงการ โซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3

- 3.1 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 50.00 ล้านบาท)
- 1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3.2 วงเงินกู้ 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 50.0- ล้านบาท)
- 2) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4

- 4.1 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 900.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 14-3-48 ไร่ กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4.2 วงเงินกู้ 900.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 237.22 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) โครงการ แลนด์มาร์ค แอท เกษตรศาสตร์ รุ่งสองห้อง สดชื่น กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 4.3 วงเงินกู้ 760.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 444.09 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) โครงการมนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5

- 5.1 วงเงินกู้ 200.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 136.29 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 54 ห้อง กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 5 ห้อง กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 3) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-0-31 ไร่ กรมสิทธิ์บริษัท
- 5.2 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 55.47 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 10 ห้อง กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 0-1-72 ไร่ กรมสิทธิ์บริษัท
- 5.3 วงเงินกู้ 150.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 129.91 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเงื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 45 ห้อง กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

6. สถาบันการเงินแห่งที่ 6

- 6.1 วงเงินกู้ 30.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 0.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ แลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สตาชั่น บี กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 6.2 วงเงินกู้ 1,243.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 38.41 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ แลนด์มาร์ค แอท แกรนด์ สตาชั่น บี กรมสิทธิของบริษัทฯ

7. สถาบันการเงินแห่งที่ 7

- 7.1 วงเงินกู้ 300.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 282.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 19 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ

8. สถาบันการเงินแห่งที่ 8

- 8.1 วงเงินกู้ 814.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 538.89 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการมณฑลเสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 8.2 วงเงินกู้ 5.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 0.00 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการมณฑลเสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-แจ้งวัฒนะ กรมสิทธิของบริษัทฯ

9. สถาบันการเงินแห่งที่ 9

- 9.1 วงเงินกู้ 100.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 92.80 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 53 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ

10. หุ้ญ

- 10.1 หุ้ญระยะยาว มีประกันครั้งที่ 3/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 624.10 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7809, 9521, 9522, 9542
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 10 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 13 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 14 ห้อง
 - 5) บ้านโครงการ Siamese KIN จำนวน 30 หลัง
 - 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 17 ห้อง
 - 7) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 10 ห้อง
 - 8) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 33 ห้อง
 - 9) ห้องชุดโครงการ Siamese Surawong จำนวน 1 ห้อง
 - 10) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 1 ห้อง
- 10.2 หุ้ญระยะยาว มีประกันครั้งที่ 1/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 672.20 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนโซ ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 8 ห้อง
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 40 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 5 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 28 ห้อง
 - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 1 ห้อง
 - 6) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 11099 , 1642

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

- 10.3 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 386.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน
- 10.4 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 490.30 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 4 ห้อง
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 83 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง
 - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Altitude จำนวน 1 ห้อง
 - 6) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7808
- 10.5 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 183.30 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน
- 10.6 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 200.80 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินตลิ่งชันโฉนดเลขที่ 49744
- 10.7 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 1/2566 ทั้ง 2 ชุด มีมูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 227.60 ล้านบาท และ 238.0 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกันทั้ง 2 ชุด
- 10.8 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 2/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 675.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน
- 10.9 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 465.40 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน
- 10.10 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 84.60 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นที่ไม่มีหลักประกัน
- 10.11 หุ้นระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2566 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คงเหลือ 300.00 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 11776
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 33 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 1 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 1 ห้อง
 - 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 28 ห้อง
 - 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้อง

5. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 4.38 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บริษัทและบริษัทย่อย	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	4.38	ไม่มี
			รวมทั้งสิ้น	4.38	

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

6. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 19 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 1,003.06 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)
1	บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	13.15
2	บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	378.34
3	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	130.20
4	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	9.40
5	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงาน จัดการดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้าน จัดสรร	97.62	5.00
6	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	214.76
7	บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.97	100.00
8	บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	59.97	1.00
9	บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	51.00	0.60
10	บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริม สุขภาพ	99.99	0.51
11	บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนาเชิง วิศวกรรมเทคโนโลยี	70.00	10.00
12	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	22.10	21.00
13	บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	89.50
14	บริษัท โอบริด คิกเซน จำกัด	เช่าพื้นที่	99.99	25.00
15	บริษัท ไซมิส ตลิ่งชัน จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	1.00
16	บริษัท ไซมิส บิสโทร จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	99.98	0.60
17	บริษัท ไซมิส เอสเตท 1 จำกัด	พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์ตาม แผนการ	99.98	1.00
18	บริษัท ไซมิส ออสพิทอลิตี้ 1 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1.00
19	บริษัท ไซมิส ออสพิทอลิตี้ 2 จำกัด	บริหารธุรกิจโรงแรม	99.98	1.00
รวมทั้งสิ้น				1,003.06

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

7. เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทลงทุนในการร่วมค้ารวม 5 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย และบันทึกเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 89.63 ล้านบาท และ 106.51 ล้านบาท ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนตาม 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุนตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2566 (ล้านบาท)
1	บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.00	58.36	28.46
2	บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	49.00	2.18	-
3	บริษัท ไซมิส พราวินัย จำกัด	เพื่อสุขภาพประเภทเสริมความงาม	60.00	0.06	0.60
4	บริษัท ไซมิส ออสพิทอลลิตี้ 3 จำกัด	พัฒนาโครงการและบริหารธุรกิจ	51.00	28.47	76.50
5	บริษัท ไซมิส สโตน ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท โดนาสดี สโตน จำกัด”)	โรงแรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	19.00	0.57	0.95
			รวมทั้งสิ้น	89.63	106.51

1.2.4. งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังไม่ได้อโอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 1,711 หน่วย คิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 7,867.71 ล้านบาท

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

^{1/1} มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท

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

สรุปสถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	ปีที่เปิดโครงการ (%)	สถานะการก่อสร้าง	โครงการทั้งหมด ^{1/}		ส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ ^{2/}		ส่วนที่ขายไปแล้วสะสม				ส่วนที่ยังไม่ขาย		สถานะการขายและการโอนกรรมสิทธิ์			
				พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน	พื้นที่	จำนวน
				ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด	ปีเปิด	ปีปิด
1. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว																	
1.1. Siamese Gioia	บริษัท	1-3-92	100%	160.00	923.86	2.00	7.27	158.00	916.58			158.00	916.60				
1.2. Siamese Thirty Nine	บริษัท	1-0-58	100%	87.00	603.20			87.00	603.20			87.00	603.20				
1.3. Siamese Ratcha Kru	บริษัท	1-0-83.5	100%	279.00	1,620.22	16.00	193.20	263.00	1,427.01			263.00	1,427.01				
1.4. Siamese Nanglin Chee	บริษัท	2-2-73	100%	214.00	929.50			214.00	929.50			214.00	929.50				
1.5. Siamese Exclusive 31	บริษัท	1-2-98.3	100%	193.00	2,653.19	31.00	360.19	162.00	2,293.00			162.00	2,293.00				
1.6. Blossom Condo @ Fashion Altitude	บริษัท	2-0-17.7	100%	326.00	764.95	2.00	8.05	324.00	756.90			324.00	756.90				
2. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา																	
2.1. Siamese Surawong	บริษัท สวสดิ	1-2-11.9	100%	206.00	1,551.90			205.00	1,543.90	1.00	8.00	205.00	1,543.90				
2.2. Siamese Exclusive Queens	บริษัท ควีนส์	2-0-4	100%	332.00	3,858.85	34.00	352.14	235.00	2,260.10	63.00	1,246.61	233.00	2,212.20	2.00	47.90		
2.3. Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	บริษัท	7-1-56.6	100%	792.00	2,898.07	15.00	392.95	758.00	2,358.68	19.00	146.44		755.00	2,342.08	3.00	16.60	
2.4. Siamese Sukumvit 48	บริษัท สุมวิท	1-3-79.6	100%	358.00	2,688.46	79.00	574.34	197.00	1,497.00	82.00	617.12		197.00	1,497.00	-	-	
2.5. Siamese Exclusive 42	บริษัท	2-1-77	100%	454.00	3,348.74	107.00	636.61	345.00	2,699.55	2.00	12.58		345.00	2,699.55			
2.6. Blossom Condo @ Fashion Beyond	บริษัท	2-1-13.4	100%	453.00	1,078.41	40.00	56.48	413.00	1,021.93				413.00	1,021.93			
2.7. Siamese Sukumvit 87	บริษัท เอส สุมวิท ๘๗	1-3-83	100%	373.00	1,942.63	150.00	555.99	185.00	1,183.57	38.00	203.06		184.00	1,179.39	1.00	4.19	
3. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย																	
3.1. Siamese Rama 9	บริษัท พระรามเก้า	13-1-63.5	66%	1,924.00	11,177.62	319.00	2,517.80	1,068.00	5,254.52	537.00	3,405.30		78.00	398.75	990.00	4,855.77	
4. กลุ่มโครงการแนวสูง - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและอาคารพัฒนา																	
4.1. Landmark AI Grand Station B	บริษัท	5-2-69.5	0%	1,003.00	3,857.74	15.00	394.80	431.00	1,252.84	557.00	2,210.10			431.00	1,252.84		
4.2. Landmark AI Kaset TSH Station	บริษัท	3-3-62	0%	436.00	1,820.05	8.00	153.44	201.00	781.00	227.00	885.61			201.00	781.00		
5. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่ปิดโครงการแล้ว																	
5.1. Siamese Blossom @ Fashion	บริษัท	92-2-84.1	100%	229.00	1,405.94	1.00	8.34	228.00	1,397.60				228.00	1,397.60			
6. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา																	
6.1. Siamese Kin Ramintra Phase 1	บริษัท	17-3-23.9	100%	70.00	802.94			66.00	775.97	4.00	26.98		66.00	775.97	-	-	
7. กลุ่มโครงการแนวราบ - โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย																	
7.1. Monsane Exclusive Villa Ratchapruke-Pinklao	บริษัท	33-1-53	18%	60.00	2,039.82	1.00	35.00	18.00	647.44	41.00	1,357.38		3.00	95.68	15.00	551.76	
7.2. Siamese Kin Ramintra Phase 2	บริษัท	3-0-44	77%	36.00	280.11			12.00	89.57	24.00	190.54		10.00	73.78	2.00	15.79	
7.3. Siamese Holm Phahol-Vibhavadi	บริษัท	3-0-44	77%	192.00	1,959.92			8.00	79.07	184.00	1,880.85		-	-	8.00	79.07	
7.3. Siamese Blossom Phahol-Vibhavadi	บริษัท	3-0-44	77%	445.00	1,908.35			56.00	216.30	389.00	1,692.05		-	-	56.00	216.30	
7.4. Monsane Ratchapruke-Chaeng Watthana	บริษัท			187.00	3,271.18			2.00	46.50	185.00	3,224.68		-	-	2.00	46.50	
รวม				8,809.00	53,385.64	820.00	6,246.61	5,636.00	30,031.72	2,353.00	17,107.31		3,925.00	22,164.02	1,711.00	7,867.71	

^{1/} มูลค่าโครงการทั้งหมด ประกอบด้วย มูลค่าห้องชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่าย และมูลค่าห้องชุดที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษั
^{2/} มูลค่าห้องชุดส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทแสดงด้วยราคาทุน ประกอบด้วย ห้องชุดที่บริษัทถือไว้เพื่อให้บริการเช่าระยะยาว และห้องชุดที่มีใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้บริการเช่าระยะสั้น (รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในรายละเอียดโครงการ) ซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทในการลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาห้องชุดพักอาศัย และลดการพึ่งพาการจำหน่ายส่วนกรรมสิทธิ์โครงการโดยไม่ขาย โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวมาสร้างรายได้จากการเช่าและบริหารในช่วงระยะปานกลาง และบริษัทสามารถพิจารณาขายห้องชุดให้ลูกค้าผู้ต้องการที่พำนัก หรือนักลงทุนในโอกาสที่สมควรได้แก่กรณี หรือนักลงทุนในโอกาสที่สมควรได้แก่กรณี โดยในการพิจารณาจำนวนกรรมสิทธิ์ที่จะจำหน่ายจะพิจารณาจากจำนวนกรรมสิทธิ์ที่ว่างอยู่ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

เอกสารแนบ 5

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหารและพนักงานทุกคนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงานเพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีมีคุณธรรมซื่อสัตย์สุจริต มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้ และได้จัดทำจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทได้รับการอบรม และถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน ทั้งนี้

รายละเอียดของนโยบายกฏบัตร และจรรยาบรรณของบริษัทที่ได้จัดทำขึ้นปรากฏอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหน้านักลงทุนสัมพันธ์



เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการชุดย่อย

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ซีเอ็มเอส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้จัดทำขึ้นตามแนวทางและข้อกำหนดของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้จัดให้มีการประชุมเพื่อหารือร่วมกับฝ่ายบริหาร ผู้สอบบัญชี และหน่วยงานตรวจสอบภายใน จำนวนทั้งสิ้น 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมดังนี้

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วม / จำนวนครั้ง
นางปรีศนา ประหารจำสีก	ประธานกรรมการตรวจสอบ	5/5
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการตรวจสอบ	5/5
นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบ	5/5

คณะกรรมการตรวจสอบทุกท่านได้ปฏิบัติหน้าที่งานครอบคลุมกิจกรรมต่างๆตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท สรุปประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินประจำปีของบริษัท และงบการเงินรวม รวมถึงรายงานทางการเงินอื่นที่เกี่ยวข้องร่วมกับฝ่ายจัดการและผู้สอบบัญชีโดยการสอบถามและให้ความเห็นในประเด็นที่มีสาระสำคัญและมีผลกระทบต่องบการเงิน เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการตรวจสอบจึงได้ให้ความเห็นชอบต่องบการเงินที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้วและแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะจำนวน 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมประชุมด้วย ซึ่งผู้สอบบัญชียืนยันว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตและมาตรฐานการสอบบัญชี และได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี
2. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องโยกกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3. สอบทานผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในร่วมกับฝ่ายตรวจสอบภายในและ ผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก (outsourcer) เป็นประจำทุกไตรมาส และได้ให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายในแก่ฝ่ายจัดการเพื่อปรับปรุงให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจในปัจจุบัน
4. สอบทานความเพียงพอของกระบวนการบริหารความเสี่ยงโดยประชุมร่วมกับผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเพื่อรับทราบกระบวนการที่ปฏิบัติอยู่ในปัจจุบัน และติดตามผลการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทเป็นรายไตรมาส นอกจากนี้ ยังได้สนับสนุนให้ฝ่ายจัดการได้สื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้หัวหน้างานของทุกหน่วยงานตระหนักและมีส่วนร่วมในการบริหารจัดการความเสี่ยง
5. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ อย่างครบถ้วนถูกต้องเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยการสอบถามความเหมาะสมและเพียงพอของนโยบายกระบวนการ และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง
6. สอบทานแบบประเมินตนเองของโครงการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (CAC) เพื่อเข้าสู่กระบวนการรับรองของคณะกรรมการแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย
7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนให้กับบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมิกส์ โซยเยส สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2567 เนื่องจากเป็นบริษัทสอบบัญชีที่มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีทักษะ ความรู้ความสามารถ เข้าใจในลักษณะธุรกิจของบริษัท และมีความเป็นอิสระ

SIAMESE ASSET ONE REPORT 2023

โดยสรุปภาพรวมในปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ได้สำเร็จ ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ด้วยความเป็นอิสระ ใช้ความระมัดระวังรอบคอบในการให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน ได้รับความร่วมมือจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปราศจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทางธุรกิจที่จำเป็น

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

นางปรีศนา ประหารจำสีก

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE

 **1306**

SIAMESE ASSET PUBLIC COMPANY LIMITED

1077/48 PHAHON YOTHIN ROAD PHAYA THAI SUBDISTRICT PHAYA THAI DISTRICT BANGKOK 10400