SIVAROM
REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัทสิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REALESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

แบบ 56 - 1 One Report

ประจำปี 2566

สาส์นจากประธานกรรมการ

จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 ในประเทศไทย หลายภาคธุรกิจได้รับผลกระทบมาตั้งแต่ปี 2563 และเริ่มฟื้นตัวขึ้นตั้งแต่ปลายปี 2565 ต่อเนื่องมาจนถึงปัจจุบัน โดยภาคธุรกิจที่เป็นตัวขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญ คือ ภาคการท่องเที่ยว และภาคการส่งออก อย่างไรก็ตามทุกภาคธุรกิจก็ยังไม่สามารถฟื้นตัวกลับมาได้ดีดังเดิม ในส่วนของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เองก็ยังฟื้นตัวได้ไม่ดีนัก เนื่องจากยังมีหลายปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าจะเป็นการขึ้นอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน ราคาต้นทุนและวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้น แต่สำหรับบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้มีการวางแผนเพื่อรับมือไว้ตั้งแต่ต้น รวมถึงการมีวินัยทางการเงิน ทำให้เราสามารถผ่านพ้นวิกฤตเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด 19 และเติบโตได้มากกว่าบริษัทอื่นๆในภาคธุรกิจเดียวกัน

ในปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้รวมทั้งสิ้น 924.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 198.51 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 27.34 เมื่อเทียบกับปี 2565 ขณะที่ปี 2566 มีกำไรสุทธิ 77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 21.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.325 เมื่อเทียบกับปี 2565 และหวังว่าเราจะสามารถรักษาอัตราการเติบโตในระดับสูงได้อย่างต่อเนื่องในอนาคตอีก 3-5 ปีข้างหน้า

ในนามของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ผมขอขอบคุณทุกภาคส่วน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกฝ่าย และพนักงานทุกคน ที่ให้ความเชื่อมั่น ไว้วางใจ อีกทั้งให้ความร่วมมือและสนับสนุนเป็นอย่างดีมาโดยตลอด ทำให้บริษัทบรรลุเป้าหมายและเจริญเติบโตอย่างยั่งยืนและมั่นคง

นายปวิณ ชำนิประศาสน์

ประธานกรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

หน้า

สาส์นจากประธานกรรมการบริษัท

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1 โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท 1

2 การบริหารความเสี่ยง 102

3 การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน 114

4 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ 125

5 ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น 167

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6 นโยบายการกำกับดูแลกิจการ 169

7 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ 190

8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ 211

9 การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน 227

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

10 งบการเงิน 251

ส่วนที่ 4 เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้รับผิดชอบควบคุมดูแลการทำบัญชีและเลขานุการบริษัทบริษัท 323

เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย 334

เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในและหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท(Compliance) 336

เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินของโครงการที่มีไว้เพื่อขาย 338

เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจและกฎบัตรคณะกรรมการชุดต่างๆของบริษัท 345

เอกสารแนบ 6 รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ 391

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ “SVR”) (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ์ จำกัด) จดทะเบียนก่อตั้ง เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 มีทุนจดทะเบียน 510.00 ล้านบาท เป็นทุนชำระแล้ว 380.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษาเป็นผู้บริหารหลัก ซึ่งมีความชำนาญและประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มาอย่างต่อเนื่องมากกว่า 10 ปี โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณพื้นที่บางปู และเทพารักษ์ ทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมบางปู และนิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง และพื้นที่อื่นๆ ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อกระจายความเสี่ยงในทำเลที่แตกต่างกันได้แก่ อำเภอศรีราชา-จังหวัดชลบุรี และอำเภอไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” ด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน รูปแบบโครงการ การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม

บริษัทเริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 ซึ่งเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 เป็นต้นมา ต่อมาหลังจากที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จึงได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51.00 เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2562 เปิดขายในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม จำนวน 158 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ในขณะเดียวกันบริษัทได้เริ่มขยายฐานลูกค้ากลุ่มพนักงานโรงงานในจังหวัดระยองคือ โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.99 เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2562 เปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 โดยขยายประเภทโครงการให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้าให้มากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 199 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณ ถนนนิคมพัฒนาสาย 13 ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Pre-cast) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ต่อมาในที่ประชุม

คณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกันในราคา 40.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาทุนโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง

เนื่องด้วยตลาดผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการยังคงมีศักยภาพในการเติบโต ในปี 2564 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2564 และเปิดขายในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 222 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และ โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และเปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ ตำบลสำโรงฝั่งใต้ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 4 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกรกฎาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ส่งผลให้ BAL มีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2565 และเปิดขายในเดือนกันยายน 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 208 ยูนิต และ 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) ซึ่งบริษัทได้มีมติอนุมัติพัฒนาโครงการในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2565 และคาดว่าจะเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 242 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

สำหรับปี 2566 ในช่วงวันที่ 31 มกราคม 2566 และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้าน

บาท (หุ้นสามัญ 380 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

ต่อมาบริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 2 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 242 ยูนิต เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2565 เปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2566 ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ76) บ้านเดี่ยว จำนวน 91 ยูนิต เริ่มก่อสร้างมื่อเดือนมีนาคม 2566 เปิดขายเดือนพฤศจิกายน 2566 ตั้งอยู่บริเวณประชาอุทิศ 76 แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล โดยจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย ซึ่งจดจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 โดยบริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด จำนวน 600,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งหมด ส่วนกลุ่มพุทธพรมงคลลงทุน 400,000 บาท ถือหุ้นร้อยละ 40 ต่อมาตามมติที่ประชุมผู้วิสามัญถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 99 ล้านบาท บริษัทสิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 เพื่อเพิ่มทุน 59 ล้านบาทตามสัดส่วนร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งจำนวนและได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566

บริษัทพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์หลัก 6 แบรนด์ ได้แก่ 1) สิวารมณ์ ซิตี้ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งต่างจังหวัด ราคาประมาณ 1.70 - 3.00 ล้านบาทต่อยูนิต 2) สิวารมณ์ วิลเลจ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้รถไฟฟ้า ราคาประมาณ 2.50 - 5.00 ล้านบาทต่อยูนิต 3) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งอำนวยความสะอาด ราคาประมาณ 2.30 - 5.90 ล้านบาทต่อยูนิต 4) สิวารมณ์ ปาร์ค ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งชานเมือง ราคาประมาณ 3.50 – 4.30 ล้านบาทต่อยูนิต และ 5) สิวารมณ์ แกรนด์ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป เน้นบรรยากาศโครงการที่เป็นส่วนตัว ประเภทโครงการบ้านเดียว ราคาประมาณ 4.60 – 6.20 ล้านบาทต่อยูนิต 6) สิวารมณ์ ไฮด์ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ากลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็นเจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ประเภทบ้านเดี่ยวราคาเริ่มต้นที่ 16 ล้านบาท ประกอบไปด้วยโครงการทั้งหมด 14 โครงการ แบ่งเป็น โครงการที่จบแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 158 ยูนิต และ 2) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว จำนวน 116 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต โครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา 7 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) เป็นโครงการประเภท บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 199 ยูนิต 2) โครงการสิวา

รมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว จำนวน 222 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เป็นโครงการประเภทบ้านเดียว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต 4) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต 5) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 208 ยูนิต 6) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 242 ยูนิต 7) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ76) บ้านเดี่ยว จำนวน 91 ยูนิต และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 4 โครงการ คือ 1) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) บ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต 2) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย 3) บ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิต 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 489 ยูนิต 4) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์2 (สุขุมวิท-บางปู) บ้านเดี่ยว จำนวน 254 ยูนิต

โดยปัจจุบันกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท ได้แก่ กลุ่มผู้พักอาศัยบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดระยอง และพื้นที่บริเวณใกล้เคียง สำหรับพนักงานระดับกลาง จนถึงระดับผู้บริหาร และเจ้าของกิจการ หรือกลุ่มครอบครัวที่ขยายขนาดครอบครัว กลุ่มคนต่างถิ่นที่เดินทางมาทำงานในพื้นที่ รวมทั้งกลุ่มลูกค้าที่ต้องการซื้อบ้านหลังที่สองสำหรับอยู่อาศัย หรือซื้อเพื่อการลงทุน โดยแบบบ้านและรูปแบบโครงการจะตอบสนองความต้องการของคนยุคใหม่ตามแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ทำให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชั่นที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง

1.1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์

<u>วิสัยทัศน์</u>

เราคือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างสรรค์นวัตกรรม สินค้า และบริการ อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองทุกรูปแบบการใช้ชีวิต โดยส่งมอบสังคมคุณภาพพร้อมความสุข อย่างยั่งยืน

<u>พันธกิจ</u>

- พัฒนาคุณภาพสินค้า บริการ และองค์กร ให้ทันต่อการเปลี่ยนแปลง
- ใส่ใจความต้องการของลูกค้าในทุกระดับราคา และทุก Generation
- สร้างองค์กรให้เติบโตอย่างยั่งยืนร่วมกับ ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และพนักงาน

<u>กลยุทธ์ทางธุรกิจ (Business Strategies)</u>

บริษัทเน้นพัฒนาสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบทุกรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมในราคา 1 ถึง 7 ล้านบาท โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง เน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้ง ให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับ จากแบบบ้าน ทำเล และราคา และมีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดิน

เพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน และมีขนาดที่ดินแต่ละโครงการไม่เกิน 50 ไร่ หรือมีมูลค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนัก ทำให้โครงการที่พัฒนามีขนาดเหมาะสมกับความต้องการของตลาดบริเวณนั้นๆ ไม่เกิดอุปทานส่วนเกิน (Over supply) สามารถจำหน่ายโครงการได้หมดในระยะเวลาอันสั้นภายในระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้ง บริษัทสามารถที่จะจัดสรรเงินทุนที่มีอย่างจำกัดไปดำเนินการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่หลากหลายอื่นที่มีศักยภาพได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และอัตราผลตอบแทน โดยบริษัทจะเลือกพื้นที่ในการพัฒนาโครงการที่มีความต้องการของตลาดและมีรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยรอบ เช่น การเข้าไปพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ที่มีโครงการอื่นเป็นประเภทบ้านแฝด และทาวน์โฮม เป็นต้น เพื่อสร้างความแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น อีกทั้ง เพื่อสร้างความหลากหลาย ความน่าสนใจ และตัวเลือกให้แก่ผู้บริโภคมากขึ้น

นอกจากนี้ บริษัทได้กำหนดกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงสร้างอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด “Best Smart Living” ที่เป็นบ้านที่ครบทุกความต้องการ กับพื้นที่ใช้สอยที่เลือกได้อย่างอิสระ พร้อมความสะดวกสบายมากยิ่งขึ้นกับทุกสมาชิกในครอบครัวและบ้านที่ให้คุณภาพชีวิตได้มากกว่า มอบประสบการณ์ใหม่ และสัมผัสความสุขไปพร้อมกับทุกสมาชิก ในครอบครัวกับบ้านที่ล้อมรอบไปด้วยธรรมชาติที่ให้ความสดชื่นในยามเช้า พร้อมความร่มรื่นในยามเย็น ด้วยจุดขาย ได้แก่ 1) SMART Location 2) SMART Function 3) SMART Value และ 4) SMART Home โดยบริษัทได้อาศัยประสบการณ์ของทีมงาน และการศึกษาความต้องการของผู้บริโภคเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยทั้งด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ ลักษณะรูปแบบของโครงการ ความคุ้มค่า รวมถึงความปลอดภัยของที่อยู่อาศัยและโครงการ โดยแบ่งแนวคิดในการพัฒนาโครงการเป็น 4 ข้อ ดังนี้

ทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ (SMART Location)

การเลือกทำเลที่ตั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ถือเป็นสิ่งสำคัญอันดับแรกที่บริษัทจะต้องดำเนินการก่อนการพัฒนาโครงการ เพราะทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อมหรือสภาพเศรษฐกิจบริเวณโดยรอบโครงการที่มีศักยภาพและเหมาะสม จะนำไปสู่ความสำเร็จในการพัฒนาโครงการและได้รับการตอบรับที่ดี บริษัทจึงมีแนวทางในการจัดหาที่ดินโดยพิจารณาตามผังเมือง พฤติกรรมของประชากรที่อยู่ในพื้นที่ ข้อมูลด้านประชากรศาสตร์ ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ความพร้อมในด้านสาธารณูปโภค โครงสร้างพื้นฐาน แนวเวนคืน ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกในพื้นที่ใกล้เคียง เช่น สถานศึกษา แหล่งชุมชน และแหล่งธุรกิจการค้า เป็นต้น รวมทั้ง พิจารณาพื้นที่โดยรอบเพื่อวิเคราะห์คู่แข่งและแนวโน้มความต้องการของตลาดในบริเวณที่บริษัทสนใจ เพื่อใช้เป็นตัวกำหนดแนวทางในการพัฒนาโครงการ และนำมากำหนดรูปแบบของโครงการ และศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้น

ปัจจุบันบริษัทเน้นสรรหาและพัฒนาโครงการในพื้นที่ใกล้แหล่งชุมชนหรือแหล่งที่ทำงาน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ มีเส้นทางเข้าออกได้หลายทาง ใกล้ถนนสายหลัก ทางพิเศษ หรือรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกในการเดินทาง เช่น จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น โดยโครงการที่ผ่านมา บริษัทพัฒนาโครงการในทำเล สุขุมวิท-บางปู ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ตรงข้ามสถานตากอากาศบางปู ในย่านนิคมอุตสาหกรรมบางปู และนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานมากมาย รวมทั้งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของจังหวัดอื่นๆ เช่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น ทำให้มีแหล่งตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและโรงพยาบาล ทำให้ในอนาคตพื้นที่จะมีความหนาแน่นของชุมชนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมและการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จากในเมืองออกสู่ตามแนวเส้นสุขุมวิท รวมทั้ง โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ที่อยู่นอกเขตโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมออกมาระดับหนึ่งเพื่อความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ใกล้รถไฟฟ้า 2 สาย ทั้งรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีทิพวัล และรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีสำโรง การเดินทางสะดวกเชื่อมต่อสู่ใจกลางเมืองในระยะเวลา 10 นาทีถึงทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) และทางด่วนบางนา-อาจณรงค์ สะดวกสบายต่อผู้อยู่อาศัยที่ต้องการทำงานในเมือง และโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมติดถนนหลักสายนิคมพัฒนา

นอกจากการพัฒนาโครงการบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู บริษัทมีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดที่มีหัวเมืองใหญ่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ๆ ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง จากการขยายตัวของสังคมเมือง แนวโน้มการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของภาคเอกชนเพื่อรองรับการขยายตัวของความเป็นเมือง และการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม

การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย (SMART Function)

รูปแบบโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)

นอกจากการออกแบบรูปแบบบ้าน ลักษณะโครงการและผลิตภัณฑ์ให้มีความทันสมัย และสวยงามที่เหมาะกับผู้บริโภคยุคใหม่ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในทุกช่วงอายุ ทุกเพศ ทุกวัย เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตสมัยใหม่ของผู้บริโภคในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีรายละเอียดการออกแบบที่สามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาวได้ทั้งในปัจจุบันและอนาคต

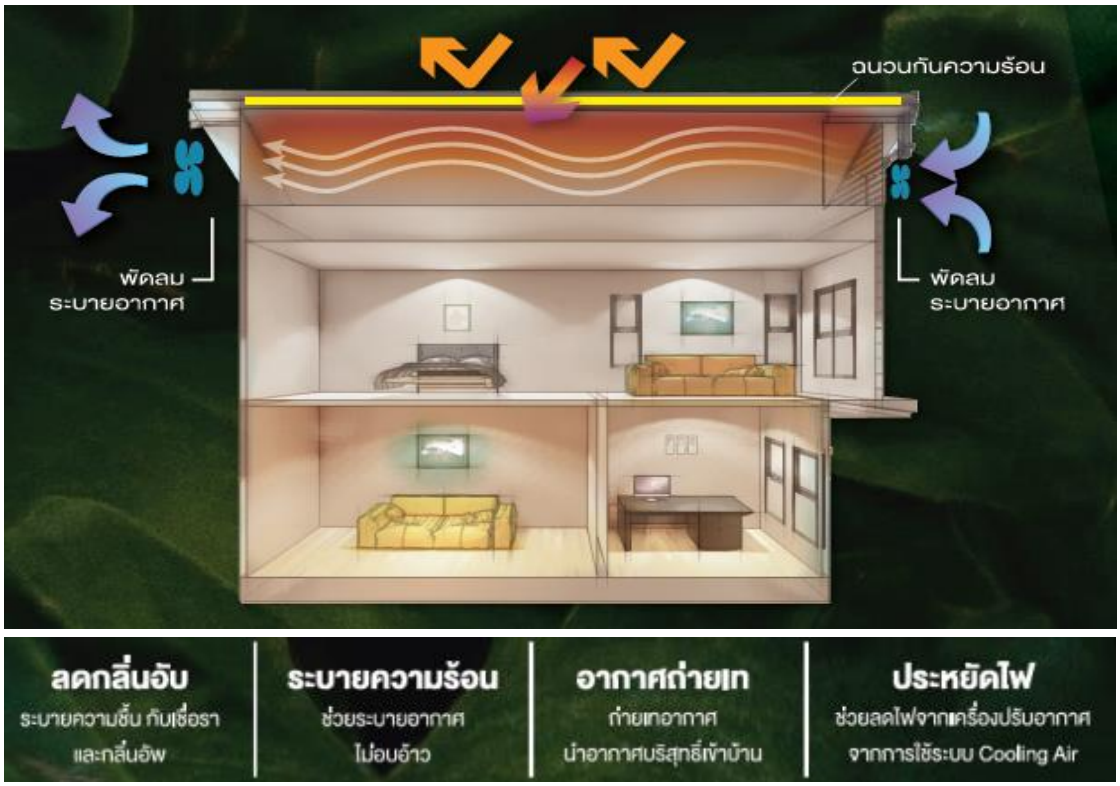
บริษัทได้ออกแบบบ้านให้สามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ครบทุกช่วงอายุ มีการออกแบบคำนึงถึงการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย โดยมีจุดเด่นคือ มี 4 ห้องนอน โดยห้องนอนชั้นล่างเหมาะสำหรับเป็นห้องนอนของผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์อื่นๆ รองรับการใช้งานที่หลากหลายได้ เพื่อเป็นการตอบโจทย์ความต้องการที่แตกต่างกันออกไป ทำให้เกิดพื้นที่ส่วนตัวเพิ่มขึ้นสำหรับครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่ สามารถตอบสนองรูปแบบการดำเนินชีวิตแบบครอบครัวของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทุกกลุ่มที่อาจเปลี่ยนแปลงไปได้อย่างครบถ้วน อีกทั้ง บริษัทได้ออกแบบห้องครัวให้สามารถดัดแปลงเป็นครัวไทยได้ โดยมีผนังและเจาะช่องประตู เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่รักการทำอาหารไทยสามารถติดประตูเพิ่มเพื่อแบ่งสัดส่วน ลดกลิ่นและควันที่อาจลอยเข้าสู่ตัวบ้านได้ รวมทั้ง มีหน้าต่างสำหรับระบายอากาศขณะประกอบอาหาร

แนวทางการออกแบบบ้านข้างต้นสามารถตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี มีจำนวนห้องสำหรับใช้งานเพียงพอกับขนาดครอบครัวทุกขนาด และพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างครบถ้วนและลงตัว

ความคุ้มค่าในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย (SMART Value)

บริษัทมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจให้กับผู้บริโภคในการเลือกซื้อโครงการบ้าน หรือผลิตภัณฑ์ จึงมีการสำรวจความต้องการ และศึกษารูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการและก่อสร้างผลิตภัณฑ์ด้วยวัสดุที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตอบสนองความต้องการใช้งานจริง รองรับการอยู่อาศัย การทำกิจกรรมต่างๆ ของสมาชิกอย่างครบถ้วน

บริษัทมีการออกแบบโครงการ ผังโครงการ รูปแบบบ้านที่สามารถตอบสนองกลุ่มผู้บริโภคได้ทุกขนาดครอบครัว หรือจำนวนสมาชิก เพื่อให้ผู้ซื้อได้รับความคุ้มค่าและได้ประโยชน์ในการใช้งานสูงสุด โดยเฉพาะกลุ่มผู้บริโภคที่กำลังวางแผนอนาคตที่จะขยายครอบครัว หรือมีผู้สูงอายุอาศัยอยู่ด้วยและต้องการความสะดวกสบายในการอยู่อาศัย ทำให้ผู้บริโภคมีตัวเลือกในการเลือกซื้อ โดยบริษัทมีขนาดบ้าน จำนวนห้องและพื้นที่ใช้สอยที่หลากหลาย ทั้งในส่วนของจำนวนห้องนอนที่มีตั้งแต่ 2 - 4 ห้องนอน จำนวนห้องน้ำที่มีตั้งแต่ 1 - 3 ห้องน้ำ และที่จอดรถขนาด 2 คัน ในรูปแบบบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ลักษณะ 1 ชั้น และ 2 ชั้น อีกทั้งมีการออกแบบทุกส่วนของบ้านอย่างเป็นสัดส่วนให้เกิดการใช้ประโยชน์สูงสุดและครบทุกการใช้งาน ได้แก่ ห้องนอนหรือห้องอเนกประสงค์ชั้นล่างที่สามารถดัดแปลงเป็นห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุหรือห้องสำหรับประกอบกิจกรรมต่างๆ ตามความต้องการของผู้อยู่อาศัย ห้องครัวที่สามารถต่อเติมเพื่อใช้งานในลักษณะครัวไทย พื้นที่รับประทานอาหารที่กว้างขวางสามารถรองรับได้มากกว่า 6 ที่นั่ง พื้นที่ซักล้างภายนอกตัวบ้าน และติดตั้งฉนวนกันความร้อนที่จะเป็นระบบป้องกันและถ่ายเทความร้อนภายในบ้าน ป้องกันความร้อนสะสมจากหลังคา รวมทั้งเลือกใช้วัสดุแผ่นผนังโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ในการก่อสร้างตัวบ้านที่ทำให้บริษัทสามารถบริหารต้นทุนการก่อสร้างได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถกำหนดราคาให้ผู้บริโภคเข้าถึงได้มากขึ้น



Cooling Air System

ในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ บริษัทได้จัดให้มีทางเข้า-ออกด้วยระบบ Easy-Pass กล้องวงจรปิด CCTV และเจ้าหน้าที่ดูแลรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง และบริเวณพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ บริษัทได้ออกแบบให้มีสโมสรส่วนกลางซึ่งเป็นที่ตั้งของห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำระบบน้ำเกลือ สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น โซนสำหรับสัตว์เลี้ยง และพื้นที่สำหรับออกกำลังกายกลางแจ้ง เป็นต้น

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาแล้วได้ตัดสินใจถึงความคุ้มค่าของการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ และเกิดความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย มีราคาที่เหมาะสมคุ้มค่าสอดคล้องกับคุณภาพ

 ความทันสมัยและความสะดวกสบาย (SMART Home)

Smart Home

บริษัทเล็งเห็นถึงยุคสมัยที่เปลี่ยนไป นวัตกรรมที่เข้ามามีบทบาทในชีวิต และเทคโนโลยีที่พัฒนามากขึ้น เพื่อทำให้ผู้คนในปัจจุบันมีความสะดวกสบายและปลอดภัยในการใช้ชีวิตประจำวัน บริษัทจึงมีการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้าน มีระบบการสั่งการที่ง่ายที่สามารถสั่งการได้จากโทรศัพท์เคลื่อนที่หรือคอมพิวเตอร์ (Smart Network) มายังกล่องควบคุมหลักให้ส่งข้อมูลไปยังเครื่องใช้ไฟฟ้าให้ทำงานตามต้องการ และมีการทำงานแบบอัตโนมัติ เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย ภายใต้สโลแกน “ควบคุมง่ายๆ อยู่ที่ไหนก็สั่งได้”

บริษัทมีการออกแบบบ้านในแต่ละโครงการให้มีระบบเทคโนโลยีต่างๆ ที่ทันสมัยเพื่อขยายตลาดไปสู่กลุ่มคนรุ่นใหม่ได้ง่ายขึ้น เช่น ไฟเปิด-ปิดอัตโนมัติเมื่อเดินผ่าน (Automation Light) ระบบสั่งงานเปิด-ปิดไฟในห้องต่างๆ (Light Control) ระบบสั่งงานเปิด-ปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ (Appliances Control) ระบบกล้องวงจรปิดที่สามารถสื่อสารกับคนในกล้องได้ (Live Eyes) เป็นต้น โดยบริษัทจะติดตั้งระบบต่างๆ กับโครงสร้างบ้านให้กับผู้อยู่อาศัยทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้งานได้ตั้งแต่วันแรกที่เข้าพัก ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีการติดตั้งระบบ Smart Home ให้กับโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ซึ่งเป็นโครงการที่ขายหมดจบแล้ว โดยโครงการในปัจจุบันที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา รวมถึงโครงการในอนาคต บริษัทได้ติดตั้งเป็นระบบ Smart Security ที่ใช้เพื่อดูแลเรื่องความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เนื่องจากมีการติดตั้งอุปกรณ์ที่รวดเร็ว และง่ายต่อผู้ใช้ง่าย

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
2560	☐ บริษัท สิวารมณ์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักได้แก่ กลุ่มมโนธรรมรักษา เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ
2561	☐ บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท สิวารมณ์ จำกัด เป็นบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัท ในเดือนพฤษภาคม 2561 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ☐ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง โดย SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SPR ร้อยละ 50.00 ☐ บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) จังหวัดกรุงเทพฯ โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 45.00 ☐ ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท ตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม
2562	☐ บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด (“SVC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท และ SVR ได้ซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา จำนวน 75,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท ส่งผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.00 ☐ บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25.00 ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ได้จำหน่ายที่ดินเตรียมพัฒนาให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และได้หยุดดำเนินกิจการและชำระบัญชีแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2563 ☐ บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็น 380.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 3,800,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทในปัจจุบัน ยกเว้นกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก 1 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มฐิติสุริยารักษ์ ซึ่งประกอบด้วยคุณรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ ที่ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการ รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโสของบริษัท โดยกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ได้เพิ่มทุนในราคาหุ้นละ 100.00 บาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ☐ บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ("TBB") ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Precast Concrete) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 1.00 ล้านบาท และภายหลัง TBB ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวนหุ้น 400,000 หุ้น ในเดือนกรกฎาคม 2562 ☐ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 450 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนพฤษภาคม 2565 ☐ SPR เปิดขายโครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง ประกอบไปด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 12 ยูนิต ประเภทบ้านแฝด 24 ยูนิต ประเภททาวน์โฮม 155 ยูนิต และอาคารพาณิชย์ 8 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 274 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนเมษายน 2562 ☐ SVR จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ทั้งหมด ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่ราคาพาร์ 100.00 บาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ในเดือนธันวาคม 2562 และได้เปลี่ยนชื่อบริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) เป็นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด และโครงการเนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนมกราคม 2564 ตามลำดับ
2563	☐ SVC เปิดขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู 83) จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบไปด้วย ประเภทบ้านแฝด 58 ยูนิต และประเภททาวน์โฮม 100 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 508 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนกันยายน 2564

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	☐ บริษัทได้ซื้อหุ้น SVC จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 78,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท รวมเป็นเงิน 7,800,000 บาท เป็นผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 51.00 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในเดือนสิงหาคม 2563 ☐ บริษัทได้ซื้อหุ้น SPR จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 106.67 บาท รวมเป็นเงิน 16,000,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นจากเดิมร้อยละ 50.00 เพิ่มเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99
2564	☐ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 227 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,030 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2564 ☐ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 320 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564 ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ TBB ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 39.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต
2565	☐ SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 134 ยูนิต โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) จำนวน 40 ยูนิต และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 208 ยูนิต ☐ อยู่ระหว่างก่อสร้างโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) จังหวัดนนทบุรี จำนวน 242 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 708 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2566 ☐ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ที่บริษัทมีแผนจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 208 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 700 ล้านบาทโดย SVR ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ในราคาหุ้นละ 350.00 บาท จำนวน 9,998 หุ้น ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของ SVR และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 79 หุ้น

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	ใหม่ ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินเพิ่มทุน 79.00 ล้านบาท ส่งผลให้ BAL จะมีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท ☐ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ของบริษัทมีมติ ดังนี้ – อนุมัติการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 – เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 100.00 บาท เป็นหุ้นละ 1.00 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 3,800,000 หุ้น เป็น 380,000,000 หุ้น – เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 130,000,000 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 380,000,000 บาท เป็น 510,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท – จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 130,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) หรือคิดเป็นร้อยละ 25.49 ของทุนชำระแล้วทั้งหมดภายหลังการเสนอขาย IPO
2566	☐ SVR ในช่วงวันที่ 31 มกราคม และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 380 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 ☐ SVR ตามมติที่ประชุมสามัญประจำปี เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2566 อนุมัติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้ ต่อมาบริษัทได้มีการขายหุ้นกู้ได้จำนวน 218.40 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ซึ่งเสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 2 ชุด ออกหุ้นกู้วันที่ 29 มิถุนายน 2566 โดยชุดที่ 1 จำนวน 90.60 หุ้น มูลค่า 90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ครบกำหนดวันที่ 29 มีนาคม 2568 และชุดที่ 2 จำนวน 127.80 หุ้น มูลค่า 128.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2568

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	☐ SVR ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ในอัตราหุ้นละ 0.20 บาท คิดเป็นจำนวนเงิน 102 ล้านบาท จ่ายชำระเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2566 ☐ เปิดขายโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) จำนวน 242 ยูนิต และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 91 ยูนิต ☐ SPR ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 60 ล้านบาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โดยบริษัทฯ ซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2566 บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว ☐ SVC ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด วันที่ 5 เมษายน 2566 มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังนี้ – อนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 275 บาท ตามที่บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 275 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 300,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 82.50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2566 บริษัทฯได้รับเงินปันผลจากบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จำนวน 42.08 ล้านบาท – อนุมัติลดทุนของบริษัทลง 3 ใน 4 ของทุนทั้งหมด โดยการลดจำนวนหุ้นรายละเอียดดังนี้ ทุนจดทะเบียนเดิม 30,000,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญเดิม 300,000 หุ้น ลดทุน 22,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญลดลง 225,000 หุ้น ทุนจดทะเบียนใหม่ 7,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญคงเหลือ 75,000 หุ้นหลังจากลดทุนจะมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหุ้น บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดิม 153,000 หุ้น คงเหลือ 38,250 หุ้น ซึ่งยังคงมีสัดส่วน 51.00% เท่าเดิม ☐ SVC ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 มีมติให้เลิกบริษัทและให้ดำเนินการชำระบัญชี ทั้งนี้ บริษัทได้จดเลิกกิจการบริษัท ต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566 ได้จ่ายคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างชำระบัญชี ☐ BAL ตามรายงานที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 15 มีนาคม 2566 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลจากกำไรประจำปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ

ปี	เหตุการณ์สำคัญ
	8.50 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็น 6.80 ล้านบาท ต่อมาได้จ่ายเงินปันผลทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 ☐ BAL ตามรายงานที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 4 กันยายน 2566 มีมติให้อนุมัติจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 25 บาท ของจำนวนหุ้นทั้ง 800,000 หุ้น คิดเป็นเงินจำนวน 20 ล้านบาท ได้จ่ายเงินปันผลแล้วทั้งจำนวน ☐ SPL ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล โดยจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย โดยมีรายละเอียดดังนี้ – จดจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 โดยบริษัทเข้าลงทุนในหุ้นสามัญ ของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด จำนวน 6,000 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท มูลค่า 600,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งหมด ส่วนกลุ่มพุทธพรมงคล จำนวน 4,000 หุ้น หุ้นละ 1,000 บาท มูลค่า 400,000 บาท – ตามมติที่ประชุมผู้วิสามัญถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 99 ล้านบาท โดยบริษัทสิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายเงินเพิ่มทุน 59 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566 และได้จดทะเบียนเพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566

<u>การปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท</u>

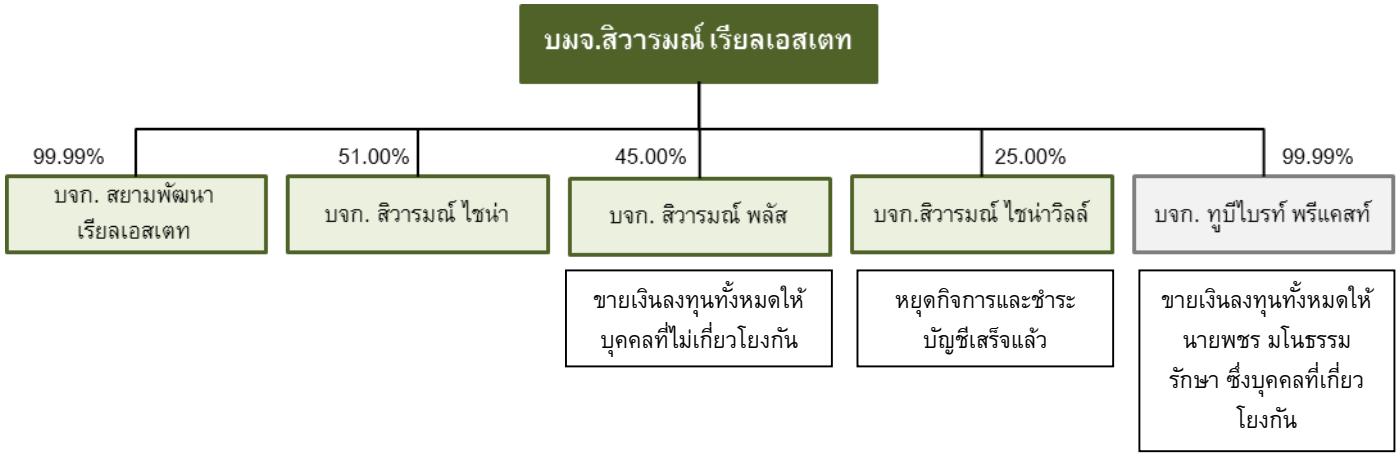
ก่อนการปรับโครงสร้าง บริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทที่มีแผนการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่

1. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด
2. บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด
3. บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด
4. บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด

ธุรกิจผลิตแผ่นผนังพรีแคสท์ ได้แก่

5. บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

<u>โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทก่อนการปรับโครงสร้าง</u>



หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ์ ไชน่า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 2 ราย
บจก. สิวารมณ์ พลัส สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 55.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 3 ราย
บจก. สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 75.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 5 ราย

ในปี 2561 บริษัทได้ก่อตั้งบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ขึ้นด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 50.00 เพื่อพัฒนาโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) และในปี 2563 บริษัทได้ซื้อหุ้น SPR จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 106.67 บาท รวมเป็นเงิน 16,000,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นจากเดิมร้อยละ 50.00 เพิ่มเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99 ส่งผลให้บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท

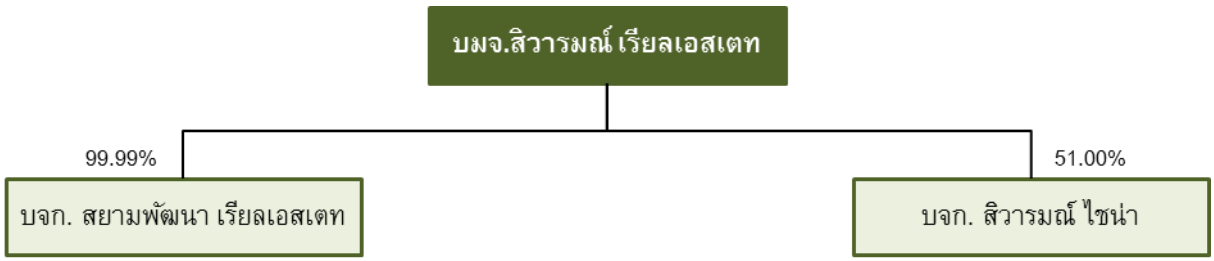
ในปี 2562 บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ได้ก่อตั้งขึ้นโดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษาด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ต่อมาบริษัทได้ซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา จำนวน 75,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท ส่งผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ร้อยละ 25.00 ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทได้ซื้อหุ้น บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมกลุ่มอื่นจำนวน 78,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท รวมเป็นเงิน 7,800,000 บาท เป็นผลให้บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ทั้งหมดร้อยละ 51.00 ส่งผลให้บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท

บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ก่อตั้งในปี 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 45.00 เพื่อพัฒนาโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ทั้งหมด ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมกลุ่มอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่ราคาพาร์ 100.00 บาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ บริษัท สิวารมณ์ พลัส จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด และชื่อโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ได้เปลี่ยนชื่อเป็นชื่อโครงการเนเจอร์ พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนมกราคม 2564

ในปี 2561 บริษัทได้ก่อตั้งบริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ขึ้นด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 25.00 ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท สิวารมณ์ ไชน่าวิลล์ จำกัด ได้จำหน่ายที่ดินเตรียมพัฒนาให้กับบริษัทภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และได้หยุดดำเนินกิจการและชำระบัญชีแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2563

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ("TBB") ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Precast Concrete) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 1.00 ล้านบาท และภายหลัง TBB ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวนหุ้น 400,000 หุ้น ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้ปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการขายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบร์ท พรีแคสท์ จำกัด ด้วยมูลค่า 39.99 ล้านบาท โดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อให้บริษัทมีการบริหารจัดการและกำหนดทิศทางการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ และมีโครงสร้างบริษัทมีความชัดเจน สำหรับเตรียมความพร้อมการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

<u>โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับโครงสร้างในปี 2564</u>



หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ์ ไชน่า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 2 ราย

ต่อมาในเดือนมกราคมปี 2565 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ที่บริษัทมีแผนจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตภายใต้โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จากผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 350 บาท จำนวน 9,998 หุ้น ทำให้ในภายหลังบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 79 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินเพิ่มทุน 79.00 ล้านบาท ส่งผลให้ BAL จะมีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับโครงสร้างในปี 2565

หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ์ ไชน่า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 2 ราย ได้แก่ นายจวงเย หวง ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 และนายกง โฮว หม่า ในสัดส่วนร้อยละ 24.00

โดยรายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัทย่อย / ที่ตั้ง	วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน / ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) 662/45 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120	30 สิงหาคม 2561	30.00 / 30.00	300,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	99.99
2. บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด (“SVC”) 662/45 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120	7 มีนาคม 2562	30.00 / 30.00	300,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	51.00
3. บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) 303/59 ถนนสาธุประดิษฐ์ ช่องนนทรี เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร	4 มกราคม 2565	80.00 / 80.00	800,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	99.98

บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ปัจจุบันถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการจดภาระจำยอมสำหรับทางเข้าออกของโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และที่ดินจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากภาระจำยอมจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 อสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่างกัน เป็นบุคคลเดียวกันไม่สามารถดำเนินการได้ จึงจำเป็นต้องให้บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้ง ในอนาคตจะมีการพัฒนาโครงการภายใต้บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เนื่องจากปัจจุบันมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม จึงต้องการนำผลขาดทุนสะสมมาใช้เป็นสิทธิประโยชน์ทางภาษี

บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ปัจจุบันสามารถจำหน่ายโครงการได้หมด ปิดโครงการแล้ว อยู่ระหว่างจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในต้นปี 2566 และภายหลังจัดตั้งนิติหมู่บ้านเรียบร้อยจะดำเนินการจดเลิกกิจการและชำระบัญชี

บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ที่บริษัทมีแผนจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จังหวัดสมุทรปราการ จากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ในราคาหุ้นละ 350 บาท จำนวน 9,998 หุ้น ทำให้ในภายหลังบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 79 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินเพิ่มทุน 79.00 ล้านบาท ส่งผลให้ BAL จะมีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท

<u>โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับโครงสร้างในปี 2566 (โครงสร้างปัจจุบัน)</u>

หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ์ ไชน่า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวโยงจำนวน 2 ราย ได้แก่ นายจวงเย หวง ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 และนายกง โฮว หม่า ในสัดส่วนร้อยละ 24.00 ปัจจุบันอยู่ระหว่างชำระบัญชี

โดยรายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัทย่อย / ที่ตั้ง	วันที่จดทะเบียนจัดตั้ง	ทุนจดทะเบียน / ทุนชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (“SPR”) 662/45 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120	30 สิงหาคม 2561	30.00 / 30.00	300,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	99.99
2. บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) 662/45 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120	4 มกราคม 2565	80.00 / 80.00	800,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	99.98
3. . บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด (“SPL”) 662/45 ถนนพระรามที่ 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120	13 กันยายน 2566	100 / 100	1,000,000 (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท)	60.00

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เหตุเนื่องจากกลุ่มมโนธรรมรักษาเคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2557 ในขณะที่กลุ่มมโนธรรมรักษาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร ของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากกลุ่มมโนธรรมรักษาได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร และขายหุ้นส่วนใหญ่ของบริษัทดังกล่าวในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกในเดือนพฤศจิกายน 2561 โดยการบริหารงานของบริษัทในปัจจุบันมีคุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา เป็นผู้บริหารหลัก มีแนวทางในการบริหารงานที่ต้องการให้บริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนต้องการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทุกราย โดยภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งได้แก่กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ไม่มีแผนในการขายหุ้น โดยผู้บริหารมีวิสัยทัศน์ว่าการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นเพียงจุดเริ่มต้นที่จะทำให้บริษัทได้รับเงินทุนจากนักลงทุนภายนอกมาพัฒนาบริษัทให้เติบโตมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกของบริษัทจะเกิดขึ้นภายหลังจากการที่กลุ่มมโนธรรมรักษาไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งแล้ว แต่เพื่อการป้องกันและรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจึงได้จัดทำมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยกำหนดแนวทางและนโยบาย ดังนี้

1. กลุ่มมโนธรรมรักษาจำนวน 4 ท่าน ที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ได้แก่ (1) นายพชร มโนธรรมรักษา (2) นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา (3) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ และ (4) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ลงนามรับผิดชอบการชดใช้ค่าเสียหายแทนบริษัท หากเกิดข้อพิพาท การเรียกร้อง หรือการฟ้องร้อง ที่มีสาเหตุจากการที่กลุ่มมโนธรรมรักษาเคยลงนามสัญญาไม่แข่งขันกับบริษัทดังกล่าว [1]

2. กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ และบริษัทที่บุคคลข้างต้นเป็นกรรมการ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท โดยมีรายละเอียดในการให้สัญญาว่าจะไม่แข่งขันทางธุรกิจ การให้คำรับรองในกรรมสิทธิ์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อน การรายงานการถือครองกรรมสิทธิในที่ดิน และการยินยอมให้ตรวจสอบการถือครองกับหน่วยงานราชการ ตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีผลให้บริษัทสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้ในกรณีที่บุคคลที่ลงนามในสัญญาผิดสัญญา โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ตรวจสอบและเป็นผู้พิจารณาการบังคับใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา

3. เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการที่ฝ่ายบริหารหรือกรรมการทราบแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และไปซื้อที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวก่อนเพื่อการเก็งกำไร บริษัทจึงกำหนดนโยบายต่อบุคคลที่กำหนดในการเข้าซื้อที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัท (หมายถึง ที่ดินที่มีศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป หรือที่ดินที่มีมูลค่าซื้อขายมากกว่า 50 ล้านบาท ซึ่งกำหนดจากขนาดและมูลค่า

[1] ปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

ของที่ดินโดยส่วนใหญ่ที่บริษัทเคยพัฒนาโครงการ) โดยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคคลที่ลงนามสัญญาไม่แข่งขัน จะต้องแจ้งคณะกรรมการบริษัทและให้สิทธิแก่บริษัทในการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวก่อน

4. กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคคลที่ลงนามสัญญาไม่แข่งขัน ตามเงื่อนไขที่กำหนด มีหน้าที่ในการเปิดเผยการถือครองที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการเป็นประจำทุกปี โดยบริษัทจะดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือครองที่ดินที่อาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ บริษัทจะขอความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลการถือครองที่ดินจากบุคคลที่กำหนด โดยบริษัทจะไปคัดข้อมูลการถือครองที่ดินของบุคคลดังกล่าวในจังหวัดที่บริษัทมีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยหากพบการถือครองที่ดินโดยไม่มีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทก่อน คณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว เพื่อการรายงานให้คณะกรรมการรับทราบเพื่อการพิจารณาดำเนินการขั้นต่อไป

5. การกำหนดหลักการและนโยบายการกำหนดดูแลกิจการ และนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบและตระหนักถึงการปฏิบัติตามว่าจะต้องดำเนินการใดๆ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การทบทวนและการปรับเปลี่ยนมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาทบทวนมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้คำนึงถึงประโยชน์ที่บริษัท จะได้รับและเปรียบเทียบกับต้นทุนในการดำเนินงานซึ่งจะทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นจะได้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็นในการทบทวนมาตรการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือเสนอการเปลี่ยนแปลงและแก้ไขต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบหรืออนุมัติการเปลี่ยนแปลงมาตรการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี โดยหากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทมีความประสงค์การแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องต่อบริบทของสภาพแวดล้อมที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาดังกล่าว เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ ทั้งนี้ การแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาจะต้องไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดความหละหลวมต่อจุดประสงค์หลักในการป้องกันความขัดแย้งทางประโยชน์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัท หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมตรวจสอบเป็นองค์ประชุม มีดุลพินิจในการอนุมัติในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าการแก้ไขดังกล่าวเป็นการปรับปรุงเงื่อนไขเพื่อให้สอดคล้องตามบริบทของสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป และไม่ส่งผลให้บริษัทมีอำนาจหรือเงื่อนไขที่ด้อยไปกว่าเดิม โดยคณะกรรมการบริษัทจะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเสนออนุมัติการแก้ไขสัญญาในกรณีที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญานอกเหนือไปจากที่กล่าวข้างต้น

บริษัทจะเปิดเผยมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) เป็นประจำทุกปี เพื่อเปิดเผยให้ผู้ลงทุนรับทราบแนวทางการป้องกันและรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ดูรายละเอียดของสัญญาในข้อ 2.11 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน และข้อย่อย 2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

1.3. ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

1.4. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวนและชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	:	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	:	SVR
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107565000051
โทรศัพท์	:	02-295-3361
เว็บไซต์	:	www.sivarom.co.th
E-Mail	:	info@sivarom.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	510,000,000 บาท
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	510,000,000 บาท
จำนวนหุ้น	:	510,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	1.00 บาท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” มีรูปแบบโครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ขนาด 1 และ 2 ชั้น ปัจจุบันมีโครงการอยู่ในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการเป็นหลัก มีโครงการที่เปิดขายและสามารถจำหน่ายปิดโครงการได้แล้วจำนวน 2 โครงการ อยู่ระหว่างการขายและพัฒนาโครงการจำนวน 6 โครงการ และอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการจำนวน 1 โครงการ โดยรูปแบบการพัฒนาโครงการของบริษัทจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีความต้องการของกลุ่มผู้บริโภคหรือลูกค้าเป้าหมายในระดับราคาที่สอดคล้องกับกำลังซื้อ รวมทั้งให้ความสำคัญกับการออกแบบบ้านให้มีความทันสมัยเหมาะกับผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ ทั้งการออกแบบพื้นที่ใช้สอยภายในบ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุดสามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาว ตอบสนองความต้องการใช้งานจริง ควบคู่ไปกับการประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย โดยมีจุดมุ่งหมายเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจแก่ลูกค้า ด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ที่เป็นบ้านที่ครบทุกความต้องการ

2.1. โครงสร้างรายได้

2.1.1. โครงสร้างรายได้จำแนกตามประเภทรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ได้ดังนี้

รายได้รวม	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	553.50	96.15	657.28	90.52	824.17	89.13
รายได้จากการขายพรีแคสท์ [1/]	5.75	1.00	-	-	-	-
รายได้จากการขายที่ดิน [2/]	-	-	67.80	9.34	100.00	10.81
รายได้อื่น [3/]	16.40	2.85	1.07	0.14	0.49	0.06
รวมรายได้	**575.65**	**100.00**	**726.15**	**100.00**	**924.66**	**100.00**

หมายเหตุ [1/] บริษัทไม่มีรายได้จากการขายพรีแคสท์ในปี 2565 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564

[2/] รายได้จากการขายที่ดินเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนสีผังเมือง

[3/] รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

2.1.2. โครงสร้างรายได้จำแนกตามโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามโครงการ ได้ดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู)	68.75	12.42	16.28	2.48	-	-
2. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)	26.02	4.70	20.80	3.16	25.09	3.04
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู)	171.46	30.98	-	-	-	-
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	152.85	27.62	279.63	42.54	277.97	33.73
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์)	134.42	24.28	200.19	30.46	-	-
6. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	-	-	47.01	7.15	125.86	15.27
7. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	40.47	6.16	110.81	13.45
8. โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)	-	-	52.90	8.05	278.77	33.82
9. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	-	-	-	-	5.67	0.69
รวมรายได้จากการขาย	**553.50**	**100.00**	**657.28**	**100.00**	**824.17**	**100.00**

หมายเหตุ: [1/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

[2/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

[3/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

[4/] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

2.2. ข้อมูลผลิตภัณฑ์

2.2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการทั้งหมด 14 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 9,027 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่จบแล้ว จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 1,292 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 7 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,892 ล้านบาท และ 3) โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 4 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 3,843 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
โครงการที่จบแล้ว								
1	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) [/2]	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	508	158	3.22	ก.พ. 2563	เม.ย. 2563	ก.ย. 2564
2	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) [/1]	บ้านเดี่ยว	449	116	3.87	ม.ค. 2562	ก.ค. 2562	พ.ค. 2565

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ ปีที่เปิดขาย	เดือน/ ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ ปีที่ปิดโครงการ
3	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) [1]	ทาวน์โฮม	335	107	3.13	ส.ค. 2564	ก.ย. 2564	ต.ค. 2565
		รวมทั้งสิ้น	**1,292**	**381**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา								
4	โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) [3]	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	274	199	1.38	เม.ย. 2562	ต.ค. 2562	-
5	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) [1]	บ้านเดี่ยว	1,018	222	4.58	มิ.ย. 2564	ก.ค. 2564	-
6	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) [1]	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	445	134	3.32	พ.ค. 2565	ส.ค. 2565	-
7	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) [1]	บ้านแฝด	172	40	4.30	ก.ค. 2565	ต.ค. 2565	-
8	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) [4]	บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	739	208	3.55	ต.ค. 2565	ธ.ค. 2565	-
9	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) [1]	บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์	709	242	2.93	ส.ค. 2566	ม.ค. 2567	-
10	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) [3]	บ้านเดี่ยว	535	91	5.88	พ.ย. 2566	ธ.ค. 2566	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,892**	**1,136**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
11	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) [1]	บ้านเดี่ยว	401	29	13.83	-	-	-
12	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) [1]	บ้านเดี่ยว	423	31	13.65	-	-	-
13	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) [5]	บเนเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	1,453	489	2.97	-	-	-
14	โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) [1]	บ้านเดี่ยว	1,566	254	6.16	-	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,843**	**803**				

หมายเหตุ: [1] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

[2] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

[3] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

[4] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

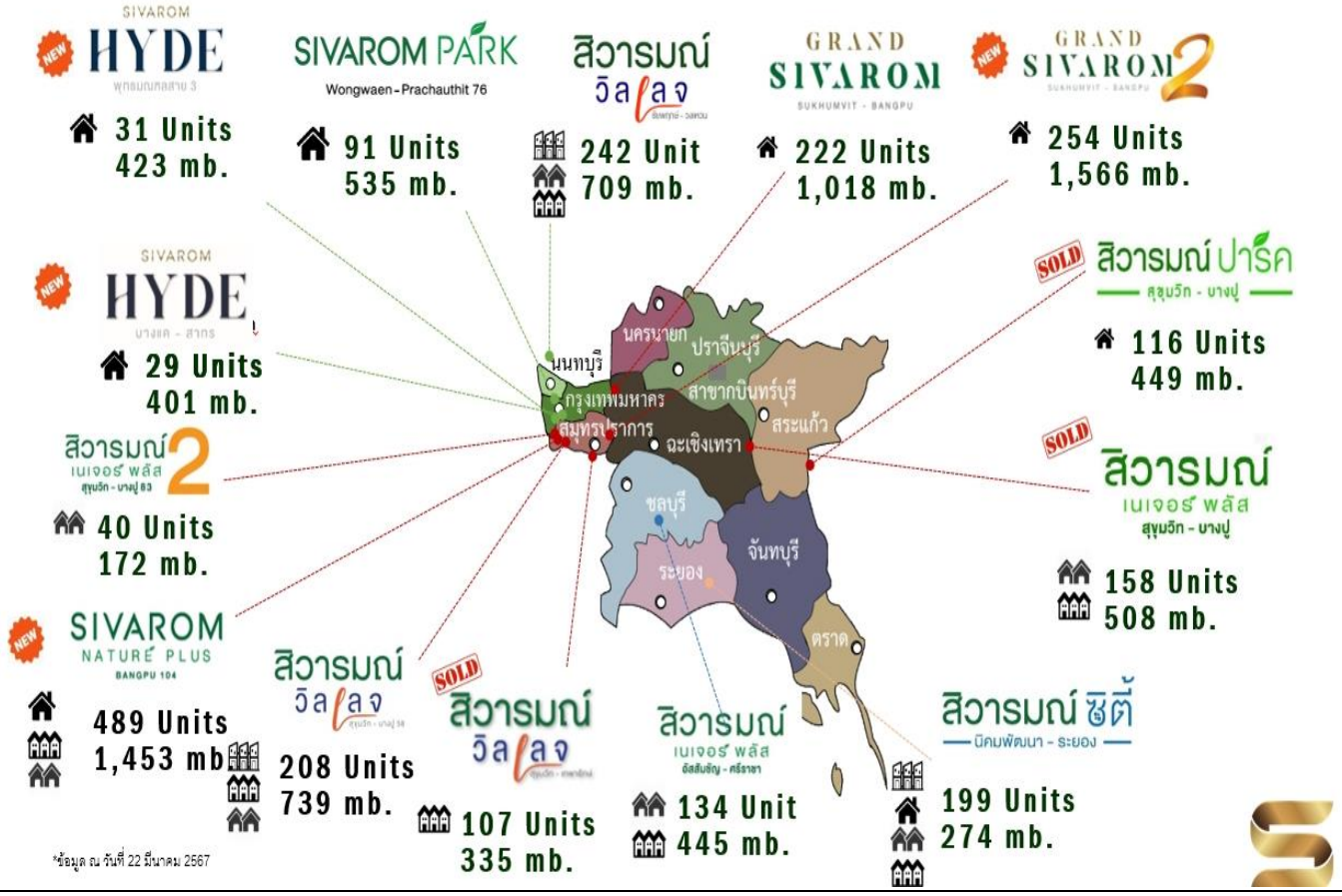
[5] โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

สถานะความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สามารถแสดงได้ดังนี้

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่โครงการ		สถานะการก่อสร้าง			ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและโอนกรรมสิทธิ์			
			เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย (ไร่)	ด.ป. เริ่ม/คาดว่าเริ่ม	ด.ป. เสร็จ/คาดว่าเสร็จ	% การก่อสร้าง		มูลค่าโครงการทั้งหมด		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าขาย (%)	ส่วนที่โอนแล้ว		ส่วนที่รอโอน	
									ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
ปิดโครงการ (ก.ย. 64)	สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส สุขุมวิท - บางปู	SVC	18-1-81	11-3-63	มี.ค. 62	เม.ย. 64	100	บ้านแฝด	58	155	58	155	-	-	100	58	155	-	-
								ทาวน์โฮม	100	353	100	353	-	-	100	100	353	-	-
ปิดโครงการ (พ.ค. 65)	สิวารมณ์ ปาร์ค สุขุมวิท - บางปู	SVR	22-2.76	15-2-37	พ.ย. 61	ก.ค. 64	100	บ้านเดี่ยว	116	449	116	449	-	-	100	116	449	-	-
ปิดโครงการ (ต.ค. 65)	สิวารมณ์ วิลเลจ	SVR	9-2-40	5-3-28	ก.พ. 64	มิ.ย. 65	100	ทาวน์โฮม	107	335	107	335	-	-	100	107	335	-	-
อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา	สิวารมณ์ ซิตี้ นิคมพัฒนา - ระยอง	SPR	23-2-56	15-0-36	พ.ย. 61	ธ.ค. 67	78.51	บ้านเดี่ยว	12	30	4	10	8	20	33	4	10	-	-
								บ้านแฝด	24	38	16	26	8	12	67	16	26	-	-
								ทาวน์โฮม	155	183	76	94	79	89	49	75	93	1	1
								อาคารพาณิชย์	8	23	-	-	8	23	-	-	-	-	-
	GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	SVR	50-1-0	33-0-61	มี.ค. 64	มิ.ย. 67	88.22	บ้านเดี่ยว S	125	502	84	340	41	162	67	83	336	1	4
								บ้านเดี่ยว M	63	299	36	176	27	123	57	36	176	-	-
								บ้านเดี่ยว L	34	217	31	200	3	17	91	31	200	-	-
	สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	SVR	20-0-81	11-2-46	ก.ค. 64	ธ.ค. 67	72.87	บ้านเดี่ยว	10	55	2	9	8	46	20	2	9	-	-
								บ้านแฝด	74	278	26	97	48	181	35	21	79	5	18
								ทาวน์โฮม	50	112	41	89	9	23	82	39	85	2	4

สถานะโครงการ	ชื่อโครงการ	บริษัท	พื้นที่โครงการ		สถานะการก่อสร้าง			ลักษณะโครงการ	สถานะการขาย							การขายและโอนกรรมสิทธิ์			
			เนื้อที่ดิน (ไร่)	พื้นที่ขาย (ไร่)	ด.ป. เริ่ม/คาดว่าเริ่ม	ด.ป. เสร็จ/คาดว่าเสร็จ	% การก่อสร้าง		มูลค่าโครงการทั้งหมด		ขายแล้วสะสม		คงเหลือขาย		ความคืบหน้าขาย (%)	ส่วนที่โอนแล้ว		ส่วนที่รอโอน	
									ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.		ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.
	สิวารมณ์ 2 เมเจอร์ พลัส สุขุมวิท - บางปู 83	SVR	6-0-98	3-3-44.4	ก.พ. 65	ม.ค. 66	99.31	บ้านแฝด S	18	73	16	64	2	9	89	16	64	-	-
								บ้านแฝด M	22	99	19	87	3	12	86	19	87	-	-
	สิวารมณ์ วิลล่า สุขุมวิท - บางปู 58	BAL	22-2-29	13-3-60	เม.ย. 65	เม.ย. 67	94.30	บ้านแฝด	52	243	24	110	28	133	46	24	110	-	-
								ทาวน์โฮม	141	404	78	224	63	180	55	77	221	1	3
								อาคารพาณิชย์	15	92	-	-	15	92	-	-	-	-	-
	สิวารมณ์ วิลล่า ลัษพฤกษ์ - วงแหวน	SVR	26-3-39	19-7-49	ธ.ค. 65	ต.ค. 68	41.22	บ้านแฝด	38	157	1	4	37	153	3	-	-	1	4
								ทาวน์โฮม	196	504	16	42	180	462	8	-	-	16	42
								อาคารพาณิชย์	8	48	-	-	8	48	-	-	-	-	-
	SIVAROM PARK Wongwaen - Prachauthit 76	SPR	22-3-78	13-2-26	มี.ค. 66	เม.ย. 68	25.22	บ้านเดี่ยว	91	535	10	56	81	479	11	1	6	9	50
อยู่ระหว่างพัฒนา	SIVAROM HYDE บางนา - สาทร	SVR	11-3-80	8-1-24	มี.ค. 66	ต.ค. 68	8.03	บ้านเดี่ยว	29	401	-	-	29	401	-	-	-	-	-
	SIVAROM HYDE พุทธมณฑลสาย 5	SVR	11-2-70	8-1-25	ส.ค. 66	เม.ย. 68	0.48	บ้านเดี่ยว	31	423	-	-	31	423	-	-	-	-	-
	SIVAROM NATURE PLUS BANGPU 104	SPL	50-1-79	30-1-54	ธ.ค.66	ส.ค.69	-	บ้านเดี่ยว	7	39	-	-	7	39	-	-	-	-	-
								บ้านแฝด	108	418	-	-	108	418	-	-	-	-	-
								ทาวน์โฮม	374	996	-	-	373	996	-	-	-	-	-
	GRAND SIVAROM 2	SVR	67-2-38	40-3-58	ธ.ค.66	ต.ค.69	-	บ้านเดี่ยว	254	1,566	-	-	254	1,566	-	-	-	-	-
รวม									2,320	9,027	861	2,920	1,459	6,107		825	2,794	36	126

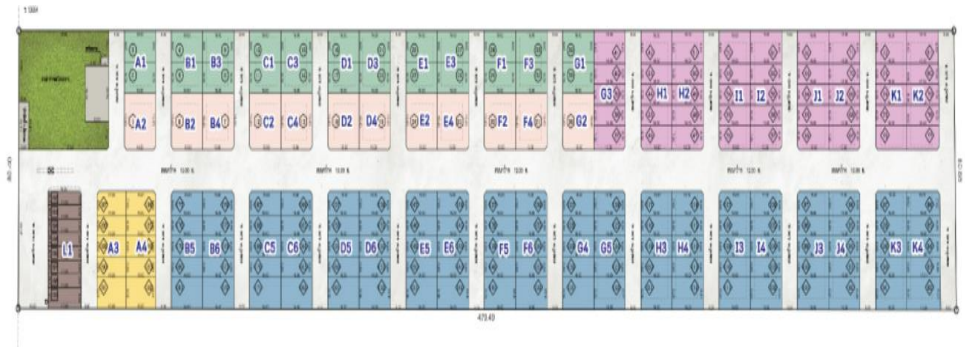
แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์



2.2.2. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย

1. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา – ระยอง)

ที่ตั้งโครงการ



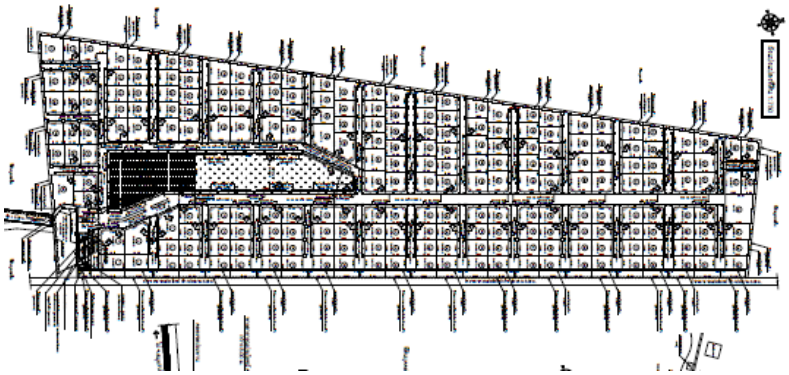
ผังโครงการ

Kingston **Linton** 	**ที่ตั้ง**	ถนนนิคมพัฒนาสาย 13 (3375) ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง
	สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
	เนื้อที่โครงการ	15-0-40 ไร่
	ลักษณะโครงการ	- Kingston: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 65 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 232 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต - Linton: บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 36 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 144 ตร.ม. จำนวน 24 ยูนิต - Luton: ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 24 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 96 ตร.ม. จำนวน 155 ยูนิต - อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. จำนวน 8 ยูนิต
	มูลค่าโครงการ	275 ล้านบาท
	ราคาขายเริ่มต้น	1.71 - 3.00 ล้านบาท
	จุดเด่นของโครงการ	แบบบ้านสไตล์อังกฤษ British Cozy เป็นโครงการ ติดถนนใหญ่ รายล้อมด้วยธรรมชาติ วิวภูเขา
		สวนสวยขนาดใหญ่ เข้า-ออก ระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด และ รปภ. 24 ชม. (Smart Home)
		สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ระบบน้ำเกลือ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

Luton 		ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

Simon

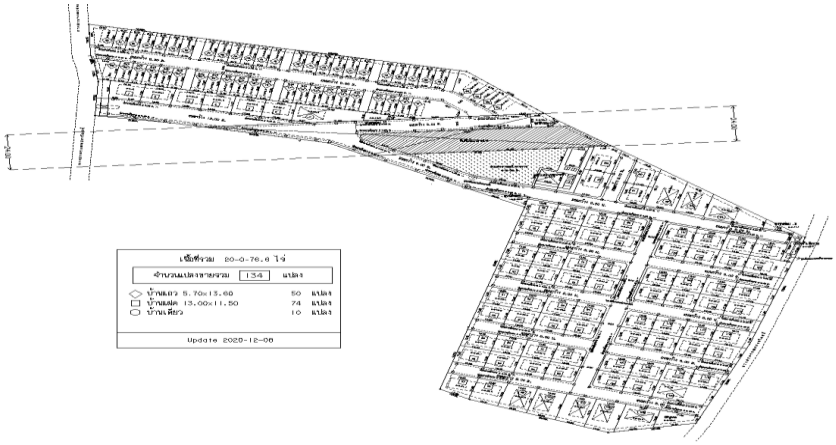
Marble

ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
เนื้อที่โครงการ	50-1-0.2 ไร่
ลักษณะโครงการ	- Simon: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 159 ตร.ม. จำนวน 125 ยูนิต - Marble: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 167 ตร.ม. จำนวน 63 ยูนิต - Luther: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 214 ตร.ม. จำนวน 34 ยูนิต
มูลค่าโครงการ	1,018 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	4.59 – 6.19 ล้านบาท
จุดเด่นของโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian พร้อม Club House ติดถนนใหญ่สุขุมวิท - บางปู
	สวนสวยขนาดใหญ่ เข้า-ออก ระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด และ รปภ. 24 ชม. (Smart Home)
	สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน
	ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน

Luther

ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)



ผังโครงการ

ทาวน์โฮม **บ้านแฝด** **บ้านเดี่ยว** 	**ที่ตั้ง**	ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี
	สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
	มูลค่าโครงการ	438 ล้านบาท
	ราคาขายเริ่มต้น	2.39-5.09 ล้านบาท
	เนื้อที่โครงการ	20-0-80.8 ไร่
	ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 158.10 ตร.ม.จำนวน 10 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 37.3 ตร.ว.พื้นที่ใช้สอย 151.15 ตร.ม.จำนวน 74 ยูนิต - ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 19.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125.95 ตร.ม.จำนวน 50 ยูนิต
	รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian

4. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)

ผังโครงการ

บ้านแฝดขนาด S

บ้านแฝดขนาด M

ที่ตั้ง	ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
มูลค่าโครงการ	172 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	3.99-4.59 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	6-0-98 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านแฝดขนาด S 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 37.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.15 ตร.ม. จำนวน 18 ยูนิต - บ้านแฝดขนาด M 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.98 ตร.ม. จำนวน 22 ยูนิต
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian

5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)

ผังโครงการ

อาคารพาณิชย์

บ้านแฝด

ทาวน์โฮม

ที่ตั้ง	ซอยบางปู 58 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
มูลค่าโครงการ	739 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.89-5.59 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	22-2-75.8 ไร่
ลักษณะโครงการ	- อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว.จำนวน 15 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำและ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 139.65 ตร.ม. จำนวน 52 ยูนิต - ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำและ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม.จำนวน 141 ยูนิต
รูปแบบโครงการ	บ้านหรู สไตล์ Modern English Victorian

6. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)

ผังโครงการ

ทาวน์โฮม

บ้านแฝด

อาคารพาณิชย์

ที่ตั้ง	ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	709 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	1.79-4.89 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	26-3-39.2 ไร่
ลักษณะโครงการ	- ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 19.50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม. จำนวน 196 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 35.70 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.98 ตร.ม. จำนวน 38 ยูนิต - อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 180.00 ตร.ม. จำนวน 8 ยูนิต

7. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน – ประชาอุทิศ 76)

ผังโครงการ

บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย
มูลค่าโครงการ	535 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	5.49 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	22-2-38.4 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว TYPE M 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 139.65 ตร.ม. จำนวน 43 ยูนิต - บ้านเดี่ยว TYPE L 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม. จำนวน 48 ยูนิต
รูปแบบโครงการ	บ้านเดี่ยว สไตล์ Fjord Norway

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นแบบบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทจะเริ่มเปิดโครงการให้ผู้ที่สนใจซื้อทำการจองเมื่อการก่อสร้างบ้านโซนแรกพร้อมสาธารณูปโภคซึ่งได้แก่ สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซุ้มโครงการ มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยหลังจากเปิดโครงการบริษัทจะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านเป็นโซน (Phase) เพื่อรองรับการขายตามรอบจนครบทุกโซน และมีการดำรงสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายมากกว่าจำนวนบ้านที่มีการจองซื้อพร้อมโอนประมาณร้อยละ 15 ถึง ร้อยละ 20 ของจำนวนบ้านที่มีการจองซื้อพร้อมโอน หรือตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับจำนวนที่โอนจริงในรอบรายเดือน และรายไตรมาสเป็นตัวกำหนด โดยบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จพร้อมขาย รวมทั้งสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ภายในทุกโครงการ เช่น สโมสรหมู่บ้าน ป้อมเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ถนน และไฟส่องสว่าง เป็นต้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าว่าจะได้รับมอบบ้านที่สร้างเสร็จตามสัญญา ลูกค้าได้เลือกได้ตรวจสอบคุณภาพก่อนเข้าอยู่ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันทีภายหลังการจอง และบริษัทสามารถวางแผนการก่อสร้างและจัดซื้อวัตถุดิบได้ล่วงหน้า ป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบ รวมทั้ง สามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างได้ ส่งผลต่อการกำหนดราคาขายที่สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันของตลาด

ทั้งนี้ เมื่อลูกค้าสนใจซื้อบ้าน ลูกค้าจะต้องชำระค่าจอง และค่าทำสัญญาซื้อขาย ตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่บริษัท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น หากลูกค้าผิดเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายของบริษัท บริษัทจะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปฏิบัติภายในของบริษัทต่อไป

บริษัทได้กำหนดเงื่อนไขการจ่ายชำระเงินของลูกค้าให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการซึ่งสามารถจะให้ลูกค้าทยอยจ่ายชำระได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับการกำหนดเงื่อนไขในแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นขั้นตอนการจ่ายชำระได้ ดังนี้

ขั้นตอน	การดำเนินการ
1. การจอง	ณ วันที่ลูกค้าแสดงความสนใจโครงการ สามารถทำการจองได้ตามเงื่อนไขยอดชำระเงินจองของแต่ละโครงการ (เจ้าหน้าที่ขายของบริษัท จะประเมินเครดิตของลูกค้าในเบื้องต้น)
2. การทำสัญญาจะซื้อจะขาย	ภายใน 7 วัน นับจากวันจอง
3. การจ่ายเงินดาวน์	ไม่มีการจ่ายเงินดาวน์ เนื่องจากโครงการที่เปิดขายจะมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ
4. การจ่ายเงินโอนกรรมสิทธิ์	ลูกค้าชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด

2.3. การวิจัยและพัฒนา

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่การใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด การใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และความคุ้มค่าสูงสุดในราคาที่เหมาะสม ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นจุดขายของโครงการของบริษัทโดยฝ่ายขายและการตลาดจะทำการศึกษาและสำรวจข้อมูลโครงการคู่แข่งในรัศมีโดยรอบ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความต้องการของผู้บริโภค และมีการจัดทำ

ความน่าจะเป็นของโครงการร่วมกันกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยมีตัวอย่างการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ดังต่อไปนี้

1. การออกแบบบ้านที่ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย (SMART Function) สามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ครบทุกช่วงอายุ คำนึงถึงการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อาศัย โดยมีจุดเด่นคือห้องอเนกประสงค์ชั้นล่างที่สามารถใช้เป็นห้องนอนสำหรับผู้สูงอายุหรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องอเนกประสงค์อื่นๆ รองรับการใช้งานที่หลากหลายได้ อีกทั้งมีรูปแบบบ้านที่หลากหลายให้เลือกทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ลักษณะ 1 ชั้น และ 2 ชั้น พร้อมที่จอดรถ 2 คัน สามารถรองรับความต้องการของผู้บริโภคได้ทุกกลุ่ม
2. การพัฒนาความทันสมัยและความสะดวกสบาย (SMART Home) ซึ่งเป็นการนำเทคโนโลยีเข้ามาประยุกต์ใช้ร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้าน ผ่านการสั่งการได้จากโทรศัพท์เคลื่อนที่หรือคอมพิวเตอร์ (Smart Network) เพื่ออำนวยความสะดวกและเพิ่มความปลอดภัยให้กับผู้อยู่อาศัย ภายใต้สโลแกน “ควบคุมง่ายๆ อยู่ที่ไหนก็สั่งได้”
3. การศึกษา ออกแบบและพัฒนา โดยการนำเทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ที่มีความแข็งแรงและคงทนกว่าการก่ออิฐฉาบปูนทั่วไปมาใช้กับบ้านทุกโครงการ ทำให้สามารถสร้างบ้านได้เร็วขึ้น มีต้นทุนที่อยู่ในระดับต่ำ ทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาให้ผู้บริโภคเข้าถึงได้มากขึ้น

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการกำหนดงบลงทุนด้านวิจัยและพัฒนา และการวิจัยและพัฒนาจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงไม่มีการแยกค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนาออกจากค่าใช้จ่ายรวมของบริษัท

2.4. การตลาดและการแข่งขัน

2.4.1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยประเภทแนวราบที่ประกอบไปด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ในขนาดและรูปแบบต่างๆ ให้ความใส่ใจตั้งแต่การออกแบบผังโครงการและแบบของผลิตภัณฑ์แต่ละประเภทให้เหมาะสมกับการใช้งานจริง พื้นที่ใช้สอยและรายละเอียดการออกแบบที่รองรับการอยู่อาศัยในปัจจุบันและอนาคต รองรับการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในทุกช่วงอายุ ในทำเลที่มีศักยภาพพร้อมทั้งในด้านสาธารณูปโภค และโครงสร้างพื้นฐาน เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้อยู่อาศัย บริษัทจะมีการสำรวจความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และคู่แข่งในพื้นที่ โดยบริษัทจะเลือกพื้นที่ในการพัฒนาโครงการที่มีความต้องการของตลาด และมีรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ ในบริเวณโดยรอบ เช่น การพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ที่มีโครงบ้านแฝด และทาวน์โฮม เป็นต้น เพื่อสร้างความหลากหลาย สร้างความน่าสนใจ และตัวเลือกให้กับผู้บริโภคมากขึ้น ควบคู่กับการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพ

ในส่วนของโครงสร้างบ้าน บริษัทได้เลือกใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ที่มีความมั่นคงแข็งแรง เรียบเนียนสวย ได้ตรงตามขนาดที่ต้องการมากกว่าการก่อผนังแบบก่ออิฐฉาบปูนทั่วไปในอดีตที่โครงสร้างอาจเกิดการแตกร้าวได้ง่าย สามารถก่อสร้างบ้านเสร็จได้รวดเร็วเนื่องจากผลิตมาจากโรงงาน โดยบริษัทมีการคัดสรรวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่ง รวมไปถึงเครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ที่มีคุณภาพได้มาตรฐานระดับสากล มีการควบคุมคุณภาพในขั้นตอนการก่อสร้างอย่างละเอียดและเข้มงวด นอกจากนี้ บริษัทมีการรับประกันโครงสร้างอาคาร งานรั่วซึม และงานระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเป็นบริการหลังการขาย

นอกจากนี้ บริษัทมีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินที่มีขนาดแต่ละโครงการไม่เกิน 50 ไร่ หรือมีมูลค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนัก ทำให้โครงการที่พัฒนามีขนาดเหมาะสมกับความต้องการของตลาดบริเวณนั้นๆ ไม่เกิดอุปทานส่วนเกิน (Over supply) สามารถจำหน่ายโครงการได้หมดในระยะเวลาอันสั้นภายในระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้ง บริษัทสามารถที่จะจัดสรรเงินทุนที่มีอย่างจำกัดไปดำเนินการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่หลากหลายอื่นที่มีศักยภาพได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และอัตราผลตอบแทน

กลยุทธ์ทางด้านราคา

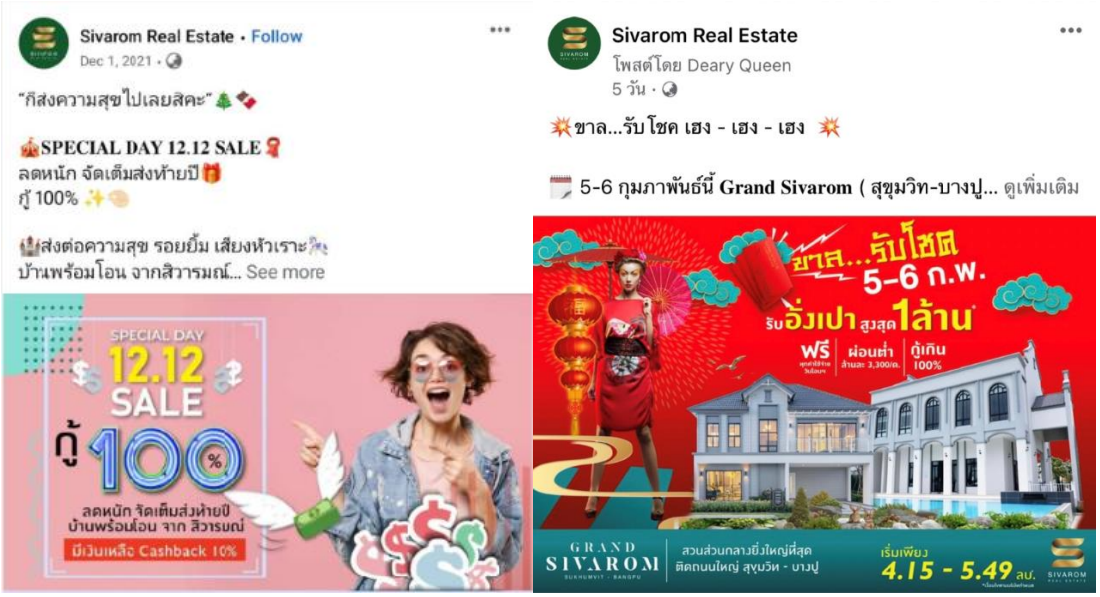
บริษัทมีแนวทางในการกำหนดราคาโดยพิจารณาให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพโครงการ สภาพการแข่งขัน แนวโน้มราคาที่ดิน ต้นทุนที่ดิน ราคาตลาด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ เป็นต้น เปรียบเทียบราคากับบริษัทเทียบเคียงที่เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นหรือโครงการบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ โดยจะเป็นลักษณะการกำหนดราคาขายในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดโครงการ โดยบริษัทอาจกำหนดราคาที่สร้างความน่าสนใจให้ผู้เข้าเยี่ยมโครงการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัท ในช่วงเปิดโครงการ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการคำนึงถึงราคาขายต่อหลังที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความคุ้มค่าและความพึงพอใจสูงสุด บริษัทสามารถปิดการขายภายในระยะเวลาตามที่ได้วางแผนไว้ รวมไปถึงรักษาระดับอัตราผลกำไรของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการอัตรากำไรที่บริษัทประมาณการไว้

การโฆษณาและประชาสัมพันธ์

การสร้างเครื่องหมายการค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้เป็นที่รู้จัก กลุ่มลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลโครงการและให้ความไว้วางใจกับบริษัท บริษัทมีกลยุทธ์ทางการตลาดและการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ครอบคลุมช่องทางการสื่อสารต่างๆ ดังนี้

- การใช้สื่อการตลาดแบบออนไลน์ (Online Marketing/ Digital Marketing) การโฆษณาประชาสัมพันธ์เครื่องหมายการค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัท ผ่านสื่ออิเล็กโทรนิกส์ต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท และโซเชียลมีเดียต่างๆ ได้แก่ เฟสบุ๊ค(Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) ยูทูป (Youtube) และเว็บไซต์ที่

ให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้ทั่วถึงกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ



ตัวอย่างโฆษณาเฟสบุ๊ค

ตัวอย่างโฆษณาทางยูทูป

- การใช้บุคคลที่มีชื่อเสียงนำเสนอผลิตภัณฑ์ (Brand Presenter) เช่น นักแสดง นักร้อง หรือผู้มีชื่อเสียง เป็นต้น เพื่อชี้นำ ดึงดูด สร้างความมั่นใจ ความน่าเชื่อถือ เป็นบุคคลอ้างอิงและสนับสนุนการตัดสินใจของผู้บริโภค ทำให้ผู้บริโภคเห็นความแตกต่างในการเลือกซื้อ และเกิดความสนใจมากขึ้น

ตัวอย่างการใช้พรีเซ็นเตอร์

- การใช้สื่อโฆษณานอกที่อยู่อาศัย (Outdoor Media) ที่สามารถสร้างการจดจำสื่อได้ดี สังเกตและเข้าถึงได้ง่าย รวมไปถึงสามารถเลือกแหล่งและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพื่อนำเสนอสื่อแบบเฉพาะเจาะจงได้ เช่น ป้ายโฆษณา และแจกใบปลิว เป็นต้น เพื่อเป็นการสื่อสารกับลูกค้าที่อยู่รอบๆ โครงการและบริเวณใกล้เคียง

ตัวอย่างใบปลิว

ตัวอย่างป้ายโฆษณา

- การออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่าง ๆ เช่น ศูนย์การค้า ที่เป็นที่นิยมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีผู้คนจำนวนมาก สามารถสร้างการเข้าถึงได้ง่าย เพิ่มโอกาสให้ผู้ที่สนใจหาที่พักอาศัยรู้จักเครื่องหมายการค้าของบริษัทมากขึ้น ประกอบกับมีเจ้าหน้าที่ขายของบริษัทคอยดูแลและให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจโครงการเพื่อการกระตุ้นยอดขายและแนะนำโครงการ

ตัวอย่างการออกบูธ

☐ การขายและช่องทางการขาย

บริษัทมีช่องทางการขายผ่านสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างที่เปิดแสดงให้ผู้ที่สนใจเข้าชม บนพื้นที่หน้าโครงการ โดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทเองที่ประจำอยู่ที่สำนักงานขายของแต่ละโครงการ ซึ่งมีความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในตัวผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี เพื่อเตรียมพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและให้ข้อมูล ซึ่งผู้ที่สนใจสามารถติดต่อสอบถามรายละเอียดทางโทรศัพท์ หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ เข้าชมรายละเอียดโครงการต่าง ๆ ผ่านทางหน้าเวปไซต์

https://www.sivarom.co.th ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปอ่านและศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ รวมทั้ง บริษัทมีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายแต่ละช่วงเวลาเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ของแถม และการให้ส่วนลดเงินสด เป็นต้น

การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและรับชมบ้านตัวอย่าง

นอกจากนี้ บริษัทมีการว่าจ้างตัวแทนขาย (Agent) ซึ่งเป็นตัวแทนที่เป็นนิติบุคคลและบุคคลธรรมดาจากภายนอก โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในอัตราเช่นเดียวกันกับพนักงานขายของบริษัทเอง ซึ่งเป็นมูลค่าหรือร้อยละตามมูลค่าขายเมื่อลูกค้ามีการจองซื้อและ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้นภายใต้กรอบนโยบายของบริษัท

2.4.2. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การพัฒนาโครงการต่างๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยมุ่งเน้นการจำหน่ายและตั้งราคาเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไปเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย หรือกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทในปัจจุบันมีทั้ง กลุ่มผู้พักอาศัยบริเวณจังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดระยอง และพื้นที่บริเวณใกล้เคียงที่ทำงานภายในนิคมอุตสาหกรรม ที่ต้องการหาบ้านเพื่ออยู่อาศัยหลังแรก รวมทั้ง กลุ่มลูกค้าที่ต้องการบ้านหลังที่สอง ลูกค้าที่แยกมาจากครอบครัวขยาย หรือซื้อเพื่อการลงทุน โดยสามารถแบ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้ ดังนี้

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) สิวารมณ์ ซิตี้ นิคมพัฒนา - ระยอง	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 9,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุ 25 ถึง 55 ปี ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ปรับเปลี่ยนจากการเช่าที่อาศัยของผู้อื่นเป็นการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง และต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับแหล่งงาน ลูกค้าในพื้นที่ และพนักงานโรงงานอำเภอนิคมพัฒนา

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 35,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นพนักงานบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ขนาดเล็กและต้องการบ้านแนวราบที่มีพื้นที่ใช้สอยสูง เดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก ห่างไกลจากมลพิษของนิคมอุสาหกรรม สภาพแวดล้อมโครงการและสังคมที่ดีขึ้น ลูกค้าในพื้นที่เขตบางปู บางพลี และคลองด่าน ที่เป็นเจ้าของกิจการ และพนักงานระดับผู้จัดการ
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใจกลางเมืองศรีราชา ที่เดินทางสะดวก ใกล้นิคมอุสาหกรรมชั้นนำ เช่น นิคมอุสาหกรรมแหลมฉบัง เครือสหพัฒน์ นิคมปิ่นทอง ท่าเรือเคอรี่ ใกล้แหล่งช็อปปิ้งชั้นนำ เซ็นทรัลศรีราชา ลูกค้าในพื้นที่,เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ พนักงานเอกชน ราชการ ตำบลสุรศักดิ์ ตำบลไร่กล้วย แหลมฉบัง นิคมปิ่นทอง และเครือสหพัฒน์
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส 2 สุขุมวิท - บางปู 83	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 55 ปี ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการโครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุสาหกรรมบางปู ลูกค้าในพื้นที่เขตบางปู แพรกษา และปากน้ำ ที่เป็นเจ้าของกิจการ และพนักงานระดับผู้จัดการ
โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) สิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท - บางปู 58	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 35 ปี เป็นคนรุ่นใหม่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง ความคุ้มค่าในการลงทุน และภาพลักษณ์โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่และพื้นที่ใกล้เคียง ที่เป็นพนักงานระดับผู้จัดการ หรือข้าราชการระดับกลาง
โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) สิวารมณ์ วิลเลจ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใกล้เมืองที่มีการคมนาคมที่สะดวก เช่น รถไฟฟ้า และทางด่วน เพื่อการเดินเข้าสู่ใจกลางเมือง และการเดินไปทำงานที่สะดวก ลูกค้าในพื้นที่,เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ ลูกค้าในพื้นที่บางใหญ่ / บางบัวทอง / ชัยพฤกษ์ / รัตนาธิเบศร์/ โซน CBD

โครงการ	กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) SIVAROM PARK Wongwaen – Prachauthit 76	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 35,000 – 50,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็นพนักงานบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ แยกครอบครัว / เปลี่ยนจากที่อยู่อาศัยเดิม ที่มีพื้นที่ใช้สอยสูง เดินทางเข้าใจกลางเมือง สาทร,ยานาวา, บางคอแหลม, จอมทอง ได้สะดวก ห่างไกลจากมลพิษของนิคมอุสาหกรรม สภาพแวดล้อมโครงการและสังคมที่ดีขึ้น
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) SIVAROM HYDE บางแค - สาทร (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็น เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ กลุ่มคนโซน ในพื้นที่ บางแค – เพชรเกษม-ทวีวัฒนา บางบอนที่ต้องการ ขยายครอบครัวแสดงฐานะทางสังคม หรือ ซื้อบ้านที่ต้องการเชื่อมเมืองสะดวก ได้แก่ บางรัก ปทุมวัน สาทร คลองสาน
โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) SIVAROM HYDE พุทธมณฑลสาย 3 (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 200,000 – 600,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 50 ปี เป็น เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ กลุ่มคนโซน พุทธมณฑล – ตลิ่งชัน – บรมราชชนนี นครปฐม ที่ต้องการ ขยายครอบครัว แสดงฐานะทางสังคม หรือ ซื้อบ้านที่ต้องการเชื่อมเมืองสะดวก ย่านปิ่นเกล้า - อรุณอมรินทร์
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) SIVAROM NATURE PLUS BANGPU 104 (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 40 ปี เป็นคนรุ่นใหม่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง และภาพลักษณ์ โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่ ใกล้เคียงเดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุสาหกรรมบางปู ที่เป็นพนักงานระดับผู้จัดการ หรือข้าราชการระดับกลาง
โครงการแกรนด์ สิวารมณ์2 (สุขุมวิท-บางปู) GRAND SIVAROM 2 SUKHUMVIT - BANGPU (อยู่ระหว่างการพัฒนา)	กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 40,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 35 - 55 ปี ครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง และภาพลักษณ์ โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่ ใกล้เคียงเดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุสาหกรรมบางปู ที่เป็นเจ้าของธุรกิจขนาดกลาง

2.5. ภาวะอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

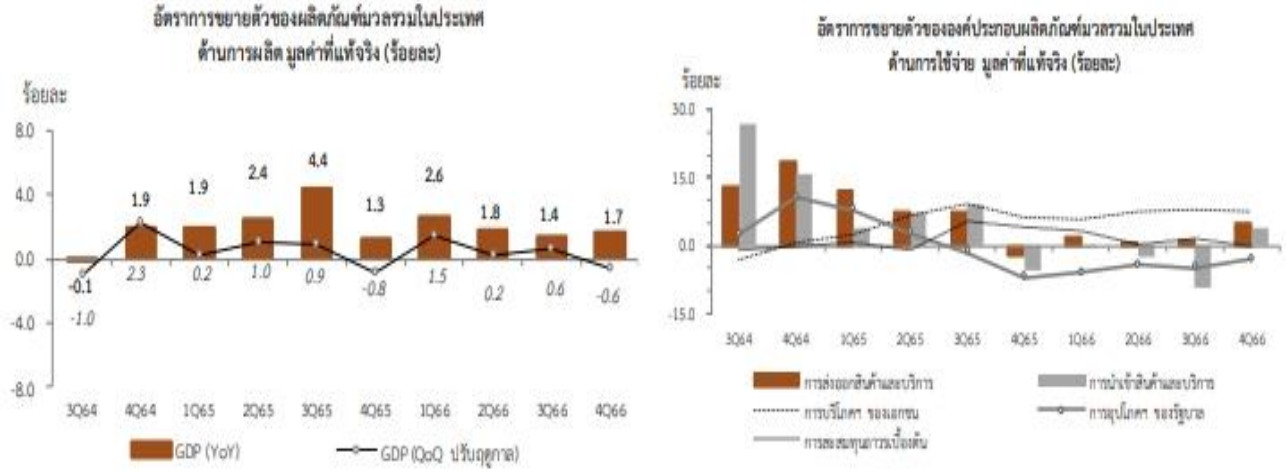
2.5.1. สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

- **ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 4 ปี 2566**

จากรายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 4 ปี 2566 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 1.7 ต่อเนื่องจากการขยายตัวร้อยละ 1.4 ในไตรมาสที่ 3/2566 ปัจจัยหลักมาจากการส่งออกสินค้าและบริการเร่งขึ้น การอุปโภคบริโภคของครัวเรือนยังขยายตัว ขณะที่การใช้จ่ายรัฐบาลลดลง เป็นผลจากรายจ่ายค่าซื้อสินค้าและบริการในระบบตลาด และการใช้จ่ายด้านสาธารณสุขที่เกี่ยวข้องกับโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ลดลง ประกอบกับการลงทุนรวมลดลง ภาพรวมเศรษฐกิจปี 2566 ขยายตัวร้อยละ 1.9 **ด้านการผลิต** ภาคนอกเกษตรขยายตัวร้อยละ 2.0 เป็นผลจากภาคบริการที่ขยายตัวร้อยละ 3.9 ปัจจัยสนับสนุนมาจากการท่องเที่ยวเป็นสำคัญ ขณะที่ภาคอุตสาหกรรมลดลงร้อยละ 1.5 เป็นผลจากการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมลดลง ประกอบกับภาคเกษตรลดลงร้อยละ 0.8 จากการขยายตัวร้อยละ 1.1 ในไตรมาสที่ 3/2566 ตามการลดลงของผลผลิตพืชผลเกษตรที่สำคัญ เช่น ข้าวเปลือก ยางพารา ปาล์มน้ำมัน อ้อย เป็นต้น **ด้านการใช้จ่าย** การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชน และการส่งออกสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 7.4 และ 4.9 ตามลำดับ ขณะที่การใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาล และการลงทุนรวม ลดลงร้อยละ 3.0 และร้อยละ 0.4 ตามลำดับ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) รายไตรมาสปี 2564-2566



ที่มา: ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 4/2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมูลค่าที่แท้จริงด้านการผลิต เทียบกับระยะเดียวกันของปีที่ 2565 และ ปี 2566 (YOY)

หน่วย: ร้อยละ

	2565p	2566p1	2565p				2566p1			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3r	Q4
ภาคเกษตร	**2.5**	**1.9**	**3.2**	**3.9**	**-1.8**	**3.6**	**6.2**	**1.5**	**1.1**	**-0.8**
เกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง	2.5	1.9	3.2	3.9	-1.8	3.6	6.2	1.5	1.1	-0.8
ภาคนอกเกษตร	**2.5**	**1.9**	**1.8**	**2.3**	**4.9**	**1.0**	**2.3**	**1.8**	**1.5**	**2.0**
หมวดอุตสาหกรรม	**0.1**	**-2.4**	**0.9**	**-1.3**	**5.2**	**-4.1**	**-2.9**	**-2.2**	**-3.1**	**-1.5**
การทำเหมืองแร่ และเหมืองหิน	-12.3	-0.9	-14.4	-18.4	-10.5	-5.2	-5.5	-0.8	1.5	1.3
การผลิตสินค้าอุตสาหกรรม	0.7	-3.2	1.9	-0.4	6.5	-4.6	-2.6	-3.5	-4.4	-2.4
ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ	3.4	3.0	3.4	2.6	5.8	1.6	-4.0	5.8	4.7	6.0
การจัดหาน้ำ การจัดการน้ำเสียและของเสีย	4.5	4.9	4.8	3.7	3.8	5.7	3.8	6.7	4.9	4.1
หมวดบริการ	**3.8**	**4.3**	**2.3**	**4.3**	**4.8**	**3.8**	**5.2**	**4.0**	**4.0**	**3.9**
การก่อสร้าง	-2.4	-0.6	-4.6	-4.2	-2.4	3.3	3.8	0.3	0.5	-8.8
การขายส่งและการขายปลีก การซ่อมยานยนต์ฯ	3.7	3.8	3.3	3.8	4.1	3.7	3.3	3.4	3.3	5.1
การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า	8.0	8.4	3.7	5.6	11.3	11.0	12.5	7.4	7.1	6.7
ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร	34.5	18.0	28.0	39.3	47.6	26.3	34.4	15.3	15.0	10.0
ข้อมูลข่าวสารและการสื่อสาร	5.2	3.3	5.9	6.4	4.8	3.9	3.5	3.7	3.1	2.9
กิจกรรมทางการเงินและการประกันภัย	-2.3	3.1	-2.5	-1.0	-2.7	-3.1	0.9	2.4	4.2	4.8
กิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์	2.3	1.9	1.4	2.6	3.2	2.0	1.9	2.5	1.9	1.1
กิจกรรมวิชาชีพ วิทยาศาสตร์และกิจกรรมทางวิชาการ	1.1	3.2	0.1	1.1	1.7	1.5	2.0	3.7	3.6	3.5
กิจกรรมการบริหารและการสนับสนุน	4.0	4.4	0.7	2.2	5.0	8.0	6.9	5.3	4.0	1.7
การบริหารราชการ การป้องกันประเทศฯ	-1.1	1.0	-3.3	0.2	0.4	-1.6	1.4	0.2	0.2	2.4
การศึกษา	1.4	1.3	0.9	1.9	3.2	-0.3	1.2	1.4	0.9	1.7
กิจกรรมด้านสุขภาพและงานสังคมสงเคราะห์	5.0	4.1	6.0	7.2	3.9	3.5	6.4	2.6	3.0	4.4
ศิลปะ ความบันเทิงและนันทนาการ	0.8	2.1	-2.4	-0.3	3.0	3.1	1.8	1.6	1.9	2.9
กิจกรรมการบริการด้านอื่น ๆ	1.8	1.3	1.0	2.2	3.8	0.5	0.4	2.2	1.4	1.2
กิจกรรมการจ้างงานในครัวเรือน	-0.5	1.4	0.9	-6.2	2.4	0.9	-1.2	7.7	-1.3	1.0
ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ	**2.5**	**1.9**	**1.9**	**2.4**	**4.4**	**1.3**	**2.6**	**1.8**	**1.4**	**1.7**

ที่มา: ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 4/2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2566 ยังคงชะลอตัว สอดคล้องกับตัวเลขของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ระบุไว้ว่า อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลจะมีจำนวน 87,732 หน่วย ลดลง19.8% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีจำนวน 109,451 หน่วย ส่วนมูลค่าคาดทั้งปีอยู่ที่ 514,512 ล้านบาท สูงขึ้นเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยก่อนและหลังโควิด แต่ลดลง 6.5% เมื่อเทียบกับปี 2565 ที่มีมูลค่าเปิดตัวใหม่ อยู่ที่ 550,146 ล้านบาท หรือโตขึ้น 150 % เทียบกับปี 2564 เป็นผลมาจากกำลังซื้อลดลง ซึ่งเป็นผลมาจากปัจจัยลบที่รุมเร้า ทั้งจากภาวะเศรษฐกิจโลก จากวิกฤตสงคราม เศรษฐกิจจีนก็ย่ำแย่ ส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯไทยเพราะดีมานด์หลัก ขณะเดียวกันกำลังซื้อในประเทศถดถอยประกอบกับอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ยอดการถูกปฏิเสธสินเชื่อพุ่ง60-70% สะท้อนกำลังซื้อที่เปราะบางของเรียลดีมานด์ในประเทศ

ภาพรวมที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

- **ปี 2566**

ช่วงครึ่งแรกของปี 2566 ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางซบเซาจากกำลังซื้อที่ฟื้นตัวไม่เต็มที่โดยเฉพาะกลุ่มที่เกี่ยวข้องกับภาคส่งออก ซึ่งหดตัวต่อเนื่องมาตั้งแต่เดือนตุลาคมปี 2565 ผนวกกับการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ต่อเนื่องของธนาคารพาณิชย์และหนี้ครัวเรือน ที่ทรงตัวสูง 90.6% ของ GDP (ข้อมูลล่าสุด 2Q23) ทำให้ความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยปรับลดลง ท่ามกลางราคาที่อยู่อาศัยทยอยปรับสูงขึ้นตามแรงกดดันด้านต้นทุน นอกจากนี้ อุปสงค์บางส่วนยังถูกดึงไปใช้แล้วในช่วงปลายปี 2565 ซึ่งมีการเร่งซื้อที่อยู่อาศัยเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ก่อนมาตรการกระตุ้นของทางการจะสิ้นสุดลง (อาทิ มาตรการLTV และมาตรการลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์ที่ 0.01% จากปกติ 2%) ด้านกำลังซื้อจากต่างประเทศถูกกดดันจากภาวะเศรษฐกิจโลกชะลอตัวโดยเฉพาะจีน ทำให้ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยชะลอลง โดยเฉพาะกลุ่มซื้อเพื่อลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียม สะท้อนจากยูนิตเปิดขายใหม่อยู่ที่ 42,326 ยูนิต ลดลง -14.7% YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากมีการเปิดตัวโครงการค่อนข้างมากในช่วงเดียวกันปี 2565 ขณะที่มูลค่าโครงการรวมเพิ่มขึ้น 10.3% YoY หรือ 2.1 แสนล้านบาทจากราคาเฉลี่ยต่อยูนิตที่ปรับสูงขึ้น ด้านยอดขายที่อยู่อาศัยอยู่ที่ 43,129 ยูนิต ลดลง -19.9% YoY ซึ่งประมาณ 60% เป็นยอดขายคอนโดมีเนียม สำหรับยูนิตเหลือขายสะสมอยู่ที่ 194,323 ยูนิต ลดลง -0.7% YoY โดย 58% เป็นทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมที่ราคาต่ำกว่า 3 ล้านบาท

ช่วงครึ่งหลังปี 2566 วิจัยกรุงศรีประเมินว่าอุปสงค์ตลาดที่อยู่อาศัยจะปรับดีขึ้นเล็กน้อย นำโดยการฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยวและธุรกิจเกี่ยวเนื่อง รวมถึงภาคส่งออกที่กลับมาขยายตัวครั้งแรกในรอบ 11 เดือนในเดือนสิงหาคม ที่อยู่อาศัยแนวราบจะได้แรงหนุนจากกลุ่มลูกค้าระดับกลางบน-บนที่มีกำลังซื้อสูงและความต้องการที่อยู่อาศัยนอกเมืองที่มีมากขึ้นตามการขยายตัวของรถไฟฟ้าทั้งสายใหม่และส่วนต่อขยาย เช่นเดียวกับที่อยู่อาศัยแนวสูงระดับกลาง-บนที่จะเติบโตได้ดี เนื่องจากลูกค้าหลักเป็นกลุ่มผู้มีรายได้สูงและลูกค้าต่างชาติซึ่งต้องการซื้อเพื่อเป็นที่พักสำรองจากปัญหาในประเทศ (อาทิ ปัญหาเศรษฐกิจ และสงคราม) โดยเฉพาะทำเลใกล้ห้างสรรพสินค้าและรถไฟฟ้า สะท้อนจากโครงการใหม่ที่เปิดตัวมากขึ้นในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (Central Business District) อาทิ ดุสิต

เรสซิเดนเซส, สโคป หลังสวน, รมย์ คอนแวนต์ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงระดับกลาง-ล่างยังคงฟื้นตัวได้ช้ากว่า ด้านผู้พัฒนาโครงการเร่งกระตุ้นยอดขายโดยปรับกลยุทธ์ เพิ่มทางเลือกให้แก่ผู้ซื้อบางกลุ่ม อาทิ การให้บริการสินเชื่อเช่าซื้อ (ผู้ซื้อบ้านเข้าอยู่ได้ทันที และทยอยผ่อนชำระเงินกู้จนเงินต้นปรับลดสู่ ระดับที่สามารถขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินได้) และบริการสินเชื่ออัตราดอกเบี้ยต่ำเพื่อลดภาระดอกเบี้ยแก่ผู้ซื้อ โดยภาพรวมที่อยู่อาศัย ทั้งปี 2566 สรุปได้ดังนี้

ยอดขายที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มหดตัว -12.0% จากปี 2565 ส่วนหนึ่งเป็นผลจากธนาคารพาณิชย์มีความระมัดระวังในการอนุมัติสินเชื่อ มีผลให้ยอดปฏิเสธการปล่อยสินเชื่อ (Rejection rate) อยู่ในระดับสูงเฉลี่ย 40-50% โดยเฉพาะในกลุ่มราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นตลาดใหญ่ที่มักมีการเปิดโครงการจำนวนมากในแต่ละปี เนื่องจากเป็นกลุ่มที่ทำงานประจำมาระยะหนึ่งและต้องการมองหา บ้านหลังแรก อย่างไรก็ตาม การกลับมาของกำลังซื้อต่างชาติ (มลูค่าโอนกรรมสิทธิ์มีสัดส่วนประมาณ 19% ของมูลค่าโอนกรรมสิทธิ์รวม ในช่วงครึ่งแรกของปี เทียบกับ 12.6% ในปี 2562) เป็นปัจจัยช่วยประคับประคองตลาดที่อยู่อาศัยไม่ให้ทรุดตัวลงรุนแรง

การเปิดขายโครงการใหม่ (เปิดปี 2566) ลดลง -8.5% YoY ผู้ประกอบการชะลอการเปิดขายที่อยู่อาศัยทุก Segment จากภาวะ เศรษฐกิจชะลอตัว โดยประเมินว่าทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียมเปิดใหม่จะลดลง -15.0% YoY และ -7.5% YoY ตามลำดับ ส่วนบ้านเดี่ยวลดลงเล็กน้อย -1.0% YoY ซึ่งแม้ยูนิตเปิดใหม่ของบ้านเดี่ยวจะลดลง แต่จะมีการเปิดตัวโครงการระดับพรีเมียมมากขึ้นโดยเฉพาะ โซนกรุงเทพฯ ตะวันออก (ถนนกรุงเทพกรีฑา) จึงช่วยพยุงมูลค่ารวมของตลาดที่อยู่อาศัยให้ขยายตัวได้ต่อเนื่อง ด้านราคาเฉลี่ยต่อยูนิต(ใหม่)จะอยู่ที่ระดับ 5.0-6.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้น13.6-36.3% YoY ส่วนหนึ่งเป็นผลจากต้นทุนการก่อสร้างที่ปรับเพิ่มขึ้น ต่อเนื่อง (อาทิ ราคาที่ดิน วัสดุก่อสร้างและค่าแรงงาน) ทั้งนี้ จำนวนเปิดขายใหม่ที่สูงกว่ายอดขายทำให้ยูนิตเหลือขายสะสมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น 5% YoY อยู่ที่ระดับ 2 แสนยูนิต ซึ่งส่วนใหญ่เป็นทาวน์เฮาส์และคอนโดมิเนียมที่มีราคาต่อยูนิตต่ากว่า 3 ล้านบาท

ที่มา: Krungsri Research - แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2566-2569 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล

<u>ภาพรวมที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก</u>

ปี 2566-2568

ธุรกิจที่อยู่อาศัย 6 จังหวัดหลักในภูมิภาค มีแนวโน้มทยอยฟื้นตัวต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป (2) ความคืบหน้าของการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานภาครัฐจะหนุนให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจเติบโตตามมา (3) การฟื้นตัวของภาคท่องเที่ยว โดยคาดว่าจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติจะกลับมาอยู่ระดับใกล้เคียงช่วงก่อนวิกฤติ COVID-19 ภายในปี 2568 และ (4) มาตรการกระตุ้นจากภาครัฐ อาทิ การลดค่าธรรมเนียมการโอนและจดจำนอง (มีผลตั้งแต่ 1 มกราคม 2566) และการผลักดันให้ไทยเป็น “บ้านหลังที่สอง” สำหรับชาวต่างชาติที่มีศักยภาพ อย่างไรก็ตาม การเติบโตของธุรกิจจะถูกจำกัดจาก (1) หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มทรงตัวระดับสูง ส่งผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อ (2) ต้นทุนการพัฒนาโครงการมีแนวโน้ม

ปรับสูงขึ้นเฉลี่ย 5-10% ต่อปี ตามราคาวัสดุก่อสร้างและราคาพลังงานที่มีแนวโน้มทรงตัวสูงต่อเนื่อง รวมถึงการเพิ่มขึ้นของค่าจ้างแรงงานจากปัญหาแรงงานขาดแคลน และ (3) ทิศทางอัตราดอกเบี้ยขาขึ้น ซึ่งทำให้ผู้บริโภคระมัดระวังการก่อหนี้ผูกพันในระยะยาว

สถานการณ์ที่อยู่อาศัยรายจังหวัดที่มีโครงการของบริษัท สรุปได้ ดังนี้

ชลบุรี: ตลาดที่อยู่อาศัยมีศักยภาพการเติบโตดีต่อเนื่อง จากการเป็นหนึ่งในศูนย์กลางอุตสาหกรรมที่สำคัญของไทย (พื้นที่ EEC) และมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานหลายด้าน อาทิ มอเตอร์เวย์ (พัทยา-มาบตาพุด) รถไฟความเร็วสูง (กรุงเทพฯ-ระยอง) รถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน (อู่ตะเภา - สุวรรณภูมิ-ดอนเมือง) และท่าเรือน้ำลึกแหลมฉบังเฟส 3 ทั้งยังเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ ผู้ประกอบการอสังหาฯ จากส่วนกลางและต่างชาติจึงให้ความสนใจเข้ามาพัฒนาโครงการเพื่อตอบรับอุปสงค์ซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูงทั้งกลุ่มที่ต้องการอยู่อาศัย กลุ่มที่เข้ามาทำงานในพื้นที่ (เช่น ผู้เชี่ยวชาญต่างชาติโดยเฉพาะชาวญี่ปุ่น) ผู้ต้องการบ้านหลังที่สอง และนักลงทุนซื้อเพื่อปล่อยเช่า คาดว่าจะมีอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 8.4% ต่อปี ขณะที่ยอดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.6 % ต่อปี

ระยอง: ตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางเติบโตต่อเนื่อง จากการเป็นเมืองอุตสาหกรรมหลักที่มีนิคมอุตสาหกรรมและแหล่งงานจำนวนมาก ทั้งยังเป็นเมืองท่องเที่ยวสำคัญ มีอัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ (Gross Provincial Product: GPP) เฉลี่ยถึง 7.7% ต่อปีในช่วงปี 2547- 2562 สูงเป็นอันดับสองของประเทศ (รองจากชลบุรี) ขณะที่รายได้ต่อประชากร (GPP per capita) สูงเป็นอันดับหนึ่งของประเทศ ทำให้ผู้ประกอบการมีความเชื่อมั่นในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย เพื่อรองรับแรงงานทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่มีกำลังซื้อสูงซึ่งมีแนวโน้มเข้ามาทำงานในพื้นที่มากขึ้น โครงการพัฒนาส่วนใหญ่จะเป็นแนวราบ เนื่องจากราคาที่ดินยังไม่ปรับสูงขึ้นเร็วเหมือนพื้นที่ชลบุรี ทั้งยังตอบโจทย์ความต้องการอยู่อาศัยของกลุ่ม Real demand ได้ดีกว่าคอนโดมีเนียม คาดว่าจะมีอุปทานที่อยู่อาศัยใหม่เข้าสู่ตลาดเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 5.1% ต่อปี ขณะที่ยอดขายใหม่จะเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.2% ต่อปี

ที่มา: Krungsri Research - แนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2566-2568 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด (6 จังหวัดหลัก)

นโยบายทางการเงินและนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

- **ภาวะอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือน**

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในวันที่ 27 กันยายน 2566 มีการประกาศขึ้นดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.25 ต่อปี เป็นร้อยละ 2.50 ต่อปี เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มขยายตัวร้อยละ 2.8 และ 4.4 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีแรงส่งสำคัญจากการบริโภคภาคเอกชน สำหรับปีนี้ การขยายตัวของเศรษฐกิจชะลอลงจากภาคการส่งออกสินค้าและภาคการท่องเที่ยวที่ฟื้นตัวช้ากว่าที่คาด ส่วนหนึ่งจากเศรษฐกิจจีนและวัฏจักรอิเล็กทรอนิกส์โลกที่ฟื้นตัวช้า อย่างไรก็ดี อัตราการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยจะเร่งสูงขึ้นในปี 2567 จากอุปสงค์ในประเทศ ภายใต้บริบทที่ภาคการท่องเที่ยวฟื้นตัวต่อเนื่องและภาคการส่งออกสินค้ากลับมาขยายตัว อีกทั้งจะได้รับแรงส่งเพิ่มเติมจากนโยบายภาครัฐ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปมีแนวโน้มอยู่ในกรอบเป้าหมาย และคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.6 และ 2.6 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ โดยมีแนวโน้มอยู่ในระดับต่ำในปี 2566 จากผลของมาตรการช่วยเหลือค่าครองชีพของภาครัฐและผลของฐานที่สูงในปีก่อนหน้า ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานมีแนวโน้มปรับเพิ่มขึ้นในปี 2567 โดยคาดว่าจะอยู่ที่ร้อยละ 1.4 และ 2.0 ในปี 2566 และ 2567 ตามลำดับ ทั้งนี้ ยังต้องติดตามความเสี่ยงด้านสูง โดยเฉพาะในปี 2567 จากแรงกดดันด้านอุปสงค์ที่อาจเพิ่มขึ้นจากนโยบายภาครัฐ และต้นทุนราคาอาหารที่อาจปรับสูงขึ้นหากปรากฏการณ์เอลนีโญรุนแรงกว่าคาด ส่วนหนี้สินครัวเรือน ปี 2566 ขยายตัวชะลอลงที่ร้อยละ 3.3 โดยมีสัดส่วนหนี้สินครัวเรือนต่อ GDP อยู่ที่ร้อยละ 90.9 ขณะที่ความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนปรับตัวลดลง เมื่อพิจารณาตามประเภทสินเชื่อ พบว่าคุณภาพสินเชื่อยังด้อยลงทุกประเภท โดยสินเชื่อที่อยู่อาศัยและสินเชื่อบัตรเครดิต มีสัดส่วนหนี้เสียต่อสินเชื่อรวม 3.24% และ 3.34% ตามลำดับ

- **การอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value: LTV)**

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีตัวเลขหนี้เสีย (NPL) และการเก็งกำไรในมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากอุปสงค์เทียม ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลต่อระบบเศรษฐกิจไทยโดยรวม ธปท.จึงมีประกาศนโยบาย Macroprudential หรือการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่เดือนเมษายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้ผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ธปท.จึงได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อเพิ่มความสามารถในการซื้อให้แก่ผู้บริโภคและสนับสนุนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังเป็นการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุงการจ้างงานผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

ราคาบ้าน	จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่	การวางดาวน์ขั้นต่ำ (เกณฑ์เดิม)	การวางดาวน์ขั้นต่ำ (เกณฑ์ใหม่)
ไม่เกิน 10 ล้านบาท	สัญญากู้หลังที่ 1	กู้ได้เต็มมูลค่าบ้านและกู้สินเชื่อเพิ่มได้ 10% ของมูลค่าบ้านเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นอื่นในการเข้าอยู่อาศัย	
	สัญญากู้หลังที่ 2	วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 แล้วมากกว่า 2 ปี หรือ 20% หากผ่อนแล้วไม่ถึง 2 ปี	กู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน
	สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	วางดาวน์ขั้นต่ำ 30%	
10 ล้านบาทขึ้นไป	สัญญากู้หลังที่ 1	วางดาวน์ขั้นต่ำ 10%	
	สัญญากู้หลังที่ 2	วางดาวน์ขั้นต่ำ 20%	
	สัญญากู้หลังที่ 3 ขึ้นไป	วางดาวน์ขั้นต่ำ 30%	

- การปรับเกณฑ์ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขณะนี้ทางรัฐบาลอยู่ระหว่างศึกษาแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจูงใจให้ชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยในระยะยาวเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น ได้แก่

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน

   ร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจมีการกำหนดให้ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านเพื่ออยู่อาศัยในระยะยาวในโครงการบ้านจัดสรรที่มีช่วงราคา 10-15 ล้านบาทขึ้นไป และซื้อได้ไม่เกินร้อยละ 49 ของในโครงการที่เปิดขาย (เดิมกฎหมายที่ดินมาตรา 96 ทวิ กำหนดให้ชาวต่างชาติที่จะสามารถซื้อบ้านหรือที่ดินต้องมีการลงทุนในประเทศไทยมากกว่า 40 ล้านบาท จึงสามารถซื้อที่ดินหรือบ้านเพื่ออยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ โดยต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี)

2. พระราชบัญญัติอาคารชุด

   ร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจมีการขยายขอบเขตให้ต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า ร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายในอาคารชุด แต่จะไม่สามารถออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด จากเดิมอนุญาตให้ต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของโครงการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

3. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ

   เดิมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 540 อนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าอสังหาริมทรัพย์สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี

2.5.2. สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน และจำนวนคู่แข่งขันโดยประมาณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
1. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) **ที่ตั้ง:** อ.นิคมพัฒนา จ.ระยอง	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.38 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการเดอะมิกซ์ (ทาวน์โฮม) บริษัท เอสเตท ครีเอชั่น จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.29 ล้านบาท โครงการอนานคร (ทาวน์โฮม / บ้านเดี่ยว) บริษัท อนานคร จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.20-3.15 ล้านบาท โครงการแผ่นดินทอง (ทาวน์โฮม / บ้านแฝด) บริษัท สมาร์ทแลนด์ บูรพา จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.30-1.79 ล้านบาท โครงการเซนสิริโฮม (บ้านเดี่ยว) บริษัท สุขนิเวศน์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.50 ล้านบาท โครงการพรภิรมย์ (บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว) บริษัท พรภิรมย์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.02-2.80 ล้านบาท โครงการบ้านแก้วศิริแลนด์ (บ้านเดี่ยว) บริษัท แก้วศิริแลนด์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.39 ล้านบาท
2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) **ที่ตั้ง:** ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.2 ล้านบาท	ไม่มีคู่แข่งที่พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) **ที่ตั้ง:** ต.สรุศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.27 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการโกเด้น วัลเลย์ (ทิพวัล สเตชั่น) บริษัท สวัสดีชลบุรี จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.19-4.99 ล้านบาท โครงการ VALLEY HILLS (สุขุมวิท - 9 กิโล) (บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว) บริษัท ไลฟ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.38-4.90 ล้านบาท โครงการ DIYA VALLEY (ศรีราชา) (ทาวน์โฮม) บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.39 ล้านบาท โครงการ ไอรีน (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) บริษัท ไอรีน ศรีราชา จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.29 ล้านบาท โครงการ Monterey บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.14 ล้านบาท
4. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส 2 (สุขุมวิท – บางปู) **ที่ตั้ง:** ต.บางปูใหม่ อ.เมือง สมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.47 ล้านบาท	ไม่มีคู่แข่งในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่มีการพัฒนาโครงการบ้านแฝดเช่นเดียวกับบริษัทนอกเหนือจากโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท – บางปู) ของบริษัทที่จำหน่ายหมดไปแล้ว
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) **ที่ตั้ง:** ต.บางปูใหม่ อ.เมือง สมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.42 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการบ้านพฤกษา 1 (ทาวน์โฮม) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.65 ล้านบาท โครงการบ้านพฤกษา 2 (ทาวน์โฮม) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.20 ล้านบาท

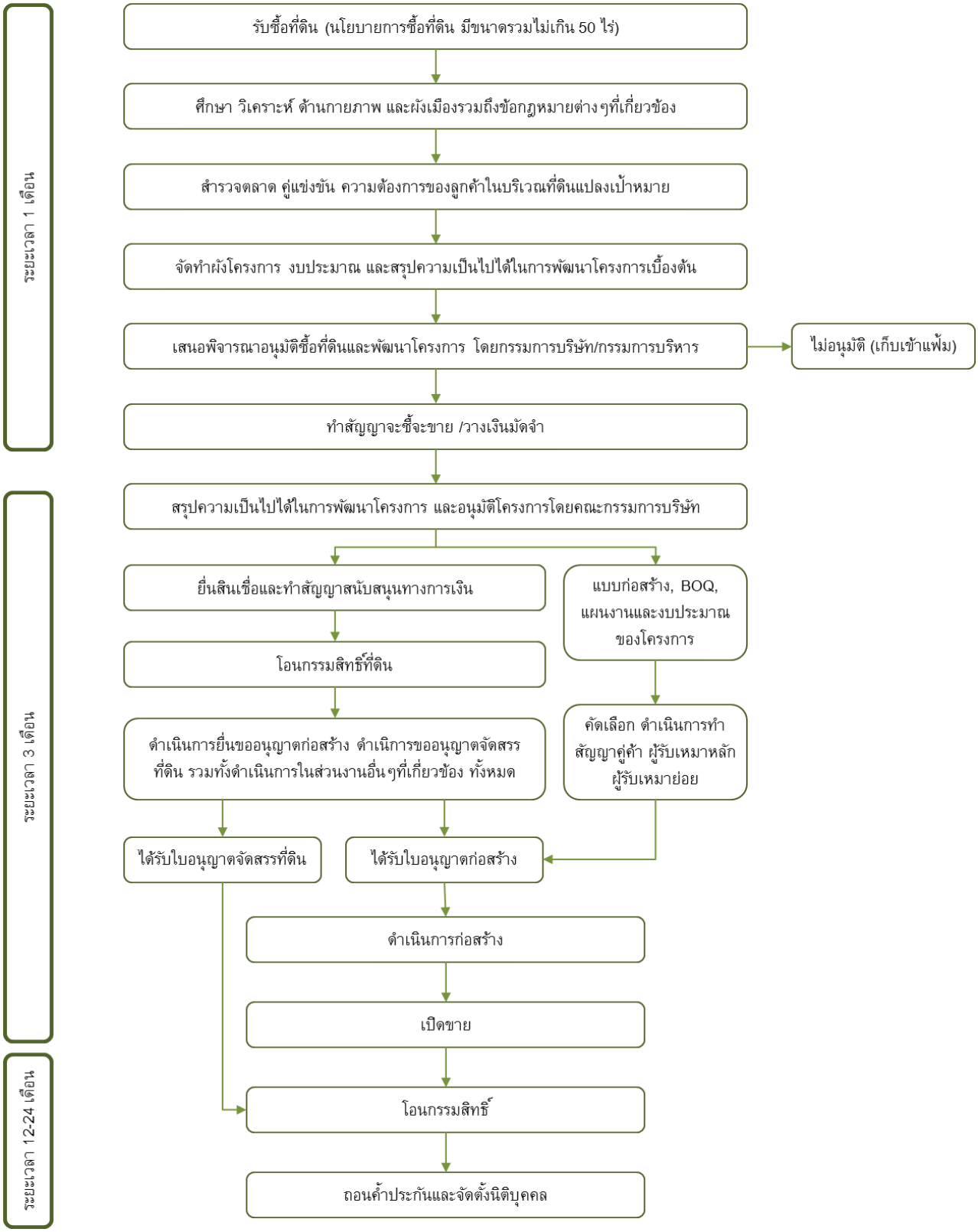
โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
6. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) **ที่ตั้ง:** ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี	ทาวน์โฮม บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.42 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการบ้านชวนชมพาร์ค 3 (บ้านแฝด) บริษัท พรัตน์ธร วิลล่า จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.39 ล้านบาท โครงการวิชั่น วัลเล่ย์ (ชัยพฤกษ์-กาญจนาภิเษก) (บ้านแฝด) บริษัท วิชั่น สมาร์ท ซิตี้ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.89 ล้านบาท โครงการดิ เอสเซ้นส์ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด) บริษัท ทีฆา เรียลเอสเตท จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการ The Plant (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด) บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.59 ล้านบาท โครงการ Lalin Town Lio (ชัยพฤกษ์-ไทรน้อย) (บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม) บริษัท ลลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท
7. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) **ที่ตั้ง :** แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 5.88 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการซีรีน พระราม 2 – ท่าข้าม บ้านเดี่ยว บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 6.93 – 8.49 ล้านบาท โครงการศุภาลัย พาร์ควิลล์(ประชาอุทิศ-สุขสวัสดิ์) บ้านเดี่ยว บริษัท ศุภาลัย จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 7.04 – 8.19 ล้านบาท

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
		โครงการสราญสิริ (ประชาอุทิศ 90) บ้านเดี่ยว บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 5.99 – 8.29 ล้านบาท
8. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) **ที่ตั้ง** : ซอยกาญจนาภิเษก 3 แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 13.83 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการ The Matias กัลปพฤกษ์ บางแค บริษัท อัคร บ้านและที่ดิน จำกัด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10-14 ล้านบาท <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการ PRINN เพชรเกษม 69 บ้านเดี่ยว บริษัท ปริญสิริ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 10 - 20 ล้านบาท โครงการ AP Centro สาทร-กัลปพฤกษ์ บ้านเดี่ยว บริษัท เอพี ไทยแลนด์ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 13 - 20 ล้านบาท
9. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3 **ที่ตั้ง** : ซอยทวีวัฒนา-กาญจนาภิเษก 24 แขวงบางพรม เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 13.65 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการลัดดาวัลย์ พุทธมณฑลสาย 3 บ้านเดี่ยว บริษัท ควอลิตี้เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 8-15 ล้านบาท โครงการภัสสร พุทธมณฑลสาย 2 บ้านเดี่ยว บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 11.29 ล้านบาท

โครงการของบริษัท	ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา	โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น
10. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) **ที่ตั้ง** : ซอยเทศบาลบางปู 104 ต.บางปูใหม่ อ.เมือง จ. สมุทรปราการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.97 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> - <u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการบ้านพฤกษา2 (สุขุมวิท-บางปู) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.05 ล้านบาท โครงการ เดอะแพลนท์ (สุขุมวิท-บางปู) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง 2.73 ล้านบาท ทาวน์โฮม บริษัท พฤกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) โครงการ เสนา เวล่า (สุขุมวิท-บางปู) (บ้านแฝด/ทาวน์โฮม 2 จอด) เฉลี่ยราคา 4.44-6.62 ลบ.
11. โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) **ที่ตั้ง :** ซอยเทศบาลบางปู 109 ต.บางปู อ.เมือง จ.สมุทรปราการ	บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง : 6.16 ล้านบาท	<u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> ไม่มีคู่แข่งที่พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวใน บริเวณพื้นที่ใกล้เคียง

2.6. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

กระบวนการในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์



การจัดหาที่ดิน

บริษัทมีขั้นตอนในการคัดสรรที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเปิดทำเลใหม่ๆ โดยศึกษาจากพื้นที่เพื่อหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา หากพื้นที่ใดมีแนวโน้มที่สามารถนำมาพัฒนาได้ ทางบริษัทจะติดต่อนายหน้าที่ดินหรือเจ้าของที่ดินในแต่ละแปลงโดยตรง นอกจากนี้ เนื่องด้วยผู้บริหารซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้มีบุคคลทั่วไปนำเสนอที่ดินให้กับบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยเมื่อพบที่ดินที่คาดว่าจะมีศักยภาพในการพัฒนา ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระวางที่ดิน แผนที่ตั้งที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน ราคาเสนอขาย ขนาดที่ดิน และเล่มประเมิน เพื่อนำไปบันทึกในทะเบียนคุมข้อมูลที่ดิน และนำไปศึกษา วิเคราะห์ด้านกายภาพ ตรวจสอบผังเมืองเพื่อตรวจสอบลักษณะบ้านที่สามารถก่อสร้างได้ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ความกว้างของถนนที่เข้าถึงที่ดินดังกล่าว ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้ง การเข้าสำรวจพื้นที่จริงซึ่งจะพิจารณาสภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และการคมนาคม เป็นต้น และเริ่มจัดทำการวางร่างผังโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง งบประมาณ และนำข้อมูลทั้งหมดที่รวบรวมได้มาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น ทั้งในด้านการตลาด สำรวจตลาดคู่แข่ง ความต้องการของลูกค้าในบริเวณโดยรอบ ความเพียงพอของการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้น จุดดึงดูดที่น่าสนใจบริเวณโครงการ การสร้างรายได้ของโครงการ และความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมได้

เมื่อฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ และฝ่ายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาปัจจัยต่างๆ ตามที่กำหนดไว้และเห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาเบื้องต้นแล้ว ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะนำเสนอคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และเข้าสู่กระบวนการทำสัญญาจะซื้อจะขายและวางเงินมัดจำที่ดิน หลังจากได้รับการอนุมัติซื้อที่ดินจากคณะกรรมการบริหารหรือกรรมการบริษัทแล้ว ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะสรุปความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ และขออนุมัติโครงการจากคณะกรรมการบริษัทอีกครั้งหนึ่ง และเข้าสู่กระบวนการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ยื่นขอสินเชื่อและทำสัญญาสนับสนุนทางการเงิน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เริ่มออกแบบก่อสร้าง ประมาณการ ปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคา (Bill of Quantity : BOQ) และแผนงานของโครงการ

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2 ถึง 3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

บริษัทได้จ้างผู้ดำเนินการที่มีความเชี่ยวชาญในการดำเนินเรื่องการยื่นขอจดทะเบียนใบอนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการ ซึ่งผู้ดำเนินการเป็นบุคคลที่มีความเชี่ยวชาญเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ ระเบียบทางราชการในแต่ละพื้นที่ และมีความคุ้นเคยกับเจ้าหน้าที่เป็นอย่างดี เช่น เรื่องผังเมือง การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตวางระบบท่อ และระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อให้การดำเนินเรื่องการขออนุญาตเป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กำหนด ซึ่งแต่ละพื้นที่ต้องมีความเชี่ยวชาญที่แตกต่างกัน ทำให้การจ้างพนักงานประจำบริษัทเพื่อดำเนินการข้างต้น พนักงานอาจขาดประสบการณ์ในการดำเนินการของพื้นที่นั้นๆ ทำให้ต้องใช้เวลาในการศึกษา ที่อาจทำให้การขออนุญาตเป็นไปอย่างล่าช้า และเกิดค่าใช้จ่ายตามมา เช่น ดอกเบี้ยสถาบันการเงินจากการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ แต่ยังไม่สามารถเริ่มพัฒนาได้ อีกทั้งการขออนุญาตจะเกิดขึ้นในช่วงเริ่มต้นของการพัฒนา

โครงการทำให้ตำแหน่งงานไม่มีความจำเป็นที่ต้องมีการว่าจ้างประจำ โดยจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างหลังจากดำเนินการขอสินเชื่อสนับสนุนโครงการ และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว

การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การว่าจ้างผู้ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการ โดยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้รับจ้างดำเนินการ ซึ่งต้องเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อการดำเนินเรื่องขอใบอนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการให้เป็นไปตามขอบเขตที่ระบุในสัญญาได้ ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยง มีการกำหนดขั้นตอนการว่าจ้างที่ต้องมีการสรรหาและตรวจสอบคุณสมบัติ ต่อรองราคาเสนออนุมัติว่าจ้าง ตามคู่มือปฏิบัติงานเรื่องการจัดซื้อจัดจ้างและคู่มือปฏิบัติงานเรื่องอำนาจดำเนินการ รวมทั้ง สัญญาว่าจ้างต้องระบุขอบเขตงานบริการที่ชัดเจน มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินค่าจ้างตามความคืบหน้าของงานหากการขออนุญาตมีหลายขั้นตอน และโอนเงินเข้าบัญชีผู้รับจ้างดำเนินการโดยตรงเท่านั้น

บริษัทมีฝ่ายการตลาดในการวางกลยุทธ์การขาย โดยทำงานร่วมกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ และฝ่ายขายรับผิดชอบการขายโครงการของบริษัทตามนโยบายของฝ่ายการตลาด ซึ่งจะศึกษาสถานการณ์และวางแผนการเปิดขายโครงการอย่างเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งบางโครงการมีการแบ่งโครงการในการพัฒนาเพื่อให้สามารถพัฒนาและบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ โดยบริษัทจะเริ่มการก่อสร้างทีละส่วนย่อยของโครงการ (Phase)

<u>การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ</u>

บริษัทไม่มีทีมงานผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นของตนเอง บริษัทจึงว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการซึ่งรวมถึงแรงงานและวัสดุอุปกรณ์จากบุคคลและนิติบุคคลภายนอกมาเป็นผู้ดำเนินการ (Outsource) ในลักษณะสัญญาจ้าง ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมาโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบประกอบอาคาร ผู้รับเหมาสาธารณูปโภค และผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น โดยบริษัทมีการกำหนดระเบียบและคุณสมบัติในการคัดเลือกผู้รับเหมาไว้อย่างชัดเจน รวมทั้ง มีการกำหนดแผนงานร่วมกัน เพื่อพัฒนางานก่อสร้างให้ได้คุณภาพ และตรงตามระยะเวลาที่กำหนด มีกระบวนการประเมินผู้รับเหมารายใหม่ การขึ้นทะเบียนผู้รับเหมา และการประเมินผู้รับเหมาทุกๆ 6 เดือน เพื่อเป็นหลักเกณฑ์และมาตรฐานตามที่บริษัทกำหนด มีหัวข้อการประเมิน เช่น ผลงานในปัจจุบัน ความพร้อมด้านบุคลากรในการบริหารและควบคุมงาน อุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องจักรขนาดใหญ่ และคุณภาพงานก่อสร้าง เป็นต้น โดยการพิจารณาผู้รับเหมารายต่างๆ เป็นการพิจารณาร่วมกัน 4 ฝ่าย ได้แก่ ฝ่ายก่อสร้างกลาง ฝ่ายก่อสร้างโครงการ ฝ่ายจัดซื้อ และฝ่ายบัญชี เพื่อให้การพิจารณาเป็นไปหลายด้าน นอกจากนี้ บริษัทมีกระบวนการตรวจประเมินคุณภาพงานก่อสร้าง ให้มีการดำเนินการอย่างถูกต้องและครบถ้วน โดยมีแผนกควบคุมคุณภาพของบริษัท เข้าตรวจสอบบ้านแต่ละหลังระหว่างก่อสร้าง เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานที่บริษัทกำหนด

ทั้งนี้ การจัดจ้างจะขึ้นอยู่กับขนาดและความซับซ้อนของแต่ละโครงการ หากโครงการมีขนาดใหญ่หรือมีความซับซ้อนมาก บริษัทอาจมีการว่าจ้างผู้รับเหมามากกว่า 1 ราย ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบโครงการเรียบร้อยแล้วนั้น บริษัทจะทำการประเมินราคาและทำบัญชีแสดงปริมาณวัสดุ ปริมาณแรงงานและราคา (Bill of Quantities หรือ BOQ) โดย

ละเอียดเพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ

ในส่วนของวัสดุก่อสร้างบางประเภทที่มีการใช้เป็นจำนวนมากในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น ถังบำบัด ถังดักไขมัน แผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป กระเบื้อง สุขภัณฑ์ อลูมิเนียม โครงหลังคา โครงบันได และพื้นไม้ลามิเนต เป็นต้น เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทจึงเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุจากผู้ผลิตด้วยตนเอง อีกทั้ง การจัดซื้อจากผู้ผลิตเป็นจำนวนมากโดยตรงทำให้บริษัทมีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลง และมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อทำการเจรจากับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้า ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายที่จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเพื่อเก็บไว้เป็นสินค้าคงคลัง ดังนั้น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างของบริษัทจึงแปรผันไปตามราคาตลาดในแต่ละช่วงเวลาการก่อสร้างของแต่ละโครงการ

<u>การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง</u>

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด โดยผู้รับเหมาต้องมีการจัดจ้างเจ้าหน้าที่ควบคุมงาน (Foreman) ทำหน้าที่ตรวจสอบงานของตัวเอง และจัดทำเอกสารบันทึกการตรวจส่งให้กับเจ้าหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทเข้าตรวจสอบงานอีกครั้ง โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง รวมทั้งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนส่งมอบบ้านแผนกควบคุมคุณภาพต้องตรวจสอบร่วมกับเจ้าหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างโครงการในขอบเขตงานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ งานระบบ งานภายนอก (รั้ว และงานสวนบ้าน) และความเรียบร้อยของบ้านก่อนส่งมอบ

<u>การให้บริการหลังการขาย</u>

ภายหลังการขายบริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบการดูแลความเรียบร้อยและการบำรุงรักษาสินทรัพย์ของโครงการ โดยการให้บริการจะครอบคลุมตั้งแต่การดูแลบ้านในระหว่างการรับประกัน การดูแลความเรียบร้อยของระบบไฟฟ้า ประปา และสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการ รวมถึงการรักษาความสะอาดภายในโครงการ ซึ่งปัจจุบันบริษัทได้จัดตั้งฝ่ายบริการหลังการขาย (After-Sales Service) ขึ้นมาโดยเฉพาะเพื่อยกระดับการให้บริการลูกค้าที่มีคุณภาพมากยิ่งขึ้น

บริษัทกำหนดรายการรับประกันบ้าน ซึ่งเป็นการรับประกันที่ไม่รวมอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้ปกติ ดังนี้

ลำดับ	รายการ	ระยะเวลารับประกัน
1	งานโครงสร้างอาคาร ได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสาคาน พื้น และผนังรับแรง	ระยะเวลาการรับประกัน 5 ปี (นับจากวันจดทะเบียนบ้าน)
2	งานระบบ - งานกันรั่วซึมของน้ำฝน ตามหลังคา-หน้าต่าง และภายในอาคาร - งานสุขาภิบาล เช่น ท่อระบายน้ำ ท่อแตก รั่วซึม และชักโครกมีปัญหา เป็นต้น	ระยะเวลาการรับประกัน 1 ปี (นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์)

ลำดับ	รายการ	ระยะเวลารับประกัน
	- งานระบบไฟฟ้า เฉพาะการลัดวงจรอันเนื่องมาจากความผิดพลาดในการติดตั้ง	
3	งานตกแต่ง - งานสี งานสีแตกร้าว และลายงาของผนัง - งานไม้ลามิเนต กระเบื้อง	ระยะเวลาการรับประกัน 1 ปี (นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์)

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บริษัทจะว่าจ้างบุคคลจากภายนอกเป็นผู้บริหารงานบริการส่วนกลางให้กับลูกบ้าน และเมื่อมีการขายและโอนกรรมสิทธิ์รวมทั้ง ก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคถึงเกณฑ์ที่กำหนดแล้ว บริษัทจะแจ้งให้ผู้พักอาศัยทุกราย ประสานงาน อำนวยความสะดวกด้านเอกสาร สถานที่ประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรครั้งแรกให้สำเร็จ และดำเนินการส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลาง และระบบสาธารณูปโภคเพื่อให้นิติบุคคลบริหารจัดการต่อไป ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดระบบบริหารงาน และสภาพแวดล้อมในการอยู่อาศัยที่ดี การบริหารงานของนิติหมู่บ้านจึงมีการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากผู้พักอาศัย เพื่อนำมาใช้เป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยพร้อมใช้งานอยู่เสมอ

2.7. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

ในปัจจุบันบริษัทไม่มีโครงการใดที่มีขนาดเข้าเกณฑ์ที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หากในอนาคตบริษัทมีการพัฒนาโครงการใดที่เข้าเกณฑ์การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม บริษัทจะปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ บริษัทคำนึงถึงผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการ โดยในระหว่างการก่อสร้างโครงการบริษัทมีการกำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูง ติดตั้งสปริงเกอร์พ่นละอองน้ำลดฝุ่น ห้ามไม่ให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อเป็นการบรรเทาและแก้ไขผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้ในพื้นที่โล่ง รวมทั้ง บริษัทมีการกำหนดเวลาทำงานก่อสร้างส่วนงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนเฉพาะเวลากลางวันเท่านั้น เพื่อลดผลกระทบต่อชุมชนด้านมลพิษทางเสียง ซึ่งเกิดจากการทำงานของเครื่องจักร การตัดหรือเจาะวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ ที่ผ่านมาบริษัทยังไม่เคยได้รับการร้องเรียนจากหน่วยงานราชการ

2.8. กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรแนวราบ จำเป็นต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2558) รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

- การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน: ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีการยื่นขออนุญาตต่อกรมที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยในการยื่นขออนุญาตจัดสรรจะต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนดไว้ เช่น การจัดทำแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อย รายละเอียดการปรับปรุงที่ดิน การจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ รวมทั้งรายการก่อสร้าง และกำหนดเวลาการพัฒนาให้แล้วเสร็จ เป็นต้น
- การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร: ผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องมีการยื่นขออนุญาตต่อสำนักงานเขต หรือสำนักงานเทศบาลประจำจังหวัด โดยในการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารจะต้องดำเนินการตามที่พระราชบัญญัติควบคุมอาคารกำหนดไว้ เช่น การออกแบบแบบแปลน และการก่อสร้างลักษณะของอาคารตามที่กำหนด การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคาร
- การขออนุญาตเชื่อมทางต่อกรมทางหลวงและกรมทางหลวงชนบท: ในการจัดสรรที่ดินจะต้องมีการขออนุญาตเชื่อมทางต่อกรมทางหลวงและกรมทางหลวงชนบทต่อผู้อำนวยการทางหลวงพิเศษ หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงพิเศษ เช่น การขออนุญาตปักเสาพาดสาย หรือกระทำการใดๆ อันเป็นกิจการสาธารณูปโภคในเขตทางหลวงพิเศษ การครอบครองอสังหาริมทรัพย์ริมทางหลวงต้องรักษาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ให้กีดขวางทางจราจรหรือเกิดความเสียหายแก่ทางหลวง
- การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค: ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ให้คงสภาพเดิม เพื่อส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตั้งแต่ขั้นตอนจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตต่างๆ และมีการประสานงานกับลูกบ้านเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและส่งมอบสาธารณูปโภคตามกำหนด

2.9. งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทมีจำนวนยูนิตที่ลูกค้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวน 36 หลัง คิดเป็นมูลค่า 126.54 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	มูลค่ารวม (ลบ.)	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนคงเหลือ (ยูนิต)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง[/1]	จำนวนที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)
สิวารมณ์ ซิตี้ นิคมพัฒนา - ระยอง	275	199	96	78%	1	1.09

โครงการ	มูลค่ารวม (ลบ.)	จำนวน (ยูนิต)	จำนวนคงเหลือ (ยูนิต)	ความคืบหน้าการก่อสร้าง[/1]	จำนวนที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ	
					จำนวน (ยูนิต)	มูลค่า (ลบ.)
GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU	1,018	222	71	88%	1	3.84
สิวารมณ์ เนเจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา	445	134	65	73%	7	22.37
สิวารมณ์ วิลลจ สุขุมวิท - บางปู 58	739	208	106	94%	1	3.76
สิวารมณ์ วิลลจ	686	242	242	41%	17	45.58
SIVAROM PARK Wongwaen - Prachauthit 76	535	91	91	25%	9	49.90
				รวม	**36**	**126.54**

หมายเหตุ: [/1] ความคืบหน้าในการก่อสร้างของบ้านที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ

2.10. โครงการในอนาคต

บริษัทมีความตั้งใจที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน ครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ ที่สะดวกต่อการเดินทาง ทั้งนี้ อาจมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่างๆ ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ทั้งนี้ หากการดำเนินการตามโครงการมีปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุนที่สูง และ/หรือมีแนวโน้มที่จะกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานโดยรวม บริษัทอาจพิจารณาระงับ ชะลอ หรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 4 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 3,843 ล้านบาท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. **โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)**

ผังโครงการ

บ้านเดี่ยว แบบ L

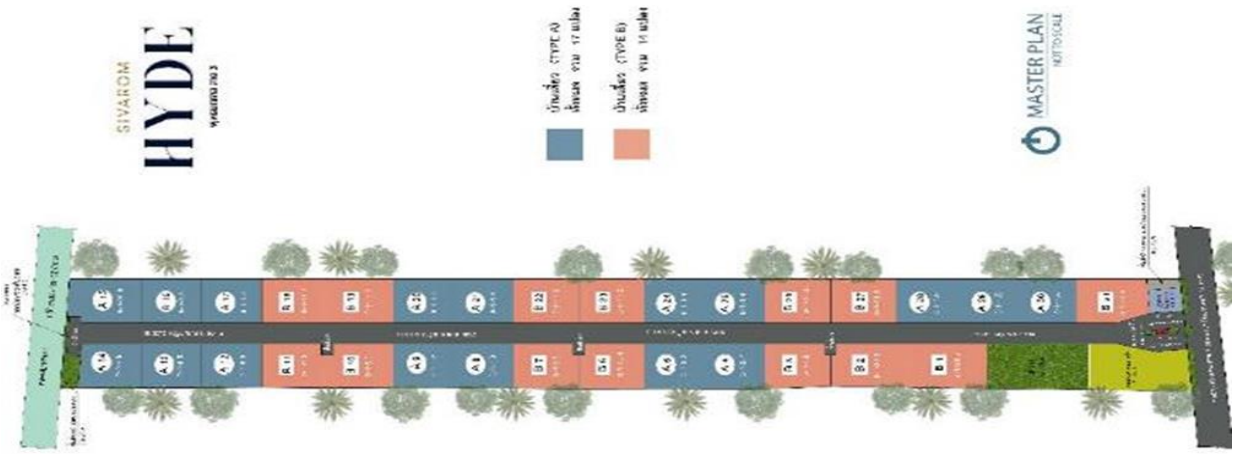
บ้านเดี่ยว แบบ XL

ที่ตั้ง	ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	401 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	13.90 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	11-3-80.5 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว Type L 4 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 300 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 100.1 ตร.ว. จำนวน 10 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type XL 5 ห้องนอน 7 ห้องน้ำ 5 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 350 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 100.1 ตร.ว. จำนวน 19 ยูนิต

2. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3

SIVAROM HYDE พุทธมณฑลสาย 3

ผังโครงการ



บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	ถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	423 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	12.90 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	11-2-70.3 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว Type A 5 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 261 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 100.0 ตร.ว. จำนวน 17 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type B 6 ห้องนอน 6 ห้องน้ำ 4 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 287 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 101.3 ตร.ว. จำนวน 14 ยูนิต

3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

SIVAROM
NATURE PLUS
BANGPU 104

ผังโครงการ

ทาวน์โฮม

บ้านแฝด

บ้านเดี่ยว

ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	1,453 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	2.30-5.00 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	50-1-87.3 ไร่
ลักษณะโครงการ	- ทาวน์โฮม (5.0) 2 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 17.50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. จำนวน 233 ยูนิต - ทาวน์โฮม (5.4) 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125 ตร.ม. จำนวน 141 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 35.70 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 135.6 ตร.ม. จำนวน 108 ยูนิต - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 1 ห้องอเนกประสงค์ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 51.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 135.6 ตร.ม. จำนวน 7 ยูนิต

4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)

GRAND SIVAROM 2 SUKHUMVIT - BANGPU

ผังโครงการ

ที่ตั้ง	บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ
สถานะ	โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา
มูลค่าโครงการ	1,566 ล้านบาท
ราคาขายเริ่มต้น	4.50-7.00 ล้านบาท
เนื้อที่โครงการ	62-1-8.70 ไร่
ลักษณะโครงการ	- บ้านเดี่ยว Type S 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 2 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 147 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 54.3 ตร.ว.จำนวน 105 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type M 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 164 ตร.ม.เนื้อที่เริ่มต้น 60.0 ตร.ว. จำนวน 84 ยูนิต - บ้านเดี่ยว Type L 4 ห้องนอน 4 ห้องน้ำ 3 ที่จอดรถ พื้นที่ใช้สอย 185 ตร.ม. เนื้อที่เริ่มต้น 67.3 ตร.ว. จำนวน 65 ยูนิต

บ้านเดี่ยว S

บ้านเดี่ยว M

บ้านเดี่ยว L

ทั้งนี้ แหล่งที่มาของเงินทุนที่จะใช้สำหรับโครงการในอนาคตทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ โดยหลักบริษัทมีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) มาใช้ตามแผนการลงทุนของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากจำนวนเงินดังกล่าวมีไม่เพียงพอต่อแผนการลงทุน บริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ออกตราสารหนี้ และ/หรือ ใช้กระแสเงินสดของบริษัท และ/หรือ โดยวิธีการอย่างอื่น ตามความเหมาะสมในเวลานั้นๆ โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

2.11. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สำนักงานใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท เช่น สินค้าคงเหลือที่เป็นบ้านสร้างเสร็จรอขาย ที่ดินรอพัฒนา ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์ และสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยมีข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1. สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์)	1,989.03	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	5.25	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
3. สินทรัพย์สิทธิ์การใช้	5.54	สิทธิการเช่า	ไม่มี
4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	4.86	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
5. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	26.99	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
รวม	2,031.67		

1.1 สินค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ได้แก่ ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืม ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 1,989.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 96.46 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. โครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	82.64	95.96	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 55.00 ล้านบาท
2. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	180.91	322.30	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 157.50 ล้านบาท
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	152.80	93.08	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 163.00 ล้านบาท
4. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู)	บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	260.37	44.60	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 220.00 ล้านบาท
5. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด	16.53	44.60	เป็นเจ้าของ	-
6. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	326.17	146.78	เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินค่าที่ดิน จำนวน 248.00 ล้านบาท (วงเงินจำนอง 303.00 ล้านบาท)

ชื่อโครงการ	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
7. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ76	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	บ้านเดี่ยว	226.30		เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 189.75 ล้านบาท
8. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	151.39		เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 154 ล้านบาท
9. โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	119.67		เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 155.80 ล้านบาท
10. โครงการสิวารมณ์เนเจอร์พลัส (บางปู104)	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม	279.97		เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 150.00 ล้านบาท
11. โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	บ้านเดี่ยว	192.28		เป็นเจ้าของ	หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 100.00 ล้านบาท
รวม			**1,989.03**			

1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้แก่ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 5.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.3 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ การเช่าที่ดิน การเช่าอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 แห่ง และการเช่าป้ายโฆษณา เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 5.54 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.27 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. อาคารสำนักงาน	2.96	เช่า	ไม่มี
2. ป้ายโฆษณา	2.58	เช่า	ไม่มี
รวม	**5.54**		

1.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทบันทึกรายการโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 4.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.24 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิในงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 26.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.31 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยที่ดินรอการพัฒนา 25.23 ล้านบาท และอื่นๆ 1.75 ล้านบาท โดยที่ดินรอการพัฒนามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สถานที่ตั้ง	ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ	ลักษณะโครงการ	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2566 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
1. ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	-	12.01	14.70	เป็นเจ้าของ	ปลอดภาระ
2. ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	-	13.22	13.28	เป็นเจ้าของ	หลักประกันวงเงิน OD จากสถาบันการเงินวงเงินจำนวน 13 ล้านบาท
รวม			**25.23**	**27.98**		

หมายเหตุ: ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติยุติการพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 2 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมหากมีโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

ปัจจุบันมีการทำสัญญาเช่าอาคารพาณิชย์เพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 662/43-48 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร โดยมีรายละเอียดดังนี้

สัญญาเช่า	อาคารสำนักงาน
ผู้ให้เช่า	บุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกัน
ผู้เช่า	SVR โดยนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์
วันที่ทำสัญญา	1 ตุลาคม 2564
ระยะเวลา	1 ตุลาคม 2564 – 30 กันยายน 2567
รายละเอียดการเช่า	อาคารพาณิชย์ 6 คูหา 4 ชั้น โดยบริษัททำสัญญาเช่าชั้นที่ 1 จำนวน 4 คูหา ชั้นลอย ชั้น 2 และชั้น 3 จำนวน 6 คูหา
เงื่อนไขสำคัญ	หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าสถานที่เช่าต่อไป ผู้เช่าต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนจะครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่า 60 วัน ผู้ให้เช่าตกลงจะให้เช่าต่อไปได้อีก 3 ปี ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าฉบับนี้ในอัตราค่าเช่าปรับเปลี่ยนใหม่ โดยจัดทำสัญญาเช่าในเงื่อนไขการเช่าอาคารพาณิชย์ฉบับใหม่

2.2 รถยนต์

บริษัททำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงานจำนวน 4 คัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

รถยนต์คันที่	**1**	**2**	**3**	**4**
วันที่ทำสัญญา	5 ต.ค. 61	30 เม.ย. 62	12 ต.ค. 63	12 พ.ย. 63
ผ่อนชำระ	48 งวด	60 งวด	84 งวด	84 งวด
ผู้ถือกรรมสิทธิ์	สถาบันการเงินแห่งที่ 1	สถาบันการเงินแห่งที่ 1	สถาบันการเงินแห่งที่ 2	สถาบันการเงินแห่งที่ 2
ผู้ครอบครอง	SVR			

2.3 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

คู่สัญญา	ผู้ว่าจ้าง: กลุ่มบริษัท ผู้รับจ้าง: บริษัทรับเหมาหลายแห่ง
วัตถุประสงค์	จ้างเหมางานโครงสร้าง งานสถาปัตยกรรม บ่อบำบัดโครงการงาน ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และงานถนนบ่อพักท่อภายในโครงการสำหรับโครงการของบริษัท
อายุสัญญา	ตั้งแต่ 1 ถึง 36 เดือน
มูลค่าสัญญา	มูลค่าตามที่ตกลงร่วมกันระหว่างผู้ว่าจ้างและผู้รับจ้าง ตามขอบเขตงานในการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)
ข้อมูลอื่น	ผู้รับจ้างจะต้องเป็นผู้ชำระภาษีหัก ณ ที่จ่ายร้อยละ 3 และเงินประกันเพื่อเป็นการค้ำประกันผลงาน (Retention) ในอัตราร้อยละ 5 จากเงินที่ได้รับทุกครั้งจากการส่งงวดงาน

2.4 สัญญาบริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้ให้บริการ	บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“INET”)
ผู้รับบริการ	SVR
วันที่ทำสัญญา	31 กรกฎาคม 2566
ระยะเวลา	1 สิงหาคม 2566 – 31 กรกฎาคม 2567
ค่าบริการ	ปีละ 240,000 บาท (ไม่รวม VAT)
เงื่อนไขสำคัญ	- ก่อนครบกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญาไม่น้อยกว่า 30 วันหากผู้ใช้บริการไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญา ต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้นแล้วคู่สัญญาตกลงให้มีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา จนกว่าผู้ใช้บริการจะได้มีการแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรมายัง INET - หากผู้ใช้บริการประสงค์จะยกเลิกการใช้บริการก่อนครบระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ใช้บริการจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 35 ของอัตราค่าบริการตามระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญาที่ยังคงเหลือ และต้องแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน จึงจะมีผลเป็นการยกเลิกสัญญาฉบับนี้ - คู่สัญญาตกลงที่จะดูแลรักษาข้อมูลความลับของคู่สัญญาอีกฝ่ายเพื่อให้เป็นความลับต่อไป จะไม่เปิดเผยข้อมูลความลับหรือยินยอมให้บุคคลอื่นรับทราบ หรือใช้ข้อมูลความลับ โดยจะใช้มาตรฐานการดูแลข้อมูลความลับนั้นเสมือนกับการดูแลรักษาข้อมูลความลับที่สุดของตนเองเป็นอย่างน้อย

2.5 สัญญาสินเชื่อกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ 2 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1				
ผู้กู้	SVR				BAL
โครงการ / ที่ดิน	สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู)	สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)
วงเงินกู้ยืม ระยะยาว	163.00 ล้านบาท	248.00 ล้านบาท	154.00 ล้านบาท	157.50 ล้านบาท	220.00 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	30.00 ล้านบาท	55.00 ล้านบาท	41.00 ล้านบาท	-	39.00 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 66	23.52 ล้านบาท	139.55 ล้านบาท	74.56 ล้านบาท	40.24 ล้านบาท	14.50 ล้านบาท
วันที่สัญญา	7 มิถุนายน 2564	31 มกราคม 2566	26 กรกฎาคม 2566	26 กรกฎาคม 2566	27 มิถุนายน 2565
ระยะเวลา	42 เดือน	42 เดือน	42 เดือน	42 เดือน	42 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR ต่อปี	MLR ต่อปี	MLR - 0.75 ต่อปี	MLR - 0.75 ต่อปี	MLR ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว และอาคารพาณิชย์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินและค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างบ้าน

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1				
ผู้กู้	SVR				BAL
โครงการ / ที่ดิน	สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู)	สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)
เงื่อนไขสำคัญ	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
หลักประกัน	ที่ดินโฉนดเลขที่ 8079, 8115	ที่ดินโฉนดเลขที่ 45408 , 60480 ถึง 60487 รวมเก้าโฉนด ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า	ที่ดินโฉนดเลขที่ 737, 30741, 31461 ถึง 31468 รวมสิบโฉนด ต.หลักสอง อ.บางแค จ.กรุงเทพมหานคร พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า	1. จำนองโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 47828 ถึง 47836 ตำบลคลองพระอุดม อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี (รวมเก้าโฉนด) 2. จำนองโฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 355889 ถึง 355891 , 355948 ถึง 394981 , 355983 ถึง 355986 , 355989 ถึง 355992 , 355995 ถึง 356002 , 356051 ,356054 , 356061 ถึง 356064 , 056067 ถึง 356069 , 356073 ถึง 356076 , 356078 , 356081 ถึง 356111 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ (รวมเก้าสิบแปดโฉนด)	ที่ดินโฉนดเลขที่ 5628,5629, 5630,269765,269766,269768, 269769 ต.ท้ายบ้าน อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ

ผู้ให้กู้	สถาบันการเงินแห่งที่ 1				
ผู้กู้	SVR				BAL
โครงการ / ที่ดิน	สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู)	สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)
ผู้ค้ำประกัน	- นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาวงเงินสินเชื่อ ครั้งที่ 13 ลงวันที่ 27 ก.พ. 2566 ยกเลิกบุคคลค้ำประกัน ดังนี้ 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา 2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา				- นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - SVR บันทึกข้อตกลงต่อท้ายสัญญาวงเงินสินเชื่อ ครั้งที่ 3 ลงวันที่ 27 ก.พ. 2566 ยกเลิกบุคคลค้ำประกัน ดังนี้ 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา 2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน

ผู้ให้กู้	บริษัทแห่งที่ 2	
ผู้กู้	SVR	SPR
โครงการ / ที่ดิน	โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย 3)	สิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76)
วงเงินกู้ยืมระยะยาว	155.80 ล้านบาท	189.75 ล้านบาท
วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG)	16 ล้านบาท	25 ล้านบาท
ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 66	65.86 ล้านบาท	90.74 ล้านบาท
วันที่สัญญา	25 กันยายน 2566	7 กุมภาพันธ์ 2566
ระยะเวลา	48 เดือน	42 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	MLR - 1.25 ต่อปี	MLR - 1.25 ต่อปี
วัตถุประสงค์	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง	เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว
เงื่อนไขสำคัญ	- LTV ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 65	- LTV ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 65
		- การดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนผู้ถือหุ้น โดยบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท
หลักประกัน	โฉนดที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามโฉนดเลขที่ 21406 ถึง 21414 ตำบลทวีวัฒนา อำเภอทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร (รวมเก้าโฉนด)	โฉนดเลขที่ 30555, 30556, 305262 และ 30563 รวมสี่โฉนด ต.ทุ่งครุ อ.ทุ่งครุ จ.กรุงเทพฯ พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหน้า
ผู้ค้ำประกัน		บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
สถานะ	ยังไม่ปิดวงเงิน	ยังไม่ปิดวงเงิน

หมายเหตุ: *LTV คือ อัตราส่วนภาระหนี้เงินกู้และการค้ำประกันต่อมูลค่าหลักประกันขณะนั้น

2.6 สัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัททำการกู้ยืมเงินจากบุคคลธรรมดาและบริษัทอื่น 11 ราย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บุคคลธรรมดาที่บริษัทกู้ยืมเงิน	อัตราดอกเบี้ย (%)	วันที่ทำสัญญา	วันครบกำหนดใช้เงิน	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
รายที่ 1	9.0	13 ก.พ. 2566	28 มิ.ย. 2567	14.5
รายที่ 2	7.0	29 ก.ย. 2566	29 มี.ค. 2567	100.0
รายที่ 3	9.0	12 ธ.ค. 2566	15 ม.ค. 2567	10.0
รายที่ 4	9.0	10 พ.ย. 2566	9 ก.พ. 2567	20.0
รายที่ 5	7.575	8 ธ.ค. 2566	31 ม.ค. 2567	9.0
	7.575	12 ธ.ค. 2566	31 ม.ค. 2567	6.0
รายที่ 6	9.0	1 ก.ค. 2566	30 เม.ย. 2567	3.0
รายที่ 7	9.0	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	30.0
รายที่ 8	9.0	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	10.0
รายที่ 9	9.0	25 ต.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	5.0
รายที่ 10	6.10	1 พ.ย. 2566	1 พ.ย. 2567	24.0
รายที่ 11	7.0	3 พ.ย. 2566	3 พ.ค. 2567	150.0

บริษัทมีนโยบายจะลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลธรรมดาที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง และจะกู้เงินจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหนี้เป็นหลัก โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งระบุว่ากรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนโดยการกู้ยืมเงิน ต้องติดต่อสถาบันการเงินเป็นลำดับแรก หากไม่สามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ หรือกู้ยืมได้แต่มีเงื่อนไขที่เป็นข้อจำกัดของบริษัท จึงจะพิจารณากู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น เป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบัน

การเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน

กลุ่มมโนธรรมรักษาที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เพื่อลงนามรับผิดชอบค่าเสียหายแทนบริษัทกรณีเกิดข้อพิพาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

คู่สัญญา	1. นายพชร มโนธรรมรักษา 2. นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ 3. นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา 4. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา
วัตถุประสงค์ของสัญญา	รับผิดชอบค่าเสียหายแทนบริษัทกรณีเกิดข้อพิพาท
ข้อตกลงและคำรับรอง	☐ ผู้ให้สัญญายืนยันและรับรองต่อบริษัทว่า นอกเหนือจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างผู้ให้สัญญากับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ผู้ให้สัญญาไม่ได้เข้าทำข้อตกลง ข้อผูกพัน และ/หรือ สัญญาใด ๆ ในอันที่จะทำให้ผู้ให้สัญญามีภาระหน้าที่หรือมีผลผูกพันในลักษณะที่เป็นการห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันกับบุคคลดังกล่าวอีก ☐ ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากเกิดข้อพิพาท การเรียกร้อง การฟ้องร้องใด ๆ กับบริษัทอันมีสาเหตุมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจฉบับดังกล่าว รวมถึงสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือ ข้อตกลงอื่นใด ที่ผู้ให้สัญญาได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกในลักษณะที่เป็นการห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของบุคคลภายนอกดังกล่าว ไม่ว่าก่อนหรือหลังการทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญาตกลงรับผิดชอบชดใช้แทนบริษัททั้งจำนวน และผู้ให้สัญญาตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อไม่ให้เรื่องดังกล่าวส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทแต่ประการใด
ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	บริษัทสามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้

2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

บริษัทกับนิติบุคคลและบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 เพื่อกำหนดขอบเขตในการประกอบธุรกิจและป้องกันผลประโยชน์ขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยรายละเอียดดังนี้

	คู่สัญญา	ความสัมพันธ์
	กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา	
1.	นายพชร มโนธรรมรักษา	ผู้ถือหุ้น SVR
2.	นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์	ผู้ถือหุ้น SVR
3.	นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา	กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษาที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น
4.	นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	ผู้ถือหุ้น / กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ SVR
5.	นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	กรรมการ SVR
	ผู้ให้สัญญารายอื่น	
6.	นายรณฤทธิ์ จิติสุริยารักษ์	ผู้ถือหุ้น / กรรมการ / CFO SVR
	นิติบุคคล	
7.	บริษัท เมอริทโต้ แลนด์ (ในทอน) จำกัด	นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทคู่สัญญาประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อที่อยู่อาศัย
8.	บริษัท เมอร์ริท ภูเก็ต จำกัด	
9.	บริษัท ซีเฮฟเวน ภูเก็ต จำกัด	
10.	บริษัท บีสตาร์ทเฮฟเว่น จำกัด	
11.	บริษัท บีสตาร์ท ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	

	เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรองสำคัญ	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
1	ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือกลุ่มมโนธรรมรักษา[1] / กลุ่มฐิติสุริยารักษ์[2] เป็นกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 10 ของบริษัทฯ แล้วแต่กรณี ผู้ให้สัญญาจะไม่ประกอบธุรกิจหรือดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทสิวารมณ์ ไม่รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน (ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าถือหุ้นในบริษัทหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใดๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่กลุ่มบริษัทสิวารมณ์ประกอบการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าโดยตนเองหรือผ่านบุคคลใดๆ	☐	☐
2	ณ วันทำสัญญาฉบับนี้ ผู้ให้สัญญารับรองว่า ผู้ให้สัญญา ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือแผนหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างใด นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เปิดเผยในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ	☐	☐
3	ผู้ให้สัญญายินยอมที่จะเปิดเผยการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี และให้คำยินยอมให้แก่บริษัทฯ ในการตรวจสอบการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากหน่วยงานราชการ	☐	-
4	ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งผู้ให้สัญญาให้การรับรองในข้อข้างต้นประสงค์ที่จะขายที่ดิน (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน) **(“ที่ดินที่จะขาย”)** ให้แก่บุคคลภายนอก หรือในกรณีที่ผู้ให้สัญญามีความประสงค์ที่จะซื้อ หรือแผน หรือทางที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ ยกเว้นที่ได้มาในทางมรดก **(“ที่ดินที่ประสงค์จะซื้อ”)** ผู้ให้สัญญาจะต้องให้สิทธิบริษัทฯ ในการพิจารณาซื้อที่ดินที่จะขายหรือที่ดินที่ประสงค์จะซื้อก่อนผู้ซื้อรายอื่นหรือผู้ให้สัญญา โดยการแจ้งความประสงค์ที่จะขายหรือซื้อให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ ซึ่งระบุรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเสนอขายที่ดินดังกล่าว **(“หนังสือเสนอซื้อขาย”)** เมื่อบริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอซื้อขายดังกล่าวจากผู้ให้สัญญาแล้ว กลุ่มบริษัทสิวารมณ์มีสิทธิพิจารณาเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าวก่อนผู้ซื้อรายอื่นหรือผู้ให้สัญญา โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้สัญญา ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอซื้อขายจากผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ไม่ว่าบริษัทฯ จะแจ้งความประสงค์ไม่ใช้สิทธิซื้อก็ดี หรือพ้นกำหนดระยะเวลา 60 วันดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้ส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ที่จะใช้สิทธิก็ดี ให้ถือว่าบริษัทฯ สละสิทธิ์ในการซื้อตามหนังสือเสนอซื้อขายที่ผู้ให้สัญญาเสนอ โดยผู้ให้สัญญาสามารถเข้าทำรายการขายที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อรายอื่น หรือซื้อที่ดินที่ประสงค์จะซื้อจากผู้ซื้อรายอื่นได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายหรือซื้อที่ดินที่ดังกล่าวจะต้องไม่ดีไปกว่าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือเสนอซื้อขาย ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ปฏิเสธสิทธิการเข้าซื้อที่ดิน ผู้ให้สัญญาต้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้ที่ดินดังกล่าวมา ด้วยราคาต้นทุนบวกต้นทุนดำเนินการ (Carrying Cost) ซึ่งกำหนดให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ ขณะนั้น เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน ที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ ให้หมายถึง ที่ดินที่มีศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการ หรือ ที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป หรือที่ดินที่มีมูลค่ามากกว่า 50 ล้านบาท	☐	☐
5	ข้อยกเว้น ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาเป็นนิติบุคคลซึ่งมิได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อที่อยู่อาศัยอันถือเป็นการแข่งขันทางธุรกิจโดยตรงต่อบริษัทฯ และมิได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนาตามการให้	-	☐

	เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรองสำคัญ	บุคคลธรรมดา	นิติบุคคล
	สัญญารับรองในข้อ 2. หากผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคลซื้อหรือขายที่ดินนอกเหนือจากการให้สัญญารับรองในข้อ 2. เพื่อวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นอันเป็นวิสัยปกติในการประกอบธุรกิจของผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคล และมิใช่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อที่อยู่อาศัยอันเป็นการแข่งขันทางธุรกิจโดยตรงต่อบริษัทฯ ผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคลไม่ต้องรายงานการซื้อหรือขายที่ดินต่อบริษัทฯ		

(1) กลุ่มมโนธรรมรักษานับรวม 7 ท่าน ได้แก่ (1) นายพชร มโนธรรมรักษา (2) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ (3) นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา (4) นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา (5) นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา (6) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา และ (7) นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา โดยลำดับที่ (1) ถึง (5) ถือหุ้นใน SVR รวมกันเท่ากับร้อยละ 22.76 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้ว

(2) กลุ่มฐิติสุริยารักษ์นับรวม 4 ท่าน (1) นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ (2) นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ (3) นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์ และ (4) นางอังคณา ใช้สิทธิชัย ทั้งหมดถือหุ้นใน SVR รวมกันเท่ากับร้อยละ 26.12 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้ว

1. ประกันภัย

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)								
1.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	37.89	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
2.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู)								
3.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	99.71	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
4.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
5.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	83.31	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
6.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)								
7.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	23.98	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
8.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)								
9.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	38.41	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
10.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
11.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	147.13	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
12.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู83)								
13.	SVR	กรุงไทยพานิชประกันภัย	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยจากแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด หรือคลื่นใต้น้ำหรือสึนามิ ภัยจากลูกเห็บ ภัยเนื่องจากน้ำท่วม	ประกันอัคคีภัย	26.00	SVR	13 พ.ค. 2566	13 พ.ค. 2567
โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน – ชัยพฤกษ์)								
14.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความสัยหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	52.51	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
15.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย					
16.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความสัยหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	135.07	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
17.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค – สาทร)								
18.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนาหรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	31.49	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
19.	SVR	บริษัท แอลเอ็มจี ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	5.0	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567
20.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลันโดยมิได้คาดคิดมาก่อน หรือการกระทำอันมีเจตนาร้าย (ยกเว้นการกระทำเพื่อผลทางการเมืองศาสนา	เสี่ยงภัยทรัพย์สิน (IAR)	94.21	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

ลำดับ	บริษัท	บริษัทประกัน	รายละเอียดความคุ้มครอง	ลักษณะการประกันภัย	วงเงินประกัน (ล้านบาท)	ผู้รับผลประโยชน์	วันเริ่มประกันภัย	วันหมดอายุ
			หรือลัทธินิยม) การลักทรัพย์ที่ปรากฏร่องรอยงัดแงะต่อตัวอาคาร และความเสียหายอันเนื่องมาจากอุบัติเหตุจากปัจจัยภายนอกอื่นๆ ซึ่งไม่ได้ระบุอยู่ในข้อยกเว้นภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยความเสี่ยงภัยทรัพย์สิน					
21.	SVR	บริษัท เออร์โก ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายอันเกิดแก่บุคคลภายนอก ซึ่งผู้เอาประกันภัยจะต้องรับผิดทางกฎหมาย อันสืบเนื่องหรือเป็นผลมาจากอุบัติเหตุจากการประกอบการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่เอาประกันภัยภายใต้ขอบเขตของการเสี่ยงภัยในระหว่างระยะเวลาเอาประกันภัย	บุคคลภายนอก (PL)	10.00	SVR	1 ก.ย. 2566	1 ก.ย. 2567

3. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 510,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 510,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

4. ผู้ถือหุ้น

4.1. รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้น จากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567 มีดังนี้

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน
	ครอบครัวฐิติสุริยารักษ์	**133,215,000**	**26.12%**
1	นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์	54,020,000	10.59%
2	นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์	42,195,000	8.28%
3	นางอังคณา ใช้สิทธิชัย	35,000,000	6.86%
4	นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	2,000,000	0.39%
	ครอบครัวมโนธรรมรักษา	**116,081,000**	**22.76%**
5	นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	54,000,000	10.59%
6	นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา	36,251,000	7.11%
7	นายพชร มโนธรรมรักษา	14,030,000	2.75%
8	นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์	10,800,300	2.11%
9	นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา	999,700	0.20%
	ผู้ถือหุ้นอื่น		
10	นายชาตรี เตชะปภา	22,020,000	4.32%
11	นายภูมินทร์ ปิยะวานิชย์	17,370,000	3.41%
12	นายบัญชา พันธุมโกมล	12,274,800	2.41%
13	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	10,929,941	2.14%
14	นางสุปรีดา ศรีศุภรพันธ์	8,700,000	1.71%
15	นายเอกรินทร์ โชติกวาณิชย์	8,331,200	1.63%
16	นายวิริยะ วิรัตน์มาลี	5,800,000	1.14%
17	นายสมพงษ์ เลิศชัยประเสริฐ	5,361,000	1.05%
18	นาย กิตติพงศ์ พุทธพรมงคล	5,300,000	1.04%

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ณ วันที่ 15 มีนาคม 2567	
		จำนวน (หุ้น)	สัดส่วน
19	นาย วีร์ชัย วงศ์ภัทรวิทูร	4,330,700	0.85%
20	นาย ชัชวาล มโนรมณ์	3,697,200	0.72%
	ผู้ถือหุ้นรายย่อยอื่น	156,589,159	30.70%
	รวม	**510,000,000**	**100.00%**

หมายเหตุ: รายละเอียดความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	ความสัมพันธ์
	ครอบครัวฐิติสุริยารักษ์	
1	นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์	บุตรสาวของนายรณฤทธิ์
2	นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์	บุตรสาวของนายรณฤทธิ์
3	นางอังคณา ใช้สิทธิชัย	อาของนายรณฤทธิ์
4	นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	กรรมการบริษัท / รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส SVR
	ครอบครัวมโนธรรมรักษา	
5	นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	บุตรชายของนายพชร / กรรมการบริษัท
6	นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา	บุตรชายของนายพชร
7	นายพชร มโนธรรมรักษา	บิดาของนายอรรถปวิทย์
8	นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์	คู่สมรสของนายพชร
9	นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา	บุตรสาวของนายพชร

4.2. ข้อตกลงหรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement)

- ไม่มี –

5. การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี –

6. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ

และพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายในการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักทุนสำรองตามกฎหมายในแต่ละปี โดยบริษัทจะพิจารณาการจ่ายเงินปันผลโดยคำนึงถึงปัจจัยต่างๆ เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ถือหุ้นเป็นหลัก และการจ่ายปันผลนั้นจะต้องไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานตามปกติของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ ขึ้นอยู่กับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน สภาพคล่อง แผนการขยายธุรกิจ ความจำเป็นและความเหมาะสมอื่นใดในอนาคตและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัทตามความเห็นสมควรหรือเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท โดยมติคณะกรรมการบริษัทที่อนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจะต้องนำเสนอเพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจอนุมัติให้ดำเนินการได้เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรสมควรพอที่จะจ่ายเงินปันผลโดยไม่มีผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทแล้วรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป

2. การบริหารความเสี่ยง

1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ฝ่ายบริหารของบริษัทมุ่งเน้นให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำกระบวนการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนดโดย The Committee of Sponsoring Organization of the Trade way Commission (COSO) มาใช้ทั่วทั้งบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนตระหนักถึงความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 อนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง และที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2566 ได้ติดตามทบทวนการบริหารจัดการความเสี่ยงประจำปี 2566 และรายงานให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ ดังนี้

1. ทุกฝ่ายมีหน้าที่รับผิดชอบ จัดทำตารางการประเมินความเสี่ยง กำหนดดัชนีชี้วัดความเสี่ยง รวมทั้งจัดทำรายงานที่เกี่ยวกับความเสี่ยง ตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่บริษัทถือปฏิบัติ
2. บริษัทมีการบ่งชี้และควบคุมความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อวัตถุประสงค์จะถูกจัดทำอย่างเป็นระบบเพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในระดับที่บริษัทยอมรับได้
3. บริษัทมีการพิจารณาว่าความเสี่ยงใดเป็นความเสี่ยงที่ยอมรับได้ เช่น ในกรณีที่ความเสี่ยงนั้นมีต้นทุนในการกำจัดความเสี่ยงสูงมากจนไม่คุ้มกับผลที่จะได้รับ หรือไม่คุ้มค่าสำหรับค่าใช้จ่ายในการสร้างระบบในการจัดการหรือป้องกันความเสี่ยง หรือเป็นความเสี่ยงที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท คือมีสาเหตุมาจากปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
4. เมื่อพนักงานพบเห็นหรือรับทราบความเสี่ยงที่อาจจะมีผลกระทบต่อบริษัท จะต้องรายงานความเสี่ยงนั้นให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบทันทีเพื่อดำเนินการจัดการต่อไป
5. บริษัทมีการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงนี้ต้องปฏิบัติอย่างเคร่งครัดและต่อเนื่องภายใต้การควบคุมดูแลของฝ่ายบริหารของบริษัท
6. บริษัทมีการบริหารความเสี่ยงทั่วทั้งบริษัท โดยพนักงานทุกระดับในบริษัทมีส่วนร่วม และมีการจัดการอย่างเป็นระบบและต่อเนื่องให้มีการกำหนดกระบวนการบริหารความเสี่ยงที่เป็นระบบมาตรฐานเดียวกันทั่วทั้งบริษัท
7. บริษัทมีการติดตามประเมินผลการบริหารความเสี่ยงที่มีการทบทวนและปรับปรุงอย่างสม่ำเสมอ โดยให้การบริหารความเสี่ยงเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงานตามปกติ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการประเมินและบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทโดยได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงเป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. **ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและนำไปปฏิบัติ ไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ พันธะกิจ หรือสถานะขององค์กร
2. **ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน คือความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากขาดการควบคุมที่ดี โดยอาจเกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติงานภายในระบบ หรือเหตุการณ์ภายนอก
3. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่พร้อมในเรื่องการเงิน เช่น การเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามแผน งบประมาณถูกตัด งบประมาณที่ได้รับไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้การจัดสรรไม่พอเพียง
4. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ หรือกฎระเบียบ หรือกฎหมายที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน

2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

ข้อความในลักษณะการคาดการณ์ในอนาคต การประมาณการ ความประสงค์ หรือเจตนารมณ์ของบริษัทที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้ อาทิ “มีแผนการ” ”ประสงค์” ”ต้องการ” ”คาดว่า” “เห็นว่า” “เชื่อว่า” “ประมาณ” “อาจจะ” หรือคำหรือข้อความอื่นใดในทำนองเดียวกัน เป็นคำหรือข้อความที่บ่งชี้ถึงสิ่งที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งมีความไม่แน่นอน และผลที่เกิดขึ้นอาจแตกต่างจากการคาดการณ์ได้ ทั้งนี้ ขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจ ภาวะการเมือง นโยบายของรัฐ การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการประกอบธุรกิจของบริษัท นโยบายของรัฐบาล เป็นต้น

อีกทั้ง ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ที่ได้อ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล นโยบายของรัฐบาล หรือเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ และเขตจังหวัดที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่นั่น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะชน หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้ โดยบริษัทมิได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลสาธารณะดังกล่าวแต่ประการใด

2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

ในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 80 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ (ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ) และบริษัทในเครือ ครองส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 60-70 ทั้งด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาด เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก เช่น มีการซื้อที่ดินสะสมไว้ต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนา (Land bank) ในมือมีมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในการ

ดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อ โดยปัจจุบันบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มขยายการลงทุนสู่ภูมิภาคทั้งเมืองท่องเที่ยวและเมืองอุตสาหกรรม ประกอบกับการแข่งขันในทำเลกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบมีความรุนแรงขึ้น สะท้อนจากราคาที่ดินโดยเฉลี่ยเนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กมักเป็นคนในพื้นที่หรือมีที่ดินสะสมเดิม ส่วนรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแนวโน้มรุกทำตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น และมีความได้เปรียบด้านการตลาดมากกว่า เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ เกิดการกดดันผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ทั้งด้านการทำการตลาด เงินทุน และต้นทุนดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้าสัดส่วนบ้านแนวราบจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จากปัจจัยหนุนจากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ดึงให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชั่นที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง นอกจากนี้ จากข้อจำกัดด้านเงินทุนหลังวิกฤตเศรษฐกิจปี 2563 ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกเปิดโครงการแนวราบพื้นที่แถบปริมณฑลซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าใจกลางเมืองและสามารถแบ่งเฟสในการพัฒนาโครงการได้ ซึ่งในปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับดีขึ้นจากกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและนักลงทุนที่มีความพร้อม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าตลาดระดับกลางและกลุ่มที่มีกำลังซื้อ (Affordable Segment) โดยมีปัจจัยกระตุ้นจากราคาที่ไม่สูงมากนัก อีกทั้งพฤติกรรมการเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาด COVID-19 เช่น การทำงานที่บ้าน (Work from home) ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบมากกว่าคอนโดมิเนียม นอกจากนี้บริษัทมีการปรับตัวและมีกลยุทธ์ในภาวะแข่งขันสูงด้านราคา โดยการให้ส่วนลดต่างๆ เช่น ส่วนลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนลดค่าแนะนำสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ส่วนลดค่าส่วนกลาง เป็นต้น

ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับจากแบบบ้าน ทำเลและราคา และการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้บริษัทมีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน ได้แก่ อำเภอศรีราชา-จังหวัดชลบุรี นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง อำเภอไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี และทำเลอื่นๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต รวมทั้ง มีขนาดที่ดินแต่ละโครงการไม่เกิน 50 ไร่ หรือมีมูลค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนัก ทำให้โครงกรที่พัฒนามีขนาดเหมาะสมกับความต้องการของตลาดบริเวณนั้นๆ ไม่เกิดอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) สามารถจำหน่ายโครงการได้หมดในระยะเวลาอันสั้นภายในระยะเวลา 1 - 3 ปี อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้ง บริษัทสามารถที่จะจัดสรรเงินทุนที่มีอย่างจำกัดไปดำเนินการพัฒนาโครงการในพื้นที่อื่นที่หลากหลายและมีศักยภาพได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้หรืออัตราผลตอบแทน

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ปัจจุบัน ที่ดินที่จะพัฒนาโครงการที่มีความเหมาะสมมีอยู่อย่างจำกัด จากสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ที่ผ่านมา ทำให้การซื้อที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงที่ดินบางส่วนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพหรือทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมีการแข่งขันสูงขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นด้วย จึงอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินของบริษัท อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 80 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก และมีการซื้อที่ดินสะสมไว้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนาอยู่ในกรรมสิทธิ์ของผู้ประกอบการรายใหญ่เป็นจำนวนมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 11 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ สำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตในช่วง 1-3 ปีข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2-3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการของบริษัท ซึ่งจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวรวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่ บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

3) ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของที่อยู่อาศัยซบเซารุนแรง ผู้ประกอบการจึงชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ ขณะที่ผู้ซื้อทั้งในและต่างประเทศชะลอการตัดสินใจซื้อ เลื่อน หรือยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากผลกระทบจากรายได้ที่หายไปและความไม่มั่นใจสถานการณ์ในอนาคต นอกจากนี้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ทำให้ลูกค้าต้องพึ่งพิงการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินซึ่งเป็นปัจจัยที่มีหลายองค์ประกอบมากระทบ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายการเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ เป็นต้น อาจทำให้สถาบันการเงินกำหนดนโยบายการให้สินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าที่ขอ

สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราการถูกปฏิเสธสูงขึ้น ทำให้บริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าได้ตามกำหนด ส่งผลให้เป็นความเสี่ยงต่อผลประกอบการของบริษัทอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อีกทั้ง ผลประกอบการของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาและโครงการในอนาคต จึงอาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับรู้ผลประกอบการตามที่คาดหากมีความไม่แน่นอนของการก่อสร้างหรือความสำเร็จจากการพัฒนาโครงการ ซึ่งความสำเร็จในการพัฒนาโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ประกอบด้วย ความเพียงพอของเงินทุนสำหรับหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ภาวะตลาดของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์และเศรษฐกิจในประเทศไทย ราคาวัสดุก่อสร้าง ตลอดจนความเชื่อมั่นของผู้ซื้อ เช่น มาตรการการสนับสนุนจากภาครัฐ อัตราดอกเบี้ยที่เป็นอีกปัจจัยหนึ่งที่จูงใจในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ซื้อ เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนการดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการต่างๆ บริษัทจะมีการศึกษาและวางแผนการดำเนินการโครงการต่างๆ มีการวางกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของแต่ละโครงการที่ชัดเจน มีการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการตระหนักในแบรนด์และยอดขาย โดยคำนึงถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการเป็นหลัก และด้วยความรู้ความเข้าใจและประสบการณ์การทำงานของฝ่ายขายในการประสานช่วยเหลือลูกค้าจัดเตรียมข้อมูลและเอกสาร โดยบริษัทจะพิจารณาข้อมูลของลูกค้าและให้คำแนะนำเพื่อให้การขอสินเชื่อเป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ก่อนทำการยื่นขอสินเชื่อกับสถาบันการเงิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทำให้ลูกค้ามีความรู้ความเข้าใจถึงเงื่อนไขการขอสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังกำหนดให้ลูกค้าทำสัญญาและวางเงินจอง รวมถึงติดตามดูแลลูกค้าอย่างใกล้ชิดเพื่อให้ลูกค้าสามารถโอนบ้านสำเร็จ ทำให้จากผลการดำเนินงานในอดีตบริษัทได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าอย่างต่อเนื่อง มีอัตราการจองและอัตราการโอนอยู่ในระดับที่น่าพึงพอใจสอดคล้องกับแผนการดำเนินงานของบริษัท ทำให้บริษัทมีความมั่นใจว่าจะสามารถดำเนินการพัฒนาโครงการต่างๆได้สำเร็จตามแผนที่วางไว้

4) ความเสี่ยงจากการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor)

การดำเนินงานก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ บริษัทว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกจำนวนหลายราย สามารถแบ่งตามประเภทงานก่อสร้าง โดยบริษัทไม่มีแรงงานก่อสร้างของบริษัทโดยตรง จึงทำให้อาจเกิดความเสี่ยงจากการส่งมอบงานล่าช้า อันเนื่องมาจากผู้รับเหมาอาจไม่มีความชำนาญหรืออาจมีปัญหาขาดแคลนแรงงาน หรือผู้รับเหมาส่งมอบงานได้ทันตามกำหนดเวลาแต่คุณภาพของงานอาจไม่เป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนด ตลอดจนหากผู้รับเหมาก่อสร้างก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น ดำเนินการก่อสร้างหรือติดตั้งอุปกรณ์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น บริษัทอาจต้องไปดำเนินการให้ผู้รับเหมาก่อสร้างเข้ามาซ่อมแซมแก้ไขงานหรือจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างรายอื่นให้ทำหน้าที่ดังกล่าวแทนด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับเหมาก่อสร้างที่ปฏิบัติผิดสัญญา ทำให้บริษัทไม่สามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการให้แล้วเสร็จได้ตามแผนงานที่กำหนดไว้ และ

อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินธุรกิจ ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทมีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้างและฝ่ายตรวจสอบคุณภาพซึ่งจะเข้าตรวจสอบทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งจะมีการให้คะแนนและจัดเกรดผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อควบคุมคุณภาพและจัดลำดับผู้รับเหมา และผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ผ่านการประเมิน จะถูกคัดชื่อออกจากทะเบียนผู้รับเหมาของบริษัท โดยทำการประเมินจะมีการทำอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน ซึ่งถือเป็นเครื่องมือที่ช่วยในการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาก่อสร้างอีกวิธีหนึ่ง นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีการสรรหาผู้รับเหมารายใหม่เป็นประจำซึ่งจะมีขั้นตอนการคัดเลือกและรับเข้าเป็นผู้รับเหมาอย่างละเอียดเป็นขั้นตอนตามคู่มือปฏิบัติงานเรื่องการประเมินและขึ้นทะเบียนผู้รับเหมา โดยมีการตรวจสอบข้อมูลของผู้รับเหมาอย่างละเอียดถี่ถ้วน อาทิ ประวัติของผู้รับเหมา ความเชี่ยวชาญและผลงานที่ผ่านมา มีที่อยู่ที่ตั้งสำนักงานชัดเจน มีการจดทะเบียนถูกต้อง มีนโยบายการรับประกันผลงานที่ชัดเจน มีสถานะการเงินที่มั่นคง มีอัตรากำลังคนพร้อมรับงาน เป็นต้น ซึ่งจะมีการดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาตามขั้นตอนปฏิบัติก่อนการจัดจ้างทุกครั้ง โดยผู้รับเหมารายใหม่จะเริ่มจากจัดอยู่ในเกรดลำดับที่เข้าใหม่ และจะเข้าระบบการประเมินเช่นเดียวกันต่อไป

5) ความเสี่ยงจากโครงการที่การกระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายและพัฒนาทั้งหมด 11 โครงการ และมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคต จำนวน 1 โครงการ ในช่วงระยะเวลา 1 ถึง 2 ปีข้างหน้า จำนวน 2 โครงการ โดยที่ตั้งของโครงการในปัจจุบันและโครงการในอนาคตอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการจำนวน 5 โครงการจากทั้งหมด 11 โครงการ ซึ่งหากจังหวัดสมุทรปราการมีปัจจัยที่มากระทบต่อความต้องการซื้อ หรือมีผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาในพื้นที่ อาจส่งผลให้มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง รวมทั้งปัจจัยอื่น เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือการเปลี่ยนผังเมือง เป็นต้น อาจส่งผลกระทบจนทำให้บริษัทไม่สามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์บ้านและส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาโครงการบริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้านการตลาด ทั้งในส่วนของสภาวะการแข่งขันในพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียด และด้านสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ เพื่อกำหนดรูปแบบและราคาของโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ทำให้เชื่อมั่นว่าเมื่อเปิดโครงการแล้วจะได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากปัจจัยภายนอกแล้วบริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยภายใน เช่น ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกันเพื่อตัดสินใจก่อนการเปิดโครงการ

ใหม่ๆ ทุกครั้ง โดยที่ผ่านมาโครงการของบริษัทได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดี รวมทั้ง มีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ อำเภอศรีราชา-จังหวัดชลบุรี, นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง, อำเภอไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี, ประชาอุทิศ 76 เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร,ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานครและพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ

6) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย และกฎระเบียบ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาทรัพย์ อาทิ ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การเปลี่ยนแปลงของผังเมืองตามกฎหมายส่งผลกระทบต่อโครงการของบริษัทในกรณีที่รัฐประกาศบังคับใช้กฎหมายในภายหลังจากเมื่อบริษัทได้ทำการซื้อที่ดินแล้วและอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ทำให้กระทบต่อแผนการดำเนินงานต้องทำการขายที่ดินแทนการดำเนินการพัฒนาโครงการ

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมาย และกฎระเบียบเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาทรัพย์ ซึ่งเกิดขึ้นเป็นครั้งคราวในประเทศไทย ซึ่งเป็นปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อการวางแผนธุรกิจ ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งแนวราบของบริษัท อาทิ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชน เป็นต้น นอกจากนี้ ในกรณีที่รัฐประกาศบังคับใช้กฎหมายในภายหลังจากเมื่อบริษัทได้ทำการซื้อที่ดินแล้วและอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ทำให้กระทบต่อแผนการดำเนินงานต้องทำการขายที่ดินแทนการดำเนินการพัฒนาโครงการ

อย่างไรก็ตามเพื่อเป็นการควบคุมความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้ทำการตรวจสอบข้อกำหนดกฎหมายเบื้องต้นและพิจารณารายละเอียดข้อกำหนดผังเมือง กฎหมายควบคุมอาคาร การเวนคืน การถูกรอนสิทธิต่างๆ เพิ่มเติมจากรายงานผู้ประเมินอิสระที่อยู่ในรายชื่อบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนและผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ในการประกอบการพิจารณาซื้อที่ดิน

7) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว

ธุรกิจหลักของบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบซึ่งรวมถึงบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายแข่งขันในพื้นที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความ

ต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทไม่ได้พัฒนาทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการลงทุนพัฒนาโครงการแต่ละโครงการ บริษัทได้ศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดไม่ว่าจะเป็นการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ทั้งในเรื่องของรูปแบบผลิตภัณฑ์ที่นำเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดราคาขายต่อหลัง ภาวะตลาด ความต้องการของผู้ซื้อ เงินลงทุนที่ต้องใช้ในการพัฒนา และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน และเมื่อเริ่มลงทุนพัฒนาโครงการ บริษัทจะมีการติดตามข้อมูลข่าวสารต่างๆ เพื่อใช้ในการประเมินภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ตลอดจนปัจจัยอื่นๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบอย่างสม่ำเสมอ

8) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุ

สำหรับปี 2563 ปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 53.61 ร้อยละ 48.94 ร้อยละ 50.70 และร้อยละ 50.10 ของต้นทุนขายรวมตามลำดับ โดยวัสดุที่บริษัทใช้ในการก่อสร้างที่สำคัญ ล้วนมีราคาขึ้นอยู่กับภาวะตลาด หากราคาวัสดุก่อสร้างพื้นฐาน เช่น เหล็กก่อสร้าง ปูนซีเมนต์ ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลักที่มีปริมาณการใช้มากในตลาดวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลง เช่น ราคาเหล็กในตลาดโลกเริ่มปรับขึ้นจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในภาคการก่อสร้างและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับขึ้นค่าไฟฟ้า และราคาน้ำมัน ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม เนื่องจากเป็นวัตถุดิบพื้นฐานที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทอาจได้รับผลกระทบเช่นกัน ทั้งนี้ จากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามความต้องการ ทำให้บริษัทมีต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บริษัทจึงดำเนินการจัดซื้อวัสดุหลักเองบางส่วน เพื่อทำให้บริษัทสามารถสร้างอำนาจต่อรองและกำหนดราคาวัสดุก่อนเริ่มโครงการได้ อีกทั้ง บริษัทยังทำจัดหาผู้จัดจำหน่ายวัสดุหลักเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อทำให้เกิดการแข่งขันราคาของผู้จัดหาวัสดุทำให้ได้ราคาวัสดุก่อสร้างที่ต่ำลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการในแต่ละแห่งให้ได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทจะให้ผู้รับเหมารายหลักเสนอราคาให้แก่บริษัท ซึ่งทางบริษัทจะประเมินและเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย และกำหนดเป็นราคามาตรฐานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ดังนั้น ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทจะสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างโครงการได้อย่างสมเหตุสมผล และไม่เกินกว่าที่บริษัทได้ทำการประมาณการไว้

2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจ เช่น การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาตามความเหมาะสมของการใช้เครื่องมือรักษาเสถียรภาพการเงินในด้านต่าง ๆ การปรับเพิ่มดอกเบี้ยของสถาบันการเงินมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม บริษัทในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผลกระทบทางตรงกลุ่มลูกค้ามีต้นทุนการกู้ยืมสูงขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระการผ่อนสินเชื่อบ้าน ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อนานขึ้น และบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ในส่วนทางอ้อมผู้ผลิตวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างมีต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุอุปกรณ์มีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการบริษัทจึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการที่คำนึงถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งหมดตั้งแต่ ค่าที่ดิน ค่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และมีสำรวจกลุ่มลูกค้า ความต้องการของตลาด เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับของโครงการว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดหรือไม่ และมีการกำหนดราคาขายสะท้อนผลกระทบของต้นทุนที่มีการเปลี่ยนแปลง

บริษัทระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกได้แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทมีความแข็งแกร่งทางการเงินมากขึ้น มีเงินทุนรองรับการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนหมุนเวียนธุรกิจ ซึ่งทำให้บริษัทมีความสามารถและคะแนนจากการประเมินผลของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น อาจเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่ได้รับเงื่อนไขการสนับสนุนที่ดีขึ้น รวมถึงการต่อรองอัตราดอกเบี้ยที่ดีขึ้น จะสามารถทำให้บริษัทเพิ่มโอกาสและทางเลือกในการออกตราสารทางการเงินและระดมทุนผ่านตลาดทุนได้มากขึ้น รวมถึงส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลงอีกด้วย

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ถึง 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 293.84 ล้านบาท 221.11 ล้านบาท 458.22 ล้านบาท และ 1,031.32 หรือคิดเป็นร้อยละ 72.43 ร้อยละ 59.82 ร้อยละ 68.71 และร้อยละ 80.00 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 1.89 เท่า 2.48 เท่า 1.69 เท่า และ 1.90 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.79 เท่า 0.52 เท่า 0.95 เท่า และ 1.41 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของบริษัทเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดว่าในช่วงระยะเวลาการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) หรือภาระหนี้เงินกู้และภาระการค้ำประกันต่อ

หลักประกัน ต้องไม่เกินร้อยละ 65 ของราคาประเมิน ทำให้มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญาและสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น มีการออกหุ้นกู้ที่มีเงื่อนไขสำคัญให้บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นไปไม่ให้เกินกว่า 2.00 เท่า ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมี อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.67 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเงื่อนไขที่กำหนดและคาดว่าอัตราส่วนจะลดลงเรื่อย ๆ จากการนำเงินโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์โครงการเพื่อขายมาจ่ายชำระ

นอกจากนี้ บริษัทมีความจำเป็นในการหาแหล่งเงินกู้เพื่อใช้ในการซื้อที่ดินหรือการพัฒนาโครงการเพื่อการขยายธุรกิจของบริษัท เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ บริษัทจึงจำเป็นต้องจัดหาเงินลงทุนในสัดส่วนที่เหลือเพื่อให้สามารถดำเนินการพัฒนาโครงการได้อย่างต่อเนื่องจากแหล่งเงินกู้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลอื่น 381.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2565 จำนวน 233.50 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 11 ราย ครบกำหนดระหว่างวันที่ 10 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 - 9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2566 ก็ได้มีการออกหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 2 ฉบับ ชนิดระบุชื่อผู้ถือประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีประกัน มีผู้แทนผู้ถือหุ้นและผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนมูลค่ารวม 218.40 ล้านบาท มีรายละเอียด 1) หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 วันครบกำหนด 29 มีนาคม 2568 จำนวน 90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี 2) หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 วันครบกำหนด 29 ธันวาคม 2568 จำนวน 127.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ต่อปี เพื่อใช้เป็นเงินทุนซื้อที่ดินและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และชำระหนี้เงินกู้ ปัจจุบันบริษัทได้มีการจัดทำแผนการจ่ายชำระหนี้หุ้นกล่าวดังกล่าวไว้ 1) บริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียนจากยอดขายอสังหาริมทรัพย์ 2) สามารถขอเบิกเงินกู้ยืมเพิ่มจากสถาบันการเงิน จากหลักทรัพย์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ 3 โครงการที่มีการจ่ายชำระได้อย่างรวดเร็วตามยอดรับรู้รายได้จากการโอนกรรมที่เพิ่มขึ้น

การกู้ยืมจากสถาบันการเงินบริษัทสามารถชำระค่างวดได้ครบถ้วน และเป็นไปตามช่วงเวลาที่สถาบันการเงินกำหนด และในส่วนของการกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีสัญญาเงินกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2567

จำนวน 5 ฉบับ มูลค่า 199.50 ล้านบาท ได้มีการชำระแล้วทั้งจำนวน ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถขอต่ออายุสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้ บริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียนและเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทชำระเงินกู้ตามสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการกับสถาบันการเงินเป็นอย่างดี โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) อีกทั้งบริษัทมีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินหลายแห่ง และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินดังกล่าว

3) ความเสี่ยงจากการถูกเรียกชำระหนี้และยกเลิกสัญญาสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินจากการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งหมด 2 แห่ง ยอดเงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2566 ยอดคงค้างรวม 424.75 ล้านบาท หลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อ

ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทได้ปลดเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อสถาบันการเงิน เพื่อไม่ให้กระทบต่อการใช้วงเงิน โดยบริษัทได้รับแจ้งจากสถาบันการเงินดำเนินการปลดและเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆ โดยยินยอมให้ยกเลิกเงื่อนไขไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น และยินยอมให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และได้แก้ไขเงื่อนไขซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ คือ ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) กลุ่มมโนธรรมรักษา (ประกอบด้วย นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ นายพชร มโนธรรมรักษา และ/หรือ นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ และ/หรือ นางสาวกิติยา มโนธรรมรักษา และ/หรือ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) และกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ (ประกอบด้วยนางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ และ/หรือ นางสาวสรัญญา ฐิติสุริยารักษ์ และ/หรือ นางอังคณา ใช้สิทธิชัย และ/หรือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) แต่ละกลุ่มไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของสมาชิกในกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท และภายหลังจากที่บริษัทได้ดำเนินการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนครั้งแรกเป็นต้นไป กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ ตกลงร่วมกันที่จะไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทของสมาชิกทั้งสองกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท รวมทั้ง นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มฐิติสุริยารักษ์อาจมีการซื้อขายหุ้นของบริษัทจนทำให้ไม่สามารถดำรงสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทได้ตามที่เงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนดภายหลังจากบริษัทได้รับอนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น กลุ่มมโนธรรมรักษา กลุ่มฐิติสุริยารักษ์ และบริษัทจึงได้จัดทำบันทึกข้อตกลงเพื่อระงับการทำธุรกรรมใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอนออก ถอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัทในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของตน อันมีผลจะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มฐิติสุริยารักษ์ ก่อนและภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่สถาบันการเงินกำหนด โดยบันทึกข้อตกลงจะมีผลบังคับใช้ตามสัญญาสนับสนุนทางการเงิน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการอ้างถึงในบันทึกข้อตกลง และหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดเงื่อนไข หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหายจากการกระทำดังกล่าว มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดสัญญาได้

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

กลุ่มบริษัทดำเนินงานด้วยความมุ่งมั่นอย่างเต็มที่ในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และเศรษฐกิจ เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการพัฒนาเพื่อความยั่งยืน ทั้งนี้ การพัฒนาเพื่อความยั่งยืนเป็นแนวทางที่ได้รับการยอมรับในระดับสากลเพื่อสร้างการเติบโตทางเศรษฐกิจไปพร้อมกับการดูแลสิ่งแวดล้อม หรือดำเนินกิจกรรมที่ไม่เอาเปรียบต่อสิ่งแวดล้อม และขณะเดียวกันเพื่อปรับปรุงคุณภาพชีวิตของประชากรในปัจจุบันและอนาคต บริษัทได้นำหลักการและแนวทางปฏิบัติบนความยั่งยืนเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจของกลุ่มบริษัท รวมถึงกระบวนการพัฒนาและออกแบบผลิตภัณฑ์และบริการเพื่อสร้างประโยชน์แก่ผู้คน ชุมชน และสังคมโดยรวมทั้งหมด นอกจากนี้ บริษัทยังพิจารณาการดำเนินกิจกรรมและการตัดสินใจทางธุรกิจ ที่แสดงถึงความมุ่งมั่นของกลุ่มบริษัท ในการพัฒนาเพื่อความยั่งยืนเพื่อทำให้เกิดผลกระทบเชิงบวกแก่สิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล รวมทั้งการสร้างมูลค่าและคุณค่าต่อผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท

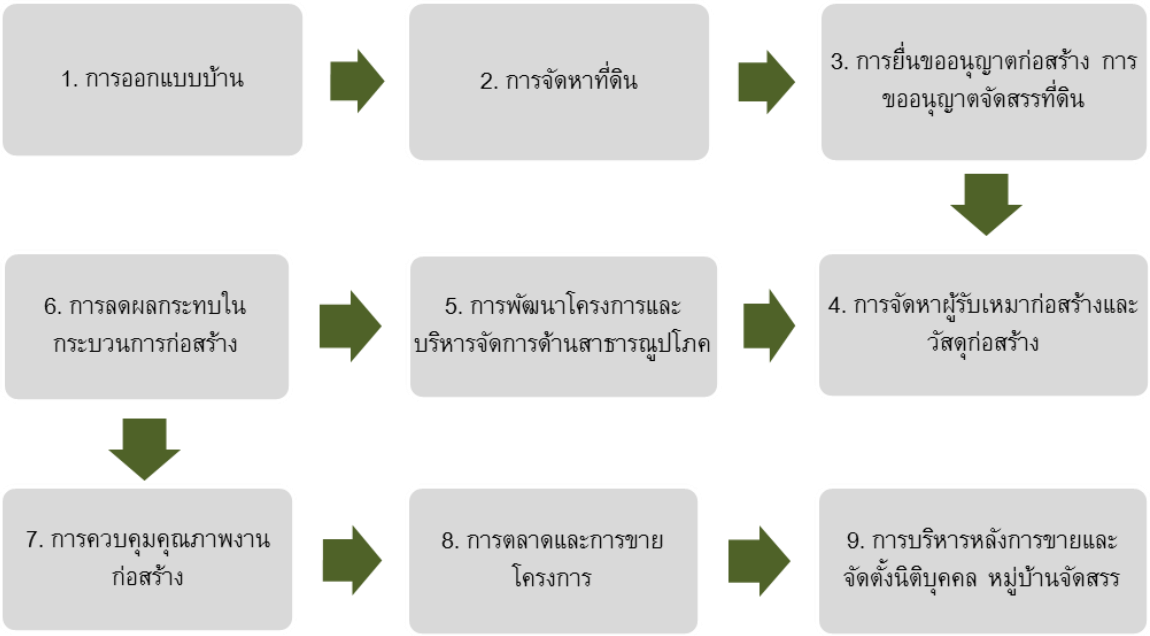
กลุ่มบริษัทเชื่อว่าลักษณะของธุรกิจของบริษัทเป็นหนึ่งในกลไกในการบรรเทาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นช่องทางในการสร้างโอกาสใหม่ๆ ดังนั้น แนวทางในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล จะถูกนำมาใช้เป็นแนวทางในกระบวนการการวิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างสมดุลในการสร้างความเติบโตของธุรกิจและการบรรเทาผลกระทบ กลุ่มบริษัทยังคงตั้งเป้าในการลงทุนในโครงการ กิจกรรม และการริเริ่มต่างๆ ที่เชื่อว่าจะเป็นการสร้างความเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงในด้านเศรษฐกิจและสังคมในระยะยาวซึ่งการดำเนินการเหล่านี้ จะช่วยทำให้กลุ่มบริษัทสามารถบรรลุวิสัยทัศน์ ในการให้บริการแก่ชุมชนด้วยโซลูชั่นที่ยั่งยืนและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เพื่อส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

นโยบายด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายบริหารความเสี่ยงองค์กร นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น จริยธรรมทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า นโยบายความเป็นส่วนตัว นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม แนวทางปฏิบัติด้านการจัดการทรัพยากรบุคคล นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายด้านความปลอดภัยและสุขภาวะอนามัย นโยบายการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียจะถูกนำมาพิจารณาและใช้ควบคู่ไปกับแนวทางปฏิบัติและมาตรฐานสากลต่าง ๆ เพื่อพัฒนาและปรับปรุงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมาภิบาลในอนาคต ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทมีการประเมินประเด็นสาระสำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อทำความเข้าใจประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาลที่เกี่ยวข้องและสำคัญมากที่สุด สำหรับลักษณะธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (value chain)

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัท โดยกิจกรรมหลักในห่วงโซ่คุณค่าของกลุ่มบริษัท มีดังนี้



กิจกรรมหลัก	รายละเอียด
1. การออกแบบ	กลุ่มบริษัทออกแบบบ้านโดยคำนึงถึงความต้องการของลูกค้าเป็นสำคัญ ทำการสำรวจตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อพัฒนาแบบบ้านไว้รองรับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัท พร้อมกับการเลือกใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) มาใช้ในการออกแบบและก่อสร้างบ้านในโครงการ ด้วยกระบวนการผลิต ขนส่งและติดตั้ง ที่ได้มาตรฐานจากบริษัทผู้ผลิตชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูปชั้นนำของประเทศส่งผลให้บริษัทสามารถลดเวลาการก่อสร้าง ลดจำนวนแรงงาน ลดมลภาวะทางเสียง ฝุ่น กลิ่น และปัญหาการจราจรในโครงการ ส่งเสริมให้กระบวนการก่อสร้างบ้านเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทำให้บริษัทได้บ้านที่มีมาตรฐาน เรียบร้อย แข็งแรง สวยงาม ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้าได้ดียิ่งขึ้น
2. การจัดหาที่ดิน	กลุ่มบริษัทมีนโยบายในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ขนาดรวมไม่เกิน 50 ไร่ โดยจะทำการศึกษา วิเคราะห์ ด้านกายภาพ และผังเมืองรวมถึงข้อกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง แล้วจัดทำผังโครงการ งบประมาณ และสรุปความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ รวมถึงสำรวจตลาด คู่แข่งขัน ความต้องการของลูกค้าใน

กิจกรรมหลัก	รายละเอียด
	บริเวณที่ดินแปลงเป้าหมาย นอกจากนั้นในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทยังคำนึงถึงผลกระทบทางด้านสังคม และสิ่งแวดล้อมจากการพัฒนาโครงการควบคู่ไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นการศึกษาถึงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นว่ามีเพียงพอหรือไม่ รวมถึงความพร้อมของบริษัทด้านการเงิน การก่อสร้าง ข้อกฎหมายและกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น เพื่อประเมินควบคู่กับผลตอบแทนจากการลงทุนพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติให้พัฒนาโครงการของคณะกรรมการ
3. การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน	หลังจากได้รับการอนุมัติซื้อที่ดิน บริษัทจะยื่นสินเชื่อและทำสัญญาสนับสนุนทางการเงิน โดยเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงจะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน รวมทั้งดำเนินการในส่วนงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการประสานงานร่วมกับฝ่ายประสานงานราชการเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตต่างๆ ซึ่งบริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี
4. การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้างและวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ	ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทจะมีทีมวิศวกรของบริษัทเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง โดยจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง รับผิดชอบแต่ละงาน ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมางานโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบ ผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น โดยบริษัทจะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัท กลุ่มบริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทซึ่งเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง ทำให้มีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลงและมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อติดต่อกับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อ ให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อลดผลกระทบในกรณีที่อาจเกิดความผันผวนทางด้านราคา กลุ่มบริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบบ้านที่จะสร้างในโครงการเรียบร้อยแล้ว บริษัทจะทำการประเมินราคาตามรายการปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities หรือ BOQ) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทจะพิจารณาเลือกจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทีมงานที่มี ความสามารถ มีประสบการณ์และมีสภาพคล่องทางการเงินเหมาะสมกับขนาดของงานที่ว่าจ้าง

กิจกรรมหลัก	รายละเอียด
5. การพัฒนาโครงการและบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภค	ทุกโครงการของกลุ่มบริษัทติดตั้งระบบ Smart Security ให้กับบ้านทุกหลัง ส่วนของงานก่อสร้างมีการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอย่างชัดเจน ในส่วนพื้นที่ ที่อาจมีอันตรายและห้ามบุคคลภายนอกเข้าในไซต์งานก่อสร้าง รวมถึงจัดให้มีระบบมาตรฐานด้านความปลอดภัย เช่น การสวมหมวกทุกครั้งขณะอยู่ในไซต์ก่อสร้าง เป็นต้น นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังร่วมกับผู้รับเหมาบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ทั้งไฟฟ้า ประปา ที่เก็บขยะมูลฝอย ที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตรายแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ และลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุภายในโครงการ
6. การลดผลกระทบในกระบวนการก่อสร้าง	☐ ผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้ในพื้นที่โล่ง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการบรรเทาและแก้ไขผลกระทบดังกล่าวบริษัทได้มีแนวทาง เช่น กำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูง ห้ามไม่ให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง ติดสปริงเกอร์พ่นละอองน้ำลดฝุ่น เป็นต้น ☐ ผลกระทบต่อชุมชนด้านมลพิษทางเสียง ซึ่งเกิดจากการทำงานของเครื่องจักรการตัดหรือเจาะวัสดุก่อสร้าง ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขผลกระทบดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้กำหนดเวลาทำงานก่อสร้างส่วนงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนเฉพาะเวลากลางวัน เท่านั้น
7. การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง	กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนกตรวจสอบคุณภาพของบริษัทจะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง
8. การตลาดและการขายโครงการ	ฝ่ายการตลาดมีการกำหนดราคาอย่างเหมาะสม ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท คือ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง (C+ ถึง B) บริษัทจึงมีนโยบายในการกำหนดราคาให้สอดคล้องเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังมีเกณฑ์การพิจารณาระดับราคาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงพิจารณาจากต้นทุนด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับ จากแบบบ้าน ทำเล และราคา ในขณะที่ผลกำไรจะต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการอัตรากำไรขั้นต้น (Feasibility) ที่บริษัทกำหนดไว้ การขายโครงการของบริษัทฯ เป็นแบบบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทจะเริ่มเปิดโครงการให้ผู้ที่สนใจซื้อทำการจองเมื่อการก่อสร้างบ้านโซนแรก พร้อมสาธารณูปโภค (เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ซุ้มโครงการ เป็นต้น) แล้วเสร็จ โดยหลังจากเปิดโครงการบริษัทจะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านเป็น

กิจกรรมหลัก	รายละเอียด
	โซน เพื่อรองรับการขายตามรอบจนครบทุกโซน และมีการดำรงสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายมากกว่าจำนวนที่พร้อมโอนประมาณร้อยละ 15 ถึง ร้อยละ 20 ของจำนวนบ้านที่พร้อมโอน หรือตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับจำนวนที่โอนจริงในรอบรายเดือน และรายไตรมาส เป็นตัวกำหนด
9. การบริหารหลังการขายและจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการให้บริการแก่ลูกค้าที่ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการ มีการจัดจ้าง Outsource ในส่วนงานที่เกี่ยวข้องกับการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อการจัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้งานอยู่เสมอ โดยการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากลูกบ้านเพื่อนำมาใช้เป็น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง ตลอดจนการควบคุมดูแลการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

ทุกฝ่ายในบริษัทมีหน้าที่สนับสนุนให้โครงการเป็นไปตามเป้าหมายของกลุ่มบริษัท ซึ่งแต่ละฝ่ายจะมีการติดต่อกับผู้มีส่วนได้เสียทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น คู่ค้า ผู้รับเหมา ลูกค้า เป็นต้น นับว่าเป็นกิจกรรมเสริมการพัฒนาโครงการในห่วงโซ่คุณค่าของกลุ่มบริษัท สำหรับกิจกรรมสนับสนุนของบริษัทฯ ประกอบด้วยกิจกรรม 2 กิจกรรม ดังนี้

กิจกรรมเสริม	รายละเอียด
1. สำนักงานขายและพนักงานขาย	กลุ่มบริษัทจัดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในที่ตั้งของโครงการ พร้อมตกแต่งสำนักงานขายให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการเพื่อสร้างความประทับใจและบรรยากาศให้ลูกค้าเข้าใจถึงแนวคิดโครงการ มีการบริการเครื่องดื่ม พาเยี่ยมชมบ้านตัวอย่าง และพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูล รายละเอียด อย่างถูกต้องและครบถ้วน รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการติดต่อกับธนาคารเพื่อปรึกษาสินเชื่อ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความพร้อมของทีมงานฝ่ายขาย บริษัทมีการประชุมร่วมกับฝ่ายขายอย่างสม่ำเสมอเพื่อความเข้าใจในผลิตภัณฑ์ เทคนิคการขายต่างๆ รวมถึงการหารือร่วมกันในการวางกลยุทธ์การขาย กำหนดเป้าหมายการขายของกลุ่มบริษัทอย่างชัดเจน
2. การบริหารบุคลากร	บุคลากรของบริษัทเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจทุกด้าน เพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารเป็นผู้ติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ โดยกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อให้บุคลากรมีแรงจูงใจ โดยพนักงานทุกระดับต้องมีความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม รวมถึงจัดสวัสดิการต่างๆ อย่างเพียงพอเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวัง	การตอบสนองของบริษัท
1. ผู้ถือหุ้น	☐ มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม ☐ เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใส และเติบโต ได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคม และสิ่งแวดล้อม ☐ ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนที่มูลค่าหุ้นของบริษัท	☐ หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ ในเว็บไซต์บริษัท www.sivarom.co.th ☐ นโยบายการจ่ายเงินปันผล ☐ หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ☐ รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น ☐ ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท ☐ คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของกิจการได้ผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น
2. พนักงานและลูกจ้าง	☐ ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน ☐ การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท ☐ ความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตส่วนตัว	☐ การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน ☐ การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า ☐ การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม ☐ การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม
3. ลูกค้า	☐ พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพและได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย ☐ นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม ☐ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงองค์กร ☐ การโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย	☐ รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของลูกค้าผ่านบริการหลังการขาย ☐ การพบปะลูกค้าอย่างสม่ำเสมอของผู้บริหารและพนักงานขาย
4. คู่ค้า	☐ มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ ยกระดับการผลิตและการบริการให้ได้มาตรฐาน และบริษัทจะมีการประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน	☐ จัดช่องทางให้มีการร้องเรียนเรื่องการทุจริต
5. ชุมชน	☐ การดำเนินงาน ไม่ส่งผลกระทบด้านลบต่อความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชน	☐ ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส ☐ เสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะทำการประเมินความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็น การสำรวจความพึงพอใจ การประชุม หรือช่องทางการมีส่วนร่วมอื่น ๆ เพื่อให้ทราบผลกระทบและประเด็นที่เกี่ยวโยงระหว่างบริษัทฯ และผู้มีส่วนได้เสียทั้งด้านบวกและลบอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้เกิดการพัฒนาอย่างรอบด้านและยั่งยืน

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจรวมถึงใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักการสากล และมีการเปิดเผยข้อมูลในการปฏิบัติตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีจัดทำรายงานเปิดเผยการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่คลอบคลุมการดำเนินการด้านธุรกิจ ด้านสิ่งแวดล้อมด้านความปลอดภัย และด้านสังคม รวมถึงจัดทำข้อมูลอย่างถูกต้อง และจัดให้มีช่องทางเผยแพร่ข้อมูลที่หลากหลาย ให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงข้อมูลโดยสะดวก

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทมุ่งดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการดำเนินงานในกระบวนการก่อสร้าง ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทเลือกใช้เทคโนโลยีในการก่อสร้างด้วยระบบชิ้นส่วนคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) มาใช้ในการออกแบบและก่อสร้างบ้านในโครงการ ส่งผลให้บริษัทสามารถลดเวลาการก่อสร้าง ลดจำนวนแรงงาน ลดมลภาวะทางเสียง ฝุ่น กลิ่น และปัญหาการจราจรในโครงการ ส่งเสริมให้กระบวนการก่อสร้างบ้านเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม
2. กลุ่มบริษัทมีแนวทางเพื่อลดผลระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้ในพื้นที่โล่ง โดยการกำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูง ห้ามไม่ให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง และติดสปริงเกอร์พ่นละอองน้ำลดฝุ่น เป็นต้น
3. กลุ่มบริษัทร่วมกับผู้รับเหมาบริหารจัดการขยะมูลฝอย และเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตรายแบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ ทั้งนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องระบุไว้

ทั้งนี้ บริษัทได้รับการรับรองการการแสดงปริมาณก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gases Verification Statement) ตามมาตรฐานข้อกำหนดและข้อแนะนำระดับองค์กรสำหรับการวัดปริมาณและการรายงานผลการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1:2018) โดยมีบริษัท บูโร เวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทวนสอบ เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2567 มีรายละเอียดจากรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในปี 2566 ดังนี้

ประเภทที่ 1 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางตรงขององค์กร

ผู้ทวนสอบ พบว่า องค์กรได้นับรวมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมต่างๆ ภายใต้ขอบเขตองค์กรที่พิจารณาอย่างครบถ้วน โดยมีการนับรวมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการใช้น้ำมัน Gasoline และ Diesel ของยานพาหนะในองค์กร การใช้สารดับเพลิง การรั่วไหลของ CH_4 จาก Septic Tank และสารทำความเย็นที่ใช้

อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นทางผู้ทวนสอบได้ออกประเด็น NC01 โดยขอให้แก้ไขการระบุปริมาณน้ำมัน E20 ในเดือนกุมภาพันธ์ และเดือนมีนาคมให้สอดคล้องกับหลักฐานชำระเงิน ปริมาณการใช้เชื้อเพลิงรถยนต์ขององค์กร ภายหลังผู้ทวนสอบได้รับคำชี้แจงจนไม่มีข้อสงสัยเพิ่มเติม ผู้ทวนสอบจึงปิดประเด็นข้างต้น

ประเภทที่ 2 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน

ผู้ทวนสอบได้ทวนสอบค่าปริมาณการใช้ไฟฟ้าในองค์กรที่ใช้ในการคำนวณในเอกสารการคำนวณเปรียบเทียบกับหลักฐานใบแจ้งหนี้ค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงทั้ง 12 เดือน (1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566) ซึ่งจากการทวนสอบพบว่า ตัวเลขปริมาณที่นำมาใช้ในการคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์ จากการใช้ไฟฟ้าสามารถทวนสอบกลับไปยังตัวเลขปริมาณไฟฟ้าที่ใช้จริงที่ปรากฏในเอกสารใบแจ้งหนี้ได้ และผลการคำนวณถูกต้องแม่นยำ

ประเภทที่ 3 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ๆ

องค์กรทำการชี้บ่งแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่น ที่มีนัยสำคัญสอดคล้องตามแนวทางที่ระบุในเล่มรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กรซึ่งจากผลการชี้บ่งข้างต้น องค์กรพิจารณาทำการรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการเดินทางของพนักงาน

จากการทวนสอบรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมดังกล่าว พบว่า องค์กรอ้างอิงปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางของพนักงาน

ทั้งนี้ ทางองค์กรมีรายละเอียดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในปี 2565 และ 2566 ดังต่อไปนี้

ผู้ทวนสอบ	บริษัท บูโรเวอริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด	
ขอบเขตองค์กร	เชิงการควบคุมดำเนินงาน (Operational Control) สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ	
ระยะเวลาการติดตามผล	1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565	1 มกราคม 2566 ถึง 31 ธันวาคม 2566
แหล่งปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก		
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 1	82 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	87 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 2	82 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	68 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
แหล่งกำเนิดประเภทที่ 3	25 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า	48 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า
เกณฑ์ที่ใช้ในการทวนสอบ	- ISO 14064-1:2018 SPECIFICATION WITH GUIDANCE AT THE ORGANISATIONAL LEVEL FOR QUANTIFICATION AND REPORTING OF GREENHOUSE GAS EMISSIONS AND REMOVALS - ISO 14064-3:2019: SPECIFICATION WITH GUIDANCE FOR THE VERIFICATION AND VALIDATION OF GREENHOUSE GAS STATEMENTS	

4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยบริษัทจะมุ่งมั่นในการพัฒนาส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม และชุมชนอันเป็นที่ที่บริษัทตั้งอยู่ให้มีคุณภาพดีขึ้นพร้อมกับการเติบโตของบริษัท

กลุ่มบริษัทยึดถือนโยบายที่ต้องดูแลและสานสัมพันธ์กับชุมชนใกล้เคียง จึงสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ โดยดำเนินโครงการต่าง ๆ ที่คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ที่ชุมชนและสังคมจะพึงได้รับเพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน รวมถึงส่งพนักงานของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน พร้อมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนอย่างเป็นประจำและสม่ำเสมอ

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีให้กับชุมชน และสังคมโดยรอบ บริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชนและสังคมเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมขับเคลื่อนโครงการและกิจกรรมเพื่อสร้างคุณค่าและประโยชน์ร่วมกับชุมชนและสังคม ตลอดจนบริษัทได้ปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อตนเอง มีความรับผิดชอบต่อบริษัทและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งสะท้อนผ่านการมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมมาอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชน และสังคม เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท โดยในปี 2566 บริษัทมีการจัดกิจกรรมด้านสังคม ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทสนับสนุนและมีการจัดการให้พนักงานของบริษัทมีสุขภาวะที่ดี เพื่อทำให้เกิดสถานที่ทำงานที่ดีที่สุด โดยบริษัทมุ่งเน้นการป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นอย่างเต็มความสามารถ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย อีกทั้งมีการให้ความรู้ผ่านการฝึกอบรมและส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี และไม่ทำการใดที่เป็นผลร้ายต่อสุขภาพอนามัยแก่ลูกค้าหรือผู้รับบริการ รวมถึงดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะและมีความปลอดภัยอยู่เสมอ อีกทั้ง มีสวัสดิการเกี่ยวกับประกันสุขภาพและอุบัติเหตุให้แก่พนักงาน

2. กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการมอบประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนโดยรอบและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าชุมชนของบริษัทมีการพัฒนาและเติบโต โดยมีโครงการและกิจกรรมเพื่อสังคม ดังนี้

- **โครงการมอบเงินสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กประจำปี 2566** : ด้วยกลุ่มบริษัทฯได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของสถานศึกษา และเพื่อเป็นการสนับสนุนเยาวชนของชาติ จึงได้มอบเงินสนับสนุนกิจกรรมวันเด็กประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2566 นำโดย คุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ประธานคณะทำงาน CSR ให้แก่ โรงเรียนวัดดอกไม้ เพื่อให้ทางโรงเรียนนำไปใช้ตามวัตถุประสงค์ต่อไป

- **โครงการมอบเงินสนับสนุนทอดผ้าป่าสามัคคีเพื่อการศึกษา :** เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ นำโดย คุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ประธานคณะทำงาน CSR ได้ร่วมมอบเงินสนับสนุนทอดผ้าป่าเพื่อการศึกษา แก่โรงเรียนสตรีสมุทรปราการ เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการระดมทุนทรัพย์ในการพัฒนาด้านการศึกษาต่อไป

- **โครงการมอบเงินสนับสนุน การจัดงาน เดิน-วิ่งเพื่อสุขภาพเฉลิมพระเกียรติ “พระดาบส มินิมาราธอน 2023” ณ มูลนิธิพระดาบส อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ** : กลุ่มบริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของการส่งเสริมให้ประชาชนได้มีการออกกำลังกาย และดูแลรักษาสุขภาพ โดยมีพนักงานของบริษัทฯ เป็นตัวแทนในการเข้าร่วมกิจกรรม และบริษัทฯ ได้ร่วมสมทบทุนให้กับมูลนิธิพระดาบส เพื่อให้ความช่วยเหลือพร้อมทั้งสร้างอาชีพให้กับผู้ด้อยโอกาส รวมทั้งประชาสัมพันธ์บทบาทและภารกิจของมูลนิธิพระดาบสให้เป็นที่รู้จักและแพร่หลายต่อไป

- **โครงการมอบอาหารและน้ำดื่มให้กับแรงงานไทย :** เพื่อเป็นขวัญและกำลังใจให้กับแรงงานไทยจำนวน 240 คน ที่ตำรวจไทยได้ให้การช่วยเหลือเพื่อนำกลับจากสาธารณรัฐแห่งสหภาพเมียนมาร์หลังสถานการณ์สู้รบระหว่างรัฐบาลทหารเมียนมาและชนกลุ่มน้อยในพื้นที่ เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2566 ทาง บริษัทฯ จึงได้นำของยังชีพ อาทิเช่น น้ำดื่ม มาม่าคัพ ขนมปัง ไปมอบให้กับแรงงานไทยดังกล่าว

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ์ จำกัด) จดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 510.00 ล้านบาท เป็นทุนชำระแล้ว 380.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ภายใต้การบริหารงานของคุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษาเป็นผู้บริหารหลัก ซึ่งมีความชำนาญและประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มาอย่างต่อเนื่องมากกว่า 10 ปี โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณพื้นที่บางปู และเทพารักษ์ และทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง ภายใต้ชื่อ “สิวารมณ์” หรือ “SIVAROM” ด้วยแนวคิด “Best Smart Living” ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด และบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ร้อยละ 99.98 และ ร้อยละ 60.00 ตามลำดับ ส่วนบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 51.00 ต่อมาเมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 ตามรายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 มีมติให้เลิกบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 และจ่ายคืนทุนแล้วทั้งจำนวน ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการชำระบัญชี

บริษัทเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 ซึ่งเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 โครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 เป็นต้นมา หลังจากที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จึงได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2562 เปิดขายในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 158 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ในขณะเดียวกันบริษัทได้เริ่มขยายฐานลูกค้ากลุ่มพนักงานโรงงานในจังหวัดระยองคือ โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2562 เปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 โดยขยายประเภทโครงการให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้าให้มากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 199 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณ ถนนนิคมพัฒนาสาย 13 ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Pre-cast) เพื่อผลิตแผ่นพรีแคสท์ที่มีคุณภาพสำหรับใช้

ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จากบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ต่อมาในที่ประชุมกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

สำหรับปี 2564 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 222 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 4 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกรกฎาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) รวมทั้ง บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (“BAL”) ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ส่งผลให้ BAL มีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2565 และเปิดขายในเดือนกันยายน 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 208 ยูนิต และ 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ซึ่งบริษัทได้มีมติอนุมัติพัฒนาโครงการในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2565 และคาดว่าจะเปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 242 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

สำหรับปี 2566 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม จำนวน 241 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี 2) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2566 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤศจิกายน 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 91 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณประชาอุทิศ 76 แขวงทุ่งครุ เขตทุ่งครุ จังหวัดกรุงเทพมหานคร 3) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือน

พฤษภาคม 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 29 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค จังหวัดกรุงเทพมหานคร 4) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย3) โครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 31 ยูนิต ตั้งอยู่ที่ถนนพุทธมณฑลสาย 3 แขวงทวีวัฒนา เขตทวีวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 5) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนกันยายน 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 489 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 6) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2566 คาดว่าจะเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2567 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 254 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัทจะมีการรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบริษัทจะบันทึกต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์ในรายการสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว โดย ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
โครงการที่จบแล้ว								
1	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) /2	บ้านแฝดและทาวน์โฮม	508	158	3.22	ก.พ. 2563	เม.ย. 2563	ก.ย. 2564
2	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	449	116	3.87	ม.ค. 2562	ก.ค. 2562	พ.ค. 2565
3	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) /1	ทาวน์โฮม	335	107	2.99	ส.ค. 2564	ก.ย. 2564	ต.ค. 2565
		รวมทั้งสิ้น	**1,292**	**381**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา								
4	โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) /3	บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	274	199	1.38	เม.ย. 2562	ต.ค. 2562	-
5	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,018	222	4.63	มิ.ย. 2564	ก.ค. 2564	-
6	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) /1	บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม	445	134	3.27	พ.ค. 2565	ส.ค. 2565	-
7	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านแฝด	172	40	4.48	ก.ค. 2565	ต.ค. 2565	-
8	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) /4	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	739	208	3.55	ต.ค. 2565	ธ.ค. 2565	-
9	โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) /1	บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์	709	242	2.83	ส.ค. 2566	ม.ค. 2567	-

ลำดับ	รายชื่อโครงการ	ประเภทโครงการ	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	จำนวนยูนิตขายทั้งหมด	ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต	เดือน/ปีที่เปิดขาย	เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	เดือน/ปีที่ปิดโครงการ
10	โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) /3	บ้านเดี่ยว	535	91	5.88	พ.ย. 2566	ธ.ค. 2566	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,892**	**1,136**				
โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา								
11	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) /1	บ้านเดี่ยว	401	29	13.83	-	-	-
12	โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3 /1	บ้านเดี่ยว	423	31	13.65	-	-	-
13	โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) 5/	บเนเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม	1,453	489	2.97	-	-	-
14	โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) /1	บ้านเดี่ยว	1,566	254	6.16	-	-	-
		รวมทั้งสิ้น	**3,843**	**803**				

หมายเหตุ: 1/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

2/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

3/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

4/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

5/ โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการ 2 โครงการแรก ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ในเดือนพฤศจิกายน 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 โดยบริษัทมีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องทำให้ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาทั้งหมด 14 โครงการ

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 575.65 ล้านบาท 726.15 ล้านบาทและ 924.66 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขยายโครงการของบริษัท และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ทำให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง ประกอบกับการขยายตัวของตัวเมืองตามระบบสาธารณูปโภค เช่น รถไฟฟ้า ทางด่วน รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของทางภาครัฐฯ และเอกชนที่กระจายไปตามชาญเมืองและเขตเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 169.94 ล้านบาท 227.47 ล้านบาท และ 275.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.39 ร้อยละ 31.37 และร้อยละ 29.79 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 24.54 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ คือ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถกำหนดราคาตามราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทำเลดังกล่าว สำหรับปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31.37 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เท่ากับร้อยละ 30.39 จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ทำให้การจำหน่ายสินค้าได้เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง และสำหรับ

ปี 2566 บริษัท มีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 29.79 เกิดจากสภาวะเศรษฐกิจที่มีการปรับอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นของสถาบันการเงิน ส่งผลต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า ดังนั้น บริษัทจึงได้ให้โปรโมชั่นเพิ่มขึ้น เพื่อให้เกิดแรงจูงใจในการติดสินใจซื้อเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2564 ปี 2565 และ ปี 2566 เท่ากับ 63.54 ล้านบาท 58.24 ล้านบาท และ 76.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.00 ร้อยละ 8.02 และร้อยละ 8.30 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิในปี 2564 บริษัทได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและบริษัทสามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ดี ส่งผลให้ในปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิอยู่ที่ 63.54 ล้านบาท สำหรับปี 2565 ลดลงจากปีก่อนหน้าอยู่ที่ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 8.02 และสำหรับปี 2566 บริษัทมีอัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปีก่อนอยู่ที่ร้อยละ 8.30 เนื่องจากบริษัทมีการรับรู้รายได้เพิ่มขึ้นจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาต่อเนื่องจากปีก่อนหน้าทุกโครงการ

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ตารางโครงสร้างรายได้

รายได้รวม	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	553.50	96.15	657.28	90.52	824.17	89.13
รายได้จากการขายพรีแคสท์ [1/]	5.75	1.00	-	-	-	-
รายได้จากการขายที่ดิน [2/]	-	-	67.80	9.34	100.00	10.81
รายได้อื่น [3/]	16.40	2.85	1.07	0.14	0.49	0.06
รวมรายได้	**575.65**	**100.00**	**726.15**	**100.00**	**924.66**	**100.00**

หมายเหตุ [1/] บริษัทไม่มีรายได้จากการขายพรีแคสท์ในปี 2565 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564

[2/] รายได้จากการขายที่ดินเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนสีผังเมือง

[3/] รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 จำนวน 553.50 ล้านบาท 657.28 ล้านบาท และ 824.17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 96.15 ร้อยละ 90.52 และ ร้อยละ 89.13 ของรายได้รวม ตามลำดับ

ทั้งนี้ บริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นรายได้ในงบการเงิน เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้วเท่านั้น ซึ่งอาจมีปัจจัยอื่นที่ส่งผลต่อการขายและการโอนกรรมสิทธิ์บ้านคือ ปริมาณบ้านที่พร้อมขาย ความสามารถของพนักงานขาย การติดตามการโอนกรรมสิทธิ์ และการอนุมัติสินเชื่อจากธนาคารพาณิชย์ของลูกค้า นอกจากนี้ยังมีปัจจัยภายนอก เช่น สภาวะเศรษฐกิจ หรือมาตรการจากรัฐบาล เป็นต้น

ตารางภาพรวมการเปิดขายโครงการ การก่อสร้าง การก่อสร้างแล้วเสร็จและการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ

โครงการ	เปิดขาย	เริ่มก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	เริ่มโอนกรรมสิทธิ์
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)	ม.ค. 2562	พ.ย. 2561	ก.ค. 2564	ก.ค. 2562
2. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู)	ก.พ. 2563	มี.ค. 2562	เม.ย. 2564	เม.ย. 2563
3. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)	เม.ย. 2562	พ.ย. 2561	ธ.ค. 2566	ต.ค. 2562
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	มิ.ย. 2564	มี.ค. 2564	ธ.ค. 2566	ก.ค. 2564
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)	ก.ย. 2564	ก.พ. 2564	มิ.ย. 2565	ก.ย. 2564
6. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	พ.ค. 2565	ก.ค. 2564	มี.ค. 2568	ส.ค. 2565
7. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)	ก.ค. 2565	ก.พ. 2565	ธ.ค. 2565	ต.ค. 2565
8. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)	ก.ย. 2565	เม.ย. 2565	-	ธ.ค. 2565
9. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	ส.ค. 2566	พ.ย. 2565	-	-
10.โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	พ.ย. 2566	มี.ค. 2566	-	ธ.ค. 2566

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดแยกตามโครงการ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู)	68.75	12.42	16.28	2.48	-	-
2. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)	26.02	4.70	20.80	3.16	25.09	3.04
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู)	171.46	30.98	-	-	-	-
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	152.85	27.62	279.63	42.54	277.97	33.73
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์)	134.42	24.28	200.19	30.46	-	-
6. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	-	-	47.01	7.15	125.86	15.27
7. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	40.47	6.16	110.81	13.45
8. โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58)	-	-	52.90	8.05	278.77	33.82
9. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)	-	-	-	-	5.67	0.69
รวมรายได้จากการขาย	**553.50**	**100.00**	**657.28**	**100.00**	**824.17**	**100.00**

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 553.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 13.45 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.49 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) โดยรายได้มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 17 ยูนิต มูลค่า 68.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.42 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 26.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.70 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) สามารถจำหน่ายและปิดโครงการภายในเดือนกันยายน ปี 2564 จำนวน 57 ยูนิต มูลค่า 171.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4) โครงการ

สิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวเปิดใหม่ จำนวน 34 ยูนิต มูลค่า 152.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.62 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 5) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมเปิดใหม่ จำนวน 44 ยูนิต มูลค่า 134.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.29 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 657.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 103.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.75 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ซึ่งโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการบ้านเดียวได้รับการตอบรับที่ดีและความสนใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างมาก โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) เป็นโครงการเปิดตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 ทำให้มีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมีการปรับราคาจำหน่ายบ้าน โดยในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 4 ยูนิต มูลค่า 16.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.48 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถจำหน่ายโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ได้ทั้งหมดในเดือนพฤษภาคม 2565 2) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 20.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 59 ยูนิต มูลค่า 279.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.54 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) จำนวน 63 ยูนิต มูลค่า 200.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 47.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 6) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 40.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 7) โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิจ-บางปู58) จำนวน 16 ยูนิต มูลค่า 52.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.05 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 824.17 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 166.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.39 ปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้จาก 6 โครงการที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้น ถึงแม้ปี 2565 จะรับรู้รายได้ 7 โครงการ แต่ในปี 2566 มีรายได้เพิ่มขึ้นจากการขายโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 277.97 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ(สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 278.77 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 125.86 ล้านบาท โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 110.81 ล้านบาทและโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) จำนวน 5.67 ล้านบาท

ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทสามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

ยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ	มูลค่าโครงการ	ยอดโอนกรรมสิทธิ์					
		ณ 31 ธันวาคม 2564		ณ 31 ธันวาคม 2565		ณ 31 ธันวาคม 2566	
		ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู)	449	68.75	15.28	16.28	3.62	-	-
2. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	274	26.02	9.50	20.80	7.59	25.09	3.04
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู)	508	171.46	33.89	-	-	-	-
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	1,030	152.85	14.84	279.63	27.15	277.97	33.73
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	335	134.42	40.13	200.19	59.76	-	
6. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา)	438	-	-	47.01	10.73	125.86	15.27
7. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู)	179	-	-	40.47	28.91	110.81	13.44
8. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู58)	739	-	-	52.90	7.54	278.77	33.83
9. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ76)	535	-	-	-	-	5.67	0.68
รวมยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ		**553.50**		**657.28**		**824.17**	

หมายเหตุ : ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 (TFRS 15) เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2562 ทำให้มูลค่าโครงการแสดงมูลค่าตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่บริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า (Net Sale)

รายได้จากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์ (Pre-cast)

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ 5.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ลดลดง 3.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.02 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรน่า (Covid-19) ส่งผลให้บริษัทสามารถจำหน่ายบ้านได้ลดลง ประกอบกับบริษัทมีการเลือกซื้อแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์จากผู้จัดจำหน่ายรายอื่น ทำให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ที่ราคา 39.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่วงราคาจากการอ้างอิงรายงานของผู้ประเมินอิสระ และการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Negotiation) โดยบริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการขายบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด เนื่องจากบริษัทสามารถหาคู่ค้าที่ผลิตพรีแคสท์ในราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่ใกล้เคียงกันได้

รายได้จากการขายที่ดิน

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดิน 67.80 ล้านบาท โดยที่ดินผืนดังกล่าว บริษัทได้ซื้อที่ดินจากกรมบังคับคดี จำนวน 8 แปลง ประมาณ 44 ไร่ ในเดือนมิถุนายน 2560 (บังคับซื้อทุกแปลงโดยที่ทั้งหมดไม่ได้อยู่ติดกัน) เพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้โครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (พัทยา-ชัยพฤกษ์) ซึ่งบริษัทได้มีการดำเนินการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ปี 2558 (ฉบับเดิม) พบว่าที่ดินตั้งอยู่บริเวณพื้นที่สีเหลือง ประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ซึ่งสามารถจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยได้ ต่อมาในปี 2561 บริษัทได้จำหน่ายที่ 4 แปลง ขนาดรวมประมาณ 25 ไร่ ให้กับบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท และในปี 2562 บริษัทได้ดำเนินการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และได้พบว่าทางราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ปี 2562 ทำให้ที่ดินตั้งอยู่บริเวณสีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า (สามารถใช้ประโยชน์เพื่อนันทนาการ โรงงานบรรจุสินค้าในภาชนะ คลังสินค้าบางประเภท และที่อยู่อาศัยหรือโรงแรมหรือพาณิชยกรรมที่ไม่ใช่อาคารสูงและมีขนาดใหญ่ได้) ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ยื่นอุทธรณ์ต่อหน่วยงานราชการ บริษัทจึงยังไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จนกว่าจะมีการเปลี่ยนสีผังเมืองกลับมาเป็นสีเหลือง ซึ่งไม่สามารถกำหนดเวลาได้ ในปี 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 14/2564 ของบริษัทอนุมัติขายที่ดินพัทยาจำนวน 3 แปลง ขนาดรวมประมาณ 15 ไร่ ให้กับบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท รวมเป็นเงิน 67.80 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสม ได้เปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของทางสำนักงาน ก.ล.ต. และมีต้นทุนขายที่ดิน 63.56 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการจำหน่าย 4.24 ล้านบาท

ในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 7/2565 วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 อนุมัติยุติการพัฒนาโครงการและขายที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ สิวารมณ์ ซิตี้ (พัทยา-ชัยพฤกษ์) ปัจจุบันเหลือที่ดินทั้งหมด 1 แปลง ขนาดประมาณ 3 ไร่ อยู่ระหว่างประกาศขาย

ปี 2566 บริษัทมีรายได้จากการขายที่ดิน 100 ล้านบาท โดยที่ดินผืนดังกล่าว บริษัทซื้อจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 จำนวน 6 แปลง ตั้งอยู่ที่ตำบลสาคู อำเภอถลาง จังหวัดภูเก็ต ประมาณ 15 ไร่ เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการเพื่อขาย จากสถานการณ์เกิดการแพร่เชื้อไวรัสโควิด-19 จึงไม่ได้มีการพัฒนาโครงการดังกล่าวได้ ต่อมาวันที่ 15 มิถุนายน 2566 ตามมติรายงานการประชุมคณะกรรมบริหาร ครั้งที่ 18/2566 ได้มีการอนุมัติขายที่ดินให้กับบุคคลหรือนิติบุคคลที่

ไม่เกี่ยวโยงกันรวมมูลค่า 100 ล้านบาท ได้เปรียบเทียบกับราคาประเมินจากผู้ประเมินอิสระซึ่งเป็นบริษัทที่อยู่ในรายชื่อของทางสำนักงาน ก.ล.ต.ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมและมีต้นทุนขายที่ดิน 85.09 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการขาย 14.91 ล้านบาท

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท โดยหลักประกอบด้วยดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 16.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.85 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 8.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 100.73 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย-บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด จำนวน 11.19 ล้านบาท โดยสาเหตุที่บริษัทจำหน่ายบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด เนื่องจากการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์มีต้นทุนในการผลิตสูง และมีการแข่งขันด้านราคา ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการจำหน่ายบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด โดยบริษัทหาคู่ค้ารายอื่นที่สามารถผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ในราคาและเงื่อนไขที่ใกล้เคียงทดแทนได้

ปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 1.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.15 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 15.33 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 93.47 โดยสาเหตุที่ลดลงเนื่องจากบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ทั้งหมดออกไป เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564

ปี 2566 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 0.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.06 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 0.58 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 54.20 โดยสาเหตุเกิดจากเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องลดลง ส่งผลให้ดอกเบี้ยรับลดลงไปด้วย

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนโครงการเพื่อขายในสินทรัพย์-สินค้าคงเหลือ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะโอนต้นทุนโครงการดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการคิดเป็นร้อยละ 43.78 – 54.94 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านแต่ละโครงการตามที่บริษัทได้มีการตกลงราคากับทางผู้รับเหมาก่อสร้าง ต่อมาคือต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน รวมถึงต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนา คิดเป็นร้อยละ 30.52 – 36.58 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และต้นทุนอื่นๆ ได้แก่ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคโครงการ ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น โดยต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ ประกอบกันเพื่อบันทึกเป็นสินค้าคงเหลือซึ่งบันทึกอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทจะโอนรายการสินค้าคงเหลือดังกล่าวมาเป็นรายการต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งต้นทุนขาย

อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะแปรผันตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 3 ปี เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.55

ต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์ (Pre-cast)

ต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์ (Pre-cast) ของบริษัท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักคือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกัน ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป 6.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 108.52 ของรายได้จากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์เพิ่มขึ้น 1.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 25.05 ซึ่งต้นทุนขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์บางส่วนที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าเสื่อมราคา เงินเดือนพนักงาน และค่าใช้จ่ายรายเดือนอื่นๆ เป็นต้น ทำให้ในปี 2564 บริษัทมีรายการขาดทุนจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (อสังหาริมทรัพย์)

สำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 170.43 ล้านบาท 223.24 ล้านบาท และ 260.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.79 ร้อยละ 33.96 และร้อยละ 31.61 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นของบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทสามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยที่ร้อยละ 32.24 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทมีแนวทางการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ และยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ และการจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา ตามความต้องการของลูกค้า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา

กำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้น	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
รายได้จากการขาย	553.5	657.28	824.16
ต้นทุนขาย	383.07	434.04	563.64
กำไรขั้นต้น	170.43	223.24	260.52
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	30.79	33.96	31.61

สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 170.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.79 เพิ่มขึ้นจำนวน 29.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20.64 จากปีก่อน เป็นกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และการโอนกรรมสิทธิ์โครงใหม่ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวแตกต่างจากโครงการที่ผ่านมา ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกรกฎาคม 2564 และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกันยายน 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพมีที่ตั้งใกล้สถานีรถไฟฟ้าติดถนนใหญ่ ทำให้สามารถกำหนดราคาที่สามารถแข่งขันกับราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่

เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทำเลดังกล่าว ทำให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู) ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2564 และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ใกล้จะครบทั้งโครงการแล้วในปี 2564 ทำให้รายได้ของบริษัทในปี 2564 มาจากโครงการใหม่ดังกล่าวเป็นหลัก

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 223.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.96 เพิ่มขึ้นจำนวน 52.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 30.99 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอย่างต่อเนื่องจากปี 2564 ของโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท – บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งได้มีการปิดการขายภายในปี 2565 และโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งมีโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 260.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 31.61 เพิ่มขึ้นจำนวน 37.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 16.70 จากปีก่อนหน้า เกิดจากโครงการที่โอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่องจากปี 2565 จำนวน 5 โครงการที่เพิ่มขึ้นทุกโครงการ ซึ่งมาจากโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการใหม่ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2566 จำนวน 1 โครงการ จากโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (แผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์)

กำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้น (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564
	ล้านบาท
รายได้จากการขาย	5.75
ต้นทุนขาย	6.24
กำไรขั้นต้น	(0.49)
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(8.52)

สำหรับปี 2564 บริษัทมีขาดทุนขั้นต้นจากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์เท่ากับขาดทุน 0.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราขาดทุนขั้นต้นร้อยละ 8.52 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นของการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์จะแปรผันตามปริมาณคำสั่งซื้อแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปที่นำไปพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม การสั่งซื้อแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปจากบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด มีปริมาณที่ลดลง เนื่องจากมีการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง มีผู้ประกอบการที่เพิ่มมากขึ้น ค่าขนส่งและทำเลที่ตั้งของโรงงานอยู่ห่างจากบริเวณโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีการพัฒนาอยู่ บริษัทจึงเลือกใช้ผู้ผลิตรายอื่นจากการเปรียบเทียบราคาที่ทำให้บริษัทมีต้นทุนในการก่อสร้างที่ต่ำกว่า

ทั้งนี้ ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเนื่องจากผลการดำเนินงานจากการจำหน่ายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์ไม่เป็นไปตามที่ได้วางแผนไว้

ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขายของบริษัท ประกอบด้วย 1) ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า 2) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย เช่น ค่าโฆษณาทางเว็บไซต์/แผ่นป้ายโฆษณา/โบรชัวร์ ค่าเช่าโครงเหล็กและป้ายโฆษณา ค่าประชาสัมพันธ์และกิจกรรมทางการตลาด ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับลูกค้าสัมพันธ์ ค่าจ้างออกแบบสื่อโฆษณา และค่าใช้จ่ายส่งเสริมการขาย 3) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานขาย เช่น เงินเดือนพนักงานขาย เงินประกันสังคมพนักงานขาย โบนัสพนักงานฝ่ายขายและการตลาด ค่านายหน้าสำหรับพนักงานขาย (Commission) และค่าสวัสดิการพนักงานขาย และ 4) ค่าใช้จ่ายจากการขายอื่น เช่น ค่านายหน้าสำหรับบุคคลภายนอก เป็นต้น

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 45.66 ล้านบาท 65.94 ล้านบาท และ 80.07 หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ร้อยละ 9.09 และร้อยละ 8.65 ของรายได้จากการขายรวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการขาย (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์[/1]	24.18	52.96	30.80	46.71	39.51	49.35
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย	14.70	32.19	28.27	42.87	30.75	38.40
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย	5.48	12.00	5.91	8.96	7.10	8.86
ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น	1.30	2.85	0.96	1.46	2.71	3.39
รวมค่าใช้จ่ายในการขาย	**45.66**	**100.00**	**65.94**	**100.00**	**80.07**	**100.00**

หมายเหตุ : [/1] ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 3

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 45.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.69 โดยมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามจำนวนยูนิตอสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้จากทั้ง 5 โครงการ ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับส่งเสริมการขาย เช่น ค่าโฆษณาทางเว็บไซต์/แผ่นป้ายโฆษณา/โบรชัวร์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีการจ้างผลิตป้ายโฆษณาลงโฆษณาผ่านช่องทางโซเชียลมีเดีย เพื่อโฆษณาสำหรับโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์) และโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.09 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 20.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.41 จากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณา สิทธิการใช้จากการเช่าป้ายโฆษณาระยะยาว จำนวน 13.57 ล้านบาท เพื่อโฆษณาโครงการสิวารมณ์แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2564 และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่เปิดขายในช่วงปี 2565 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 6.62 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 0.43 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานขายเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการ

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 80.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.65 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 14.13 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.43 จากปีก่อนหน้า เกิดจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่

เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณา เพื่อโฆษณาโครงการสิวารมณ์แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่เปิดขายในช่วงปี 2565 รวมถึงโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) ที่เปิดขายในปี 2566 ในส่วนของค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 8.71 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนยอดรับรู้รายได้ที่เพิ่มสูงขึ้นและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายเพิ่มขึ้นจำนวน 1.19 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานขายเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 61.29 ล้านบาท 69.98 ล้านบาท และ 87.10 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 10.65 ร้อยละ 9.64 และร้อยละ 9.41 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหาร	31.72	51.75	34.24	48.93	40.33	46.30
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน	8.76	14.29	19.51	27.88	27.68	31.78
ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา	7.29	11.89	5.98	8.55	5.73	6.58
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน	6.72	10.96	4.11	5.87	4.27	4.90
ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น [1/]	6.80	11.11	6.14	8.77	9.09	10.44
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	**61.29**	**100.00**	**69.98**	**100.00**	**87.10**	**100.00**

หมายเหตุ : [/1] ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นหลักๆ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง ค่าเบี้ยประกัน เงินบริจาค และเบี้ยปรับเงินเพิ่มทางภาษี

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.65 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.45 โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ เพิ่มขึ้นประมาณ 2.71 ล้านบาท จากการปรับประจำปี และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจำนวน 1.26 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จัดตั้งขึ้นในปี 2564 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงานซึ่งเป็นค่ารักษาความปลอดภัยและค่าบำรุงรักษาความสะอาดเพิ่มขึ้นประมาณ 2.84 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวของกับการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 2.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 69.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.64 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 8.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.16 จากปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าบำรุงรักษาความสะอาดเพิ่มขึ้น จำนวนประมาณ 7.77 ล้านบาท และเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 2.62 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 87.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.41 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 17.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.46 จากปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 6.09 ล้านบาท จากการขยายตัวของกิจการที่มีการพัฒนาจำนวนโครงการเพิ่มมากขึ้นและจากค่าใช้จ่าย

เกี่ยวกับอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ และเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าบำรุงรักษาความสะอาด

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่ไม่ได้ถูกบันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายตามสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมวงเงินสินเชื่อโครงการที่หยุดทำการพัฒนา ดอกเบี้ยที่เกิดจากสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารสำนักงานและเช่าพื้นที่โฆษณา เป็นต้น โดยรายการดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันมีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 9 – ร้อยละ 15 จะมีความแตกต่างกันที่เป็นวงเงินที่มีหลักประกันหรือไม่มีหลักประกัน ซึ่งเมื่อบริษัทมีการพิจารณาเปรียบเทียบกับดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินธนาคารแล้วพบว่าอัตราดอกเบี้ยมีความแตกต่างกันเพียงเล็กน้อย ประกอบกับเหตุผลทางด้านสภาพคล่องทำให้ต้องทำการกู้ยืมเงินจากบุคคลในช่วงเวลาที่ผ่านมา โดยในอนาคตเมื่อบริษัท ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว บริษัทจึงไม่มีความจำเป็นทำรายการกู้ยืมดังกล่าวอีก

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2564 เท่ากับ 2.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.42 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.90 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 54.52 ประกอบไปด้วยดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 2.06 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินพัทยา ที่ดินภูเก็ตที่ไม่ได้พัฒนาโครงการ และที่ดินเพื่อสร้างโรงงานผลิต Pre-cast ทั้งนี้ บริษัทมีต้นทุนทางการเงินรวมลดลงเนื่องจากบริษัทมีการกู้ยืมภายในกลุ่มมากขึ้น โดยกู้ยืมจากบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ที่มีผลประกอบการที่ดีจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์(บ้าน)ของโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ในปี 2564 ทำให้มีสภาพคล่องเพียงพอให้บริษัทภายในกลุ่มกู้ยืม

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี 2565 เท่ากับ 15.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.77 ล้านบาท จากการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น โดยต้นทุนทางการเงินประกอบไปด้วย ดอกเบี้ยจ่ายจากงานก่อสร้างบ้านที่แล้วเสร็จ ซึ่งไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการจำนวน 6.49 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 6.36 ล้านบาท ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 1.62 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินพัทยา และที่ดินภูเก็ตไม่ได้พัฒนาโครงการ และดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากสิทธิการเช่าอาคารและป้ายโฆษณาตามสัญญา จำนวน 0.72 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงินสำหรับงวดปี 2566 เท่ากับ 12.56 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.36 ของรายได้รวม ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 2.62 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทและชำระเงินกู้ยืมปลอดโฉนดที่ดินที่จังหวัดภูเก็ต ซึ่งไม่ได้มีการพัฒนาโครงการ รวมทั้งดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากสิทธิการเช่าอาคารและป้ายโฆษณาตามสัญญา

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2564 ปี 2565 และปี 2566 เท่ากับ 63.35 ล้านบาท 58.24 ล้านบาท และ 76.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.03 ร้อยละ 8.02 และร้อยละ 8.30 ของรายได้รวมตามลำดับ

รายการ	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	559.25	97.16	657.28	90.52	824.17	89.13
รายได้จากการขาย-ที่ดิน	-	-	67.80	9.34	100.00	10.81
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	389.30	69.61	434.04	66.04	563.65	60.95
ต้นทุนขาย-ที่ดิน	-	-	63.56	93.75	85.09	9.20
รายได้อื่น	5.21	0.91	1.07	0.14	0.49	0.07
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11.19	1.94	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	45.67	8.17	65.94	9.08	80.07	8.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	61.30	10.65	69.98	9.64	87.10	9.42
ค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	2.42	0.42	15.19	2.09	12.57	13.59
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13.61	2.36	19.19	2.64	19.40	2.10
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิต ศาสตร์ประกันภัย	0.19	0.03	-	-	-	-
กำไรสุทธิสำหรับปี	**63.35**	**11.03**	**58.24**	**8.02**	**76.78**	**8.30**

ปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 63.35 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 11.03 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 20.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.07 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถกำหนดราคาตามราคาตลาด และบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ดี และสามารถจำหน่ายและปิดโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ได้ในเดือนกันยายนปี 2564 รวมทั้ง บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ได้กำไรจำนวน 11.19 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.02 ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.07 โดยกำไรสุทธิที่ลดลง เกิดจากในปี 2564 มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ถ้าเปรียบเทียบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทและมีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายบ้านของโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 และมีรายได้จากการจำหน่ายโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์) เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากทั้งสองโครงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม 2564 และเดือนกันยายน 2564 ตามลำดับ ทำให้ในปี 2564 มีการรับรู้รายได้ที่น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินพัทยาจำนวน 3 แปลง ขนาดรวมประมาณ 15 ไร่ ให้กับบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวน 4.24 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 76.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.30 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 18.54 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 31.83 โดยกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเกิดจากในปี 2565 โดยมีกำไรจากการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่มียอดโอนกรรมสิทธิ์จากโครงการต่อเนื่องจากปีก่อนเพิ่มขึ้นทุกโครงการ ซึ่งมีโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 นอกจากนี้บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินภูเก็ตที่ไม่ได้มีการพัฒนาโครงการให้กับบริษัทที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวน 8.43 ล้านบาท

<u>การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน</u>

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 850.08 ล้านบาท 1,205.60 ล้านบาทและ 2,061.96 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 72.59 – 97.88 และ 2) สินทรัพย์ไม่สินหมุนเวียน ร้อยละ 2.12 – 27.41 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ สินค้าคงเหลือซึ่งเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.46 – 96.46 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามแผนการเติบโตของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีสินค้าคงเหลือ 1,989.03 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนามีทั้งสิ้นจำนวน 11 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) 2) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) 4) โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58) 5) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู 83) 6) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) 7) โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน - ประชาอุทิศ 76) 8) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค - สาทร) 9) โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) 10) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู104) และ 11) โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 850.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 27.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.34 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 605.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 132.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.02 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จรอการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการทยอยสร้างตามแผนงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้อสังหาริมทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 63.51 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นและที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 28.70 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 1,205.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 355.52 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.82 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการมีสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,014.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 409.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.66 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 2,061.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 856.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 71.03 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการมีสินค้าคงเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 1,989.03 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 974.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.05 เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมเพื่อรองรับการขายที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 3.70 ล้านบาท 13.02 ล้านบาท และ 2.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.44 ร้อยละ 1.08 และ ร้อยละ 0.10 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยลูกหนี้การค้าของบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่น เงินมัดจำค่าที่ดิน เงินทดรองจ่าย และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 3.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 29.50 ล้านบาท จากการลดลงของรายการเงินมัดจำที่ดินเป็นหลัก นอกจากนี้ในปี 2564 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์จากบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ให้กับบริษัทนอกกลุ่มสิวารมณ์ และได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 จึงไม่มีรายการลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้การค้าบริษัทอื่นในงบการเงิน เหลือเพียงรายการลูกหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ประปา และเงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 13.02 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9.32 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการเงินมัดจำซื้อที่ดินและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ประปา และเงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เท่ากับ 2.25 ล้านบาท ลดลงจำนวน 10.77 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากรายการเงินมัดจำซื้อที่ดินโครงการสิวารมณ์ ไฮต์ บางแค-สาทร ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566 ทำให้เงินมัดจำค่าที่ดินลดลงจำนวน 10 ล้านบาทและประกอบด้วยค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ประปา และเงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีเงื่อนไขครบกำหนดเมื่อทวงถามและอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.65 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้กู้ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดแล้วเสร็จในปี 2564 โดยในอนาคตเมื่อบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทไม่มีนโยบายในการให้กู้ยืมดังกล่าวอีก

สินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทได้บันทึกต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือ ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยรายการสินค้าคงเหลือจะประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ

สินค้าคงเหลือ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564		ปี 2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการอสังหาริมทรัพย์	605.10	100.00	1,014.54	100.00	1,989.03	100.00
2. แผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์	-	-	-	-	-	-
รวมสินค้าคงเหลือ	**605.10**	**100.00**	**1,014.54**	**100.00**	**1,989.03**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินค้าคงเหลือเท่ากับ 605.10 ล้านบาท 1,014.54 ล้านบาท และ 1,989.03 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.18 ร้อยละ 84.15 และร้อลละ 96.46 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งสินค้าคงเหลือประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถจำแนกเป็นสินค้าคงเหลือรายโครงการได้ดังนี้

สินค้าคงเหลือตามโครงการ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู)	14.63	2.42	-	-	-	-
2. โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง)	95.74	15.82	94.18	9.29	82.64	4.15
3. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู)	-	-	-	-	-	-
4. โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)	270.08	44.63	209.81	20.68	180.91	9.09
5. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์)	94.56	15.63	-	-	-	-
6. โครงการสิวารมณ์ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)	90.66	14.98	186.65	18.40	152.80	7.68
7. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58)	39.43	6.52	282.37	27.83	260.37	13.09
8. โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2(สุขุมวิท-บางปู)	-	-	95.70	9.43	16.53	0.83
9. โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)	-	-	145.82	14.37	326.17	16.40
10. โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ76	-	-	-	-	226.30	11.38
11. โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร	-	-	-	-	151.39	7.61
12. โครงการไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3)	-	-	-	-	119.67	6.02
13. โครงการสิวารมณ์เนเจอร์พลัส (บางปู104)	-	-	-	-	279.97	14.08
14. โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)	-	-	-	-	192.28	9.67
รวมสินค้าคงเหลือ	**605.10**	**100.00**	**1,014.53**	**100.00**	**1,989.03**	**100.00**

สินค้าคงเหลือประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถจำแนกเป็นสินค้าคงเหลือตามหมวดต้นทุนได้ดังนี้

สินค้าคงเหลือตามประเภทต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
1. ต้นทุนค่าที่ดิน	373.03	61.65	566.60	55.85	1,215.57	61.11
2. ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน	21.87	3.61	32.75	3.23	49.70	2.50
3. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค	90.66	14.98	115.63	11.40	184.72	9.29
4. ต้นทุนค่าก่อสร้าง	102.18	16.89	283.19	27.91	481.05	24.19
5. ต้นทุนทางการเงิน	24.99	4.13	21.81	2.15	60.06	3.02
6. ค่าเผื่อการด้อยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย	(7.63)	(1.26)	(5.45)	(0.54)	(2.07)	(0.11)
รวมสินค้าคงเหลือ	**605.10**	**100.00**	**1,014.53**	**100.00**	**1,989.03**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 605.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.18 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 132.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.02 จากการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นหลักเนื่องจากเป็นโครงการใหญ่ เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2563 และเปิดขายช่วงเดือนมิถุนายน 2564 อีกทั้ง เป็นการเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58) ซึ่งบริษัททยอยสร้างและทยอยโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทำให้มีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่มากขึ้น อย่างไรก็ดี บริษัทสามารถปิดการขายของโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู) ได้ในเดือนกันยายน 2564 ส่งผลให้สินค้าคงเหลือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของโครงการดังกล่าวถูกโอนไปเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,014.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.15 จากสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 409.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.66 จากการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) ที่เป็นการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องและการก่อสร้างโครงการใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,989.03 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 96.46 จากสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจำนวน 974.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 96.05 จากการดำเนินการก่อสร้างเพิ่มขึ้นจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76 โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ บางแค-สาทร โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล - สาย3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)

การคำนวณดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมด้วยระบบสารสนเทศทางบัญชีของบริษัทมีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถนำดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมที่คำนวนได้ ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ นำไปรวมเป็นต้นทุนโครงการได้ (การ Capitalized ดอกเบี้ย) ตามมาตรฐานทางบัญชี แต่เป็นการคำนวณ ณ สิ้นเดือนของเดือนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทมีความเชื่อมั่นว่างบการเงินของบริษัทถูกต้อง เนื่องจากผลต่างไม่มีนัยสำคัญต่องบการเงิน โดยบริษัทมีการติดตามผลกระทบและทบทวนผลต่างของดอกเบี้ยจากการคำนวณเป็นประจำทุกๆ สิ้นเดือน ทั้งนี้ ในอนาคตหากรายการผลกระทบดังกล่าวมีสาระสำคัญต่องบการเงิน ทางบริษัทจะมี

การปรับปรุงทันที เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง ซึ่งผลกระทบที่ผ่านมามีมูลค่าผลต่างที่ไม่มีนัยสำคัญ จึงไม่มีรายการปรับปรุงเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงิน

สินค้าคงเหลือแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทไม่มีรายการสินค้าคงเหลือในส่วนของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด เนื่องจากบริษัทมีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ในระหว่างปี 2564 ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เป็นต้นมา บริษัทไม่มีรายการสินค้าคงเหลือแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ในงบการเงินรวม

อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขาย จำนวน 63.51 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.47 จากสินทรัพย์รวม เป็นที่ดินที่ตั้งอยู่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ซื้อมาในปี 2561 โดยบริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการ ซึ่งต่อมาในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณดังกล่าวได้ ทำให้ในวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาขายตามสัญญารวมเป็นเงิน 67.80 ล้านบาท ซึ่งผู้ซื้อได้ชำระเงินแล้วในวันที่ 8 มิถุนายน 2565 และโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินข้างต้นเรียบร้อยแล้วในเดือนกันยายน 2565

การจัดประเภทที่ดินของบริษัทตามวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ที่ดิน และสถานะการพัฒนาสามารถแบ่งออกได้เป็น 2 รายการ คือ สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น / ที่ดินรอพัฒนา เป็นที่ดินที่กิจการซื้อมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อพัฒนาที่ดินเพื่อขายแต่ยังไม่มีการขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งได้แก่ ที่ดินพัทยา ที่ดินภูเก็ต และที่ดินปทุมธานี และสินค้าคงเหลือ / ที่ดินกำลังพัฒนา เป็นที่ดินที่เริ่มมีการพัฒนาที่ดินโดยมีการขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ที่ผ่านมาบริษัทมีการจัดประเภทรายการจากที่ดินที่เป็นสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-ที่ดินรอการพัฒนา จากการจัดประเภทรายการในปี 2563 จำนวน 2 รายการ ได้แก่ที่ดินบริเวณจังหวัดภูเก็ต และเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี โดยมีสาเหตุการจัดประเภทเนื่องจากที่ดินบริเวณจังหวัดภูเก็ตบริษัทชะลอแผนการพัฒนาโครงการ และมีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากการฟื้นตัวของพื้นที่ต้องใช้เวลา และที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งห่างจากโครงการอื่นที่บริษัทพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ยากต่อการบริหารงาน และที่ดินเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี ทางราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ในปี 2562 ทำให้มีข้อกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย บริษัทจึงยุติการพัฒนาโครงการและขายที่ดินให้กับบุคคลภายนอก

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 10.77 ล้านบาท 8.08 ล้านบาท และ 1.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.27 ร้อยละ 0.67 และร้อยละ 0.05 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 3.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 51.71 เนื่องจากบริษัทมีรายการเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้เพิ่มขึ้นเป็นหลัก โดยเป็นเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดการใช้ติดหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันสาธารณูปโภค

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง 2.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 24.97 เนื่องจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้า-ภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลง จากการจ่ายชำระภาษีเงินได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นลดลง 1.22 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 0.16 เนื่องจากนำค่าใช้จ่ายล่วงหน้า-ภาษีเงินได้นิติบุคคลไปใช้สิทธิในการจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคลประจำปี

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 35.66 ล้านบาท 6.96 ล้านบาท 6.54 ล้านบาท และ 5.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.34 ร้อยละ 0.82 ร้อยละ 0.54 และ ร้อยละ 0.25 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทมี ดังนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	-	-	
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานใหญ่	4.04	58.04	5.00	76.45	5.90	112.38
เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานโรงงาน	-	-	-	-	-	
เครื่องมือและอุปกรณ์การผลิต	0.46	6.61	0.49	7.49	0.48	9.14
ยานพาหนะ	6.57	94.40	7.26	111.01	7.26	138.28
รวม	**11.07**	**159.05**	**12.75**	**194.95**	**13.64**	**259.80**
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(4.11)	(59.05)	(6.21)	(94.95)	(8.39)	(159.80)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ	**6.96**	**100.00**	**6.54**	**100.00**	**5.25**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 6.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.82 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 28.70 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 80.48 เนื่องจากรายการที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร และเครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ได้ถูกจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวไปจากการขายกิจการในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 6.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 0.42 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 6.03

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 5.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.25 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 1.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 19.72 จากการตัดค่าเสื่อมราคาตามปกติ

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ การบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้เป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าว เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ในงวดก่อนหน้าของปีก่อน ในงบแสดงฐานะทางการเงินไม่มีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ปรากฏ ซึ่งบริษัทได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 15.83 ล้านบาท 9.30 ล้านบาท และ 5.42 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.86 ร้อยละ 0.77 และร้อยละ 0.26 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยเป็นรายการสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน พระราม 3 อายุสัญญาเช่า 4 ปี และเป็นการจัดประเภทรายการยานพาหนะตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า รายการเช่าพื้นที่เพื่อทำป้ายโฆษณาโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) นอกจากนี้ เป็นรายการสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน พระราม 3 อายุสัญญาเช่า 4 ปี เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินรอการพัฒนา	110.17	98.44	110.36	98.84	25.24	93.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ	1.75	1.56	1.29	1.16	1.75	6.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	**111.92**	**100.00**	**111.65**	**100.00**	**26.99**	**100.00**

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย รายการที่ดินรอการพัฒนา และเงินประกันต่างๆ เช่น เงินประกันการใช้ไฟฟ้า เงินประกันการใช้น้ำประปา เงินประกันค่าเช่า เงินประกันอื่นๆ เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 111.92 ล้านบาท 111.65 ล้านบาท และ 26.99 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.17 ร้อยละ 9.64 และร้อยละ 1.31 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 110.17 หรือคิดเป็นร้อยละ 12.99 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 62.37 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.15 เนื่องจากมีการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนาเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรีบางส่วน เนื่องจากในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณดังกล่าว ทำให้ในปี 2564 เมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยผู้ซื้อได้ชำระมัดจำไว้จำนวน 20.00 ล้านบาท ซึ่งมีกำหนดชำระในวันที่ 8 มิถุนายน 2565 ทำให้ที่ดินดังกล่าวยังไม่ได้ทำการโอนกรรมสิทธิ์จึงได้มีการจัดประเภทรายการไปบันทึกเป็นรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 110.36 หรือคิดเป็นร้อยละ 9.15 ของสินทรัพย์รวม เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 2) ที่ดิน อ.ถลาง จ.ภูเก็ต และ 3) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติยุติการพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างประกาศขายที่ดิน

ทั้ง 3 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.ถลาง จ.ภูเก็ต บริษัทชะลอแผนการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการฟื้นตัวของพื้นที่ต้องใช้เวลาจากสถานการณ์โควิด-19 และที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งห่างจากโครงการอื่นที่บริษัทพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ยากต่อการบริหารงาน และ 3) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมหากมีโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 26.99 หรือคิดเป็นร้อยละ 1.31 ของสินทรัพย์รวม เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติยุติการพัฒนาโครงการ อยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 2 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมเพื่อโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 369.62 ล้านบาท 666.89 ล้านบาท และ 1,289.16 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 43.48 ร้อยละ 55.31 และร้อยละ 62.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัทประกอบด้วยรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นหลัก โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากช่วงแรกของการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ บริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้ เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในสัดส่วนที่เหลือจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นการกู้ยืมระยะสั้นในการจัดหาที่ดินในการพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกหลังจากได้รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยยอดเงินกู้จะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการให้กับลูกค้า

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	**8.48**	**7.37**	**-**	**-**	**-**	**-**
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/บริษัทอื่น						
เจ้าหนี้การค้า	**44.15**	**38.36**	**121.82**	**67.52**	**103.75**	**56.82**
เช็คจ่ายล่วงหน้า	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	**10.36**	**9.00**	**15.16**	**8.40**	**22.52**	**12.33**
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น						
เงินมัดจำจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย	20.00	17.73	-	-	-	-
เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	14.66	12.73	19.95	11.06	30.82	16.87
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	11.87	10.32	11.28	6.25	10.31	5.65
เจ้าหนี้กรมสรรพากร	-	-	1.17	0.65	1.83	1.00
อื่นๆ	5.58	3.69	11.04	6.12	13.38	7.33
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	**115.10**	**100.00**	**180.42**	**100.00**	**182.61**	**100.00**

เจ้าหนี้การค้า ประกอบด้วย รายการเจ้าหนี้การค้า เช็คจ่ายล่วงหน้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน ซึ่งเกิดจากซื้อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างและการจ้างผู้รับเหมา และเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เช่น ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย เจ้าหนี้กรมสรรพากร เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค และเงินมัดจำ เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 29.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.25 จากสิ้นปี 2563 จากรายการเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มเงินมัดจำที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 20.00 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอพัฒนาในเมืองพัทยาให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้รายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น- บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการค่าแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป และค่าบริหารจัดการโครงการของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 65.32 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.75 จากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าจากการสั่งซื้อวัสดุอุปกรณ์สำหรับงานก่อสร้างโครงการ และประมาณการค่าก่อสร้างตามจำนวนโครงการที่มีการเพิ่มมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 2.19 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.21 จากปี 2565 โดยมีสาเหตุหลักจากการเงินรับฝากค่าสาธารณูปโภคและเงินประกันผลงานเพิ่มขึ้นสอดคล้องตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นด้วย

เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้ค่าที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจำนวน 54.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.64 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น เกิดจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินโครงการแกรนด์ สิวารมณ์2 (สุขุมวิท-บางปู) กับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง มูลค่า 189.34 ล้านบาท ได้มีการจ่ายชำระเงินเป็นเงินมัดจำ 18 ล้านบาท และจ่ายชำระ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566 จำนวน 117 ล้านบาท ส่วนที่เหลือมูลค่า 54.34 ล้านบาท ชำระเป็นเช็คสั่งจ่ายลงวันที่ล่วงหน้า 2 ฉบับ 1) ลงวันที่ 29 มกราคม 2567 มูลค่า 20 ล้านบาท (จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน) และ 2) ลงวันที่ 29 กันยายน 2567 มูลค่า 34.34 ล้านบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

รายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในระยะสั้น สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยเมื่อที่ดินดังกล่าวมีความพร้อมในการพัฒนาโครงการ บริษัทจะจัดหาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในลักษณะวงเงินสินเชื่อเพื่อสนับสนุนโครงการ (Project Finance) เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและบุคคลอื่น รวมทั้งใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการจากสถาบันการเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในสัดส่วนที่เหลือจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลอื่นเพิ่มเติม

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
จากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	24.00	6.29
จากบุคคลอื่น	74.40	100.00	148.00	100.00	357.50	93.71
รวม	**74.40**	**100.00**	**148.00**	**100.00**	**381.50**	**100.00**

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นการกู้ยืมจากกรรมการ กลุ่มผู้ถือหุ้น และบริษัทร่วม และจากบุคคลอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง โดยมีเงื่อนไขลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมเงิน ครบกำหนดเมื่อทวงถาม กำหนดวันชำระคืนหรือชำระคืนเป็นสัดส่วน โดยมีทั้งไม่คิดอัตราดอกเบี้ย และคิดอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.65 ถึงร้อยละ 9.00 โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีลักษณะเป็นสัญญาเงินกู้ ชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน และร้อยละ 15.00 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 74.40 ล้านบาท ลดลงสิ้นปี 2561 จำนวน 37.67 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมระหว่างปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลอื่น 148.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 73.60 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 8 ราย อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00-9.00 ครบกำหนดระหว่างวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2566 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลอื่น 381.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 233.50 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 11 ราย อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10-9.00 ครบกำหนดระหว่างวันที่ 31 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

บริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางเงินมัดจำซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่นหรือบุคคลที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

หุ้นกู้

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท และมีต้นทุนในการออกหุ้นกู้จำนวน 3.22 ล้านบาท ทำให้มูลค่าหุ้นกู้มีจำนวน 215.18 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 10.43 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันและมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด ซึ่งเสนอขายผู้ลงทุนทั่วไป ครั้งที่ 1/2566 จำนวน 2 ชุด ออกหุ้นกู้วันที่ 29 มิถุนายน 2566 โดย ชุดที่ 1 จำนวน 90.60 หุ้น มูลค่า

90.60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ครบกำหนดวันที่ 29 มีนาคม 2568 และชุดที่ 2 จำนวน 127.80 หุ้น มูลค่า 128.80 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.35 ครบกำหนดวันที่ 29 ธันวาคม 2568

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบไปด้วยจากสถาบันการเงิน และจากบริษัทอื่น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนใช้ในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา และใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ MLR – 1.25 ถึง MLR ต่อปี และเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นในอัตราดอกเบี้ย MLR + 1 โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา บริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน เงินกู้ยืมค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินรอพัฒนา และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 181.77 ล้านบาท 146.71 ล้านบาท 297.31 ล้านบาท และ 421.67 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 22.10 ร้อยละ 17.26 ร้อยละ 24.66 และร้อยละ 20.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

เงินกู้ยืมระยะยาว (หน่วย: ล้านบาท)	ณ 31 ธันวาคม					
	ปี 2564		ปี 2565		ปี 2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	79.48	54.17	275.81	92.77	421.67	100.00
เงินกู้ยืมระยะยาว	67.23	45.83	21.50	7.23	-	-
รวม	**146.71**	**100.00**	**297.31**	**100.00**	**421.67**	**100.00**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 146.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.30 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 35.06 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 19.29 จากปีก่อนหน้า ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) เหลือยอดกู้ยืมจำนวน 38.64 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการใหม่ 2 โครงการในปี 2564 ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส อัสสัมชัญ-ศรีราชา และสิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-เทพารักษ์ โดยมีการเบิกเงินกู้จำนวน 40.49 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท สำหรับโครงการดังกล่าวตามลำดับ บริษัทมีวงเงินกู้ระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 464.83 ล้านบาท โดยสามารถเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 297.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.66 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้น 150.60 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 102.65 จากปี 2564 เนื่องจากบริษัทเบิกเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดวงเงินที่มีการกู้ยืมในปี 2565 ของแต่ละโครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 50.00 ล้านบาท 2) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 163.00 ล้านบาท 3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 70.50 ล้านบาท 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 220.00 ล้านบาท และ 5) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) จำนวน 80.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมของโครงการที่อยู่ระหว่างการ

พัฒนาจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นหนี้สินหมุนเวียน หรือเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 421.67 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.45 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้น 124.36 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 41.83 จากปี 2565 เนื่องจากบริษัทเบิกเงินกู้ยืมสำหรับพัฒนาโครงการ ซึ่งมีรายละเอียดวงเงินที่มีการกู้ยืมในปี 2566 ของแต่ละโครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 30.04 ล้านบาท 2) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 23.52 ล้านบาท 3) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 11.70 ล้านบาท และ 4) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) จำนวน 139.55 ล้านบาท 5) โครงการ สิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร) จำนวน 74.56 ล้านบาท 6) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย 3) จำนวน 65.86 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมของโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นหนี้สินหมุนเวียน หรือเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจำนวน

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 19.62 ล้านบาท 12.64 ล้านบาท และ 8.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.31 ร้อยละ 1.05 และร้อยละ 0.39 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 8.54 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดร้อยละ 77.07 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงานและมีการเช่าพื้นที่เพื่อใช้ในการโฆษณาโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) และโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 6.97 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 35.52 จากปี 2664 จากการจ่ายชำระตามระยะเวลาและข้อกำหนดของสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าลดลง 4.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 35.83 จากปี 2665 เนื่องจากการยกเลิกการเช่าพื้นที่เพื่อใช้โฆษณาโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และจากการจ่ายชำระตามระยะเวลาและข้อกำหนดของสัญญา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 416.93 ล้านบาท 480.46 ล้านบาท 538.71 ล้านบาท และ 772.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.68 ร้อยละ 56.52 ร้อยละ 44.68 และร้อยละ 37.48 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

รายการ (หน่วย: ล้านบาท)	วันที่ 31 ธันวาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	380.00		510.00		510.00	
ทุนที่ออกชำระแล้ว	380.00	44.70	380.00	31.51	510.00	24.73
หัก ลูกหนี้ค่าหุ้น	-	-	-	-	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-	146.38	7.10
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	8.02	0.94	8.02	0.67	8.02	0.39
ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว	-	-	3.02	0.25	7.86	0.38
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร	39.63	4.66	93.51	7.76	63.67	3.09
รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3.03)	(0.35)	(3.03)	(0.25)	(3.03)	(0.15)
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	424.62	49.95	481.52	39.94	732.90	35.54
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	55.84	6.56	57.19	4.74	39.91	1.94
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**480.46**	**56.52**	**538.71**	**44.68**	**772.81**	**37.48**

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 480.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 56.52 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ในระหว่างปี 2564 บริษัทได้พบข้อผิดพลาดในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทได้ทำการแก้ไขข้อผิดพลาดดังกล่าวโดยการปรับปรุงย้อนหลัง ในเรื่องการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ เนื่องจากในระหว่างปี 2561 และปี 2562 บริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นเดิมและกรรมการของบริษัทได้ใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุนในราคาตามมูลค่าที่ตราไว้ ทั้งนี้ในปี 2564 ผู้บริหารของบริษัทได้ทบทวนมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม อ้างอิงจากรายงานการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ณ วันที่ใช้สิทธิ จึงมีการบันทึกส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ จำนวน 8.02 ล้านบาท และรายการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ (3.03) ล้านบาท ลดลง (22.34) จากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด เพื่อหยุดการดำเนินธุรกิจผลิตแผ่นพรีแคสท์ และนำเงินลงทุนที่ได้รับจากการจำหน่ายเงินลงทุนมาใช้ในการขยายโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 538.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 44.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 510 ล้านบาท โดยทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 380 ล้านบาท ตามรายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 130 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เท่ากับ 772.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 37.48 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท ทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มเป็น 510 ล้านบาท ตามรายงานประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 130 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก(IPO) จำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่า 286 ล้านบาท ทำให้ทุนที่ออกและชำระแล้วเท่ากับ 510 ล้านบาท เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 ต่อมาได้มีการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 102 ล้านบาท แต่บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานในปี 2566 ซึ่งมีกำไรสุทธิ จำนวน 76.78 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยและที่ดิน

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

งบกระแสเงินสด	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป)	(40.01)	(52.94)	(845.03)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนได้มา (ใช้ไป)	49.13	(2.28)	98.23
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป)	(66.50)	65.67	729.08
กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง)	**(57.39)**	**10.45**	**(17.72)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	84.10	33.01	43.46
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	**26.71**	**43.46**	**25.74**

กระแสเงินสดของบริษัท สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน โดยหลักเกิดจากกำไรก่อนภาษีเงินได้ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์อื่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และเจ้าหนี้การค้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัท โดยหลักเกิดจากบริษัทมีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ การซื้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์ในสำนักงานบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตน และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัท โดยหลักเกิดจากเงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน

สำหรับปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 26.72 ล้านบาท ลดลง 57.39 ล้านบาท จากช่วงต้นปี โดยบริษัทมีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้จำนวน 76.96 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 40.01 ล้านบาท ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย 5 โครงการ รวมถึงโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการพัฒนาต่อเนื่องมาจากปี 2563 จำนวน 3 โครงการ ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มขึ้น เช่น สินค้าคงเหลือของบริษัท จำนวน 107.41 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด จำนวน 11.19 ล้านบาท และรายการเจ้าหนี้การค้าจำนวน 18.79 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างเป็นหลัก สอดคล้องกับการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 49.13 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีรายการเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด จำนวน 39.99 ล้านบาท และเงินสดรับเงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย โดยเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา เมืองพัทยา จำนวน 20.00 ล้านบาท เป็นหลัก และสำหรับกระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมการลงทุนของบริษัทในระหว่างปีมาจากเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ จำนวน 5.03 ล้านบาทและเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 4.35 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 66.50 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 303.40 ล้านบาท จากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 146.03 ล้านบาท เป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 210.90 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 178.31 ล้านบาท โดยเงินกู้ทั้งหมดมาจากการกู้ยืมเพื่อการดำรงสภาพคล่องสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ส่งผลให้ในปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 57.39 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 26.72 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 43.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.45 ล้านบาท จากช่วงสิ้นปี 2564 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน ส่งผลให้มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน

จำนวน 52.94 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 2.28 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 65.67 ล้านบาท ซึ่งบริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 171.54 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 70.97 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงิน 15.18 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน เกิดจากการซื้ออุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 2.79 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 65.67 ล้านบาท

สำหรับปี 2566 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 25.74 ล้านบาท ลดลงจากปี 2565 จำนวน 17.62 ล้านบาท เกิดจากเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 845.03 ล้านบาท เงินสดสุทธิได้จากกิจกรรมการลงทุน จำนวน 98.23 ล้านบาท และเงินสดสุทธิที่ได้จากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 729.08 ล้านบาท บริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 869.51 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินจำนวน 66.33 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน เกิดจากการรับเงินจากขายที่ดินรอพัฒนาจำนวน 100 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคลสุทธิ จำนวน 357.44 ล้านบาท บริษัทได้รับเงินสดสุทธิจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนาน 286 ล้านบาท เงินสดรับจากการออกจำหน่ายหุ้นกู้จำนวน 218.40 ล้านบาท และจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลจำนวน 102 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2564	2565	2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง	(เท่า)	2.48	1.69	1.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	(เท่า)	0.11	0.07	0.02
วงจรเงินสด				
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	(วัน)	498	672	959
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย /1	(วัน)	-	-	-
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	(วัน)	34	69	72
วงจรเงินสด /2	(วัน)	464	603	887

หมายเหตุ : /1 รายการลูกหนี้การค้าเป็นรายการจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์จากบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

/2 ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นธุรกิจที่ไม่มีลูกหนี้การค้า โดยรายการลูกหนี้การค้าเป็นรายการจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์จากบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.48 เท่า 1.69 เท่า และ 1.90 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทแปรผันตามการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายการบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากสินค้าคงเหลือตามโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นคือโครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ์ วิลเลจ

(สุขุมวิท-เทพารักษ์) เป็นหลัก อีกทั้งมีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น จากการขายที่ดินรอการพัฒนาบริเวณเมืองพัทยาที่ยังไม่ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทยังได้รับเงินค่าที่ดินดังกล่าวไม่เต็มจำนวน นอกจากนี้มีรายการหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยจ่ายที่กู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก เนื่องจากในปี 2564 มีโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ที่ขายหมดและปิดโครงการแล้ว จึงดำเนินการชำระคืนเงินกู้ครบทั้งจำนวน

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเท่ากับ 1.69 เท่า เนื่องจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มขึ้นเป็น 196.33 ล้านบาท และเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 73.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น โดยเป็นการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.90 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีสินค้าคงเหลืออสังหาริมทรัพย์โรงการเพื่อขายเพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ มูลค่า 974.49 ล้านบาท แต่ในส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของโครงการต่อเนื่องจากปี 2565 จำนวน 5 โครงการมียอดหนี้สินลดลง ซึ่งเกิดจากยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่เพิ่มขึ้นทุกโครง ทำให้นำเงินไปจ่ายชำระหนี้สินที่กู้มาเพื่อลงทุนพัฒนาโครงการดังกล่าวได้รวดเร็วขึ้น

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว เท่ากับ 0.11 เท่า 0.07 เท่า และ 0.02 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งรายการลูกหนี้การค้าจะเป็นลูกหนี้จากการขายแผ่นผนังพรีแคสท์สำเร็จรูปของ บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ทั้งจำนวน เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีรายการลูกหนี้การค้า ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำ เนื่องจากอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่รวมรายการสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่อาจสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัท

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 464 วัน 603 วัน และ 887 วัน ตามลำดับ โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีอัตราที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมอื่น เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการดำเนินการก่อสร้างเป็นเวลานาน มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้าคงเหลือ หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย ดังนั้นเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้นๆ เมื่อมีการขายจะทำการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ระยะเวลาในการขายสินค้ามีระยะเวลามากกว่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเรียกเก็บเงินล่วงหน้าจากลูกค้าเมื่อลูกค้าจอง และ/หรือ ทำสัญญาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ใน

โครงการอยู่ในรูปแบบ เงินจอง และเงินทำสัญญา ซึ่งถูกบันทึกอยู่ในรายการเงินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะทางการเงิน ซึ่งมีส่วนช่วยให้วงจรเงินสดของบริษัทดีขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 464 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ 498 วัน เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และ โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) โดยบริษัทมีการทยอยสร้างโครงการดังกล่าวตั้งแต่ช่วงสิ้นปี 2563 และมีการเปิดตัวโครงการดังกล่าวและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงกลางปี 2564 ซึ่งบันทึกอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือ ทำให้รายการสินค้าคงเหลือของบริษัทเพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัท 34 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าของบริษัทเพิ่มขึ้นจากบริษัทมีการซื้อวัสดุที่ใช้ในการดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการและรวมถึงเครดิตเทอมที่บริษัท ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า นอกจากนี้ บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้ลูกหนี้การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 2 วัน เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 จึงไม่มีรายการลูกหนี้การค้าจากการขายพรีแคสท์ในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 603 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นสูงจากความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการเพื่อขาย และจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้า ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 672 วัน จากปี 2564 จำนวน 498 วัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 877 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้า จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค – สาทร) โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล-สาย3) โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104) โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) และโครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท-บางปู) ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 959 วัน จากปี 2565 จำนวน 672 วัน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2564	2565	2566
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	(เท่า)	0.87	1.38	1.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	(เท่า)	2.95	3.09	1.55
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	(เท่า)	0.56	0.39	1.11

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.87 เท่า 1.38 เท่า และ1.76 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นจากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้พัฒนาโครงการเป็นหลัก และจะลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์และชำระคืน

เงินต้นกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาที่มีกำไร หรือขาดทุนสุทธิจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.87 เท่า ซึ่งมีหนี้สินรวมลดลงจากปีก่อนหน้า จำนวน 36.09 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 8.90 โดยมีรายการหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและบุคคลอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.38 เท่า ซึ่งมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ทำให้หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพิ่มขึ้นเป็น 666.89 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2564 จำนวน 369.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ได้กำหนดให้บริษัทดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นไปไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.76 เท่า ซึ่งมีอัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการเงินกู้ยืมเพื่อมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของโครงการใหม่ที่เพิ่มขึ้นจำนวน 6 โครงการ ทำให้หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,289.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 622.27 ล้านบาท แต่ยังไม่เกินกว่า 2.0 เท่า

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2.95 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลประกอบการของบริษัทที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นทั้งหมด 5 โครงการในปี 2564 โดยบริษัทมีการวางกลยุทธ์ในการขายและการตลาดที่มีประสิทธิภาพทำให้สามารถปิดการขายโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ซึ่งมีระยะเวลาตั้งแต่เริ่มต้นก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง 2 ปี ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.90 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 54.52 จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยจ่ายที่กู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก เนื่องจากในปี 2564 มีโครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ที่ขายหมดและปิดโครงการแล้ว จึงดำเนินการชำระคืนเงินกู้ครบทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 3.09 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 1.55 เท่า ลดลงจากสิ้นปี 2565 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จะอยู่ช่วงเริ่มต้นการพัฒนาโครงการ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถทำรายได้เพียงพอต่อการจ่ายดอกเบี้ย มีอัตราการชำระดอกเบี้ยมากกว่า 1 เท่า อยู่ในเกณฑ์ที่ดีและเพียงพอ

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.56 เท่า 0.39 เท่า และ 1.11 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน จะแปรผันตามกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและภาระผูกพันของบริษัท สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวใน 3 ปีก่อนหน้าอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น เพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมา บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.56 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยบริษัททยอยรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวเพิ่มขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันที่ลดลงอยู่ที่ 0.39 จากการเพิ่มขึ้นของการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันที่เพิ่มขึ้นอยู่ที่ 1.11 เท่า โดยบริษัททยอยรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกโครงการต่อเนื่องจากปี 2565 ทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นและบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยจำนวน 286 ล้านบาท ส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวเพิ่มขึ้น

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน		สรุปรายงานการตรวจสอบ
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564**
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565**
ผู้สอบบัญชี	:	นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบตรวจสอบ	**:**	**งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566**
ผู้สอบบัญชี	:	นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี	:	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	26.72	3.14	36.76	3.05	20.87	1.01
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	6.29	0.74	6.70	0.56	4.87	0.24
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.70	0.44	13.02	1.08	2.25	0.11
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	-	-	-	-	-	
สินค้าคงเหลือ [1]	605.10	71.18	1,014.54	84.15	1,989.03	96.46
อสังหาริมทรัพย์รอการขาย	63.51	7.47	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	4.48	0.53	1,38	0.11	1.23	0.06
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	**709.80**	**83.50**	**1,072.40**	**88.95**	**2,018.25**	**97.88**
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6.96	0.82	6.54	0.54	5.25	0.25
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15.83	1.86	9.30	0.77	5.54	0.27
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4.95	0.58	4.80	0.40	4.86	0.24
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	0.62	0.07	0.91	0.08	1.08	0.05
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	111.92	13.17	111.65	9.26	26.99	1.31
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	**140.28**	**16.50**	**133.20**	**11.05**	**43.72**	**2.12**
รวมสินทรัพย์	**850.08**	**100.00**	**1205.60**	**100.00**	**2,061.97**	**100.00**
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชี	0.00	0.00	12.90	1.07	12.97	0.63
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	115.10	13.54	180.42	14.96	182.61	8.86
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโรงการ	-	-	-	-	54.34	2.64
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	6.81	0.80	5.53	0.46	421.67	20.45
ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	79.48	9.35	275.81	22.88	3.50	0.17
เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย	74.40	8.75	148.00	12.28	381.50	18.50
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8.58	1.01	7.97	0.66	3.64	0.18
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	2.14	0.25	3.56	0.29	3.97	0.19
รวมหนี้สินหมุนเวียน	**286.51**	**33.70**	**634.19**	**52.60**	**1,064.20**	**51.61**
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาว	67.23	7.91	21.50	1.78	-	-
หุ้นกู้ระยะยาว	-	-	-		215.18	10.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	12.82	1.51	7.11	0.59	4.61	0.22
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน	3.05	0.36	4.09	0.34	5.17	0.25
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	**83.10**	**9.78**	**32.70**	**2.71**	**224.96**	**10.91**
รวมหนี้สิน	**369.61**	**43.48**	**666.89**	**55.31**	**1,289.16**	**62.52**
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	380.00	44.70	510.00	42.30	510.00	24.73
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	380.00	44.70	380.00	31.52	510.00	24.73
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	-	-	146.38	7.10
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ [1]	8.02	0.94	8.02	0.66	8.02	0.39

งบแสดงฐานะทางการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	2564		2565		2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว	-	-	3.02	0.25	7.86	0.38
กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร [1]	39.63	4.66	93.51	7.76	63.67	3.09
รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(3.03)	(0.35)	(3.03)	(0.25)	(3.03)	(0.15)
ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	**424.63**	**49.95**	**481.52**	**39.94**	**732.90**	**35.54**
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม [1]	55.84	6.57	57.19	4.74	39.91	1.94
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**480.47**	**56.52**	**538.71**	**44.68**	**772.81**	**37.48**
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	**850.08**	**100.00**	**1205.60**	**100.00**	**2,061.97**	**100.00**

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

รายการ	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่					
	31 ธันวาคม 2564		31 ธันวาคม 2565		31 ธันวาคม 2566	
	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน	ล้านบาท	สัดส่วน
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	559.25	97.15	725.08	90.51	824.17	89.13
รายได้จากการขาย-ที่ดิน	-	-	67.80	9.34	100.00	10.82
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ [1]	389.30	69.61	434.04	59.86	563.65	60.96
ต้นทุนขาย-ที่ดิน	-	-	63.56	8.77	85.09	9.20
กำไรขั้นต้น	**169.94**	**30.39**	**227.47**	**31.37**	**275.43**	**29.79**
รายได้อื่น	5.17	0.90	0.21	0.03	0.20	0.02
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	11.19	1.94	-	-	-	-
กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงินและภาษี	**186.31**	**32.36**	**227.68**	**31.35**	**275.63**	**29.81**
ค่าใช้จ่ายในการขาย	45.67	8.17	65.94	9.09	80.07	8.66
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร [1]	61.30	10.65	69.98	9.64	87.10	9.42
ค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี	**79.34**	**13.78**	**91.76**	**12.64**	**108.46**	**11.73**
รายได้ทางการเงิน	0.04	0.01	0.86	0.12	0.28	0.03
ต้นทุนทางการเงิน	2.42	0.42	15.19	2.09	12.56	1.36
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	**76.96**	**13.37**	**77.43**	**10.66**	**96.18**	**10.40**
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	13.61	2.37	19.19	2.64	19.40	2.10
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	0.19	0.03	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี [1]	**63.35**	**11.03**	58.24	8.02	76.78	8.30
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	51.59	-	56.90	-	77.00	8.33
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	11.76	-	1.34	-	(0.22)	(0.03)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	**63.35**	**-**	**58.24**		**76.78**	**8.30**
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน [1]	**0.14**	-	**0.15**	-	**0.16**	

งบกระแสเงินสด

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	76.96	77.44	96.18
ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ต้นทุนทางการเงิน	2.42	15.19	12.57
ดอกเบี้ยรับ	(0.04)	(0.87)	(0.29)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	15.69	(9.32)	10.76
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(107.41)	(171.54)	(869.51)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(0.81)	0.08	(0.28)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น	18.79	70.97	6.05
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	8.89	8.87	6.43
การปรับปรุงขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์	-	-	(0.05)
ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า	2.30	(2.19)	(3.37)
การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า	-	1.41	0.41
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	1.11	0.89	0.92
การปรับปรุงด้วย (กำไร) ขาดทุนสะสม [1]	-	-	-
การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ [1]	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอพัฒนา	-	-	(14.91)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์	0.07	(0.02)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากบริษัทร่วม	-	-	-
กำไรจากการซื้อบริษัทย่อยในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม	-	-	-
กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทร่วม	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(11.19)	-	-
รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)	(70.17)	(86.53)	(851.27)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน	**6.79**	**(9.09)**	**(755.09)**
ดอกเบี้ยรับ	0.09	0.86	0.29
ดอกเบี้ยจ่าย	(29.07)	(27.90)	(66.33)
ภาษีเงินได้รับคืน	-	3.28	-
ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก)	(17.82)	(20.10)	(23.90)
กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	**(40.01)**	**(52.94)**	**(845.03)**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(5.03)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	39.40	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยสุทธิจากเงินที่ได้มา	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-
เงินสดรับจากการคืนทุนของบริษัทร่วม	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-
เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	0.39	0.07	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(4.35)	(1.79)	(0.92)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน	(1.29)	(0.56)	(0.85)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-

รายการ	งบการเงินรวม		
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย	20.00	-	100.00
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน	**49.13**	**(2.28)**	**98.23**
กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	0.00	12.90	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน	-	-	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	7.00	-	24.00
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(8.01)	-	
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น	210.90	352.30	564.70
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น	(303.40)	(457.09)	(382.72)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	178.31	330.80	723.48
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(146.03)	(166.79)	(572.01)
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(5.28)	(6.45)	(4.15)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้	-	-	218.40
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	-	-	276.38
เงินสดรับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	40.00
เงินสดจ่ายส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลดทุนของบริษัทย่อย	-	-	(11.02)
เงินสดจ่ายคืนทุนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	(5.61)
เงินสดจ่ายเงินปันผล	-	-	(102.00)
เงินสดจ่ายเงินปันผลส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจการควบคุม	-	-	(40.43)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	**(66.50)**	**65.67**	**729.08**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	**(57.39)**	**10.45**	**(17.72)**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดต้นปี	**84.10**	**33.01**	**43.46**
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดสิ้นปี	**26.71**	**43.46**	**25.74**

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

รายการ	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่		
		31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนสภาพคล่อง				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	2.48	1.69	1.90
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.11	0.07	0.02
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.13)	(0.12)	(1.00)
อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	n.a.	n.a.	n.a.
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	n.a.	n.a.	n.a.
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	0.72	0.54	0.38
ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	498	672	959
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	10.46	5.23	5
ระยะเวลาการชำระหนี้	วัน	34	69	72
วงจรเงินสด	วัน	464	603	685
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.39	31.37	31.61
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	14.19	13.96	13.16
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	2.85	0.16	0.06
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร	ร้อยละ	(50.43)	(57.70)	(779.12)
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	11.00	8.02	8.30
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	15.88	12.86	12.64
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	7.57	5.96	4.85
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	338.95	993.89	1,410.95
อัตราหมุนของสินทรัพย์	เท่า	0.69	0.74	0.58
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)*	เท่า	0.87	1.38	1.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	2.95	3.09	1.55
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน	เท่า	0.56	0.39	1.11
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	n.a.	n.a.	125

หมายเหตุ : *บริษัทกำหนดนโยบายการดำรง D/E ต้องไม่เกิน 2.5:1

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	:	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อบริษัท	:	SVR
เลขทะเบียนบริษัท	:	0107565000051
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	:	02-295-3361
เว็บไซต์	:	www.sivarom.co.th
E-Mail	:	info@sivarom.co.th
ทุนจดทะเบียน	:	510,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	:	510,000,000 บาท (ห้าร้อยสิบล้านบาทถ้วน)
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น	:	1.00 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)

5.2 ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

1. ผู้สอบบัญชี	:	บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด เลขที่ 72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ : 02-105-4661 โทรสาร : 02-026-3760
2. ผู้ตรวจสอบภายใน	:	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเซส จำกัด เลขที่ เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 3 ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 โทรศัพท์ : 081-171-3546
3. ที่ปรึกษาทางการเงิน	:	บริษัท แคปปิตอล วัน พาร์ทเนอร์ จำกัด เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นส์ เพลส ชั้น 12 ถนนวิทยุ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ : 02-672-5999
4. นายทะเบียนหลักทรัพย์หุ้นสามัญ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ : 02-009-9999 โทรสาร : 02-009-9991

5. นายทะเบียนหุ้นกู้ : ธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ชั้น 24 อาคารเอ เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 02-299-1111
โทรสาร : 02-299-1278

6. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ : บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบล็ก จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นส์เพลส ชั้น 12 ถนนวิทยุ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ : 0-2687-7023

5.3 ข้อมูลสำคัญอื่น

ประวัติผิดนัดชำระหนี้เงินต้น หรือดอกเบี้ยของตราสารหนี้หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น 3 ปี ย้อนหลัง
: - ไม่มี -

ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิ 3 ปี ย้อนหลัง
: - ไม่มี-

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประกาศออกมาเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทจดทะเบียนนำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว น่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้างเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าในกิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญถึงการจัดทำและประกาศใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักปฏิบัติดังกล่าวในบริษัท เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจต่อทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยได้นำหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อ รวมถึงแนวปฏิบัติในแต่ละหลักปฏิบัติมาปรับใช้ให้ตามความเหมาะสมกับบริบทธุรกิจของบริษัท ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการเข้าใจในบทบาทความรับผิดชอบในฐานะผู้นำซึ่งต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี โดยบริษัทได้กำหนดบทบาท อำนาจและหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทไว้อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทจะมีการประชุมและรายงานผลการดำเนินงาน สำหรับตรวจสอบการทำงานว่าเป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายของบริษัทหรือไม่ และมีคณะกรรมการชุดย่อยคอยดูแลควบคุมการทำงาน รับฟังความคิดเห็นพนักงาน เพื่อทำให้บริษัท มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยคณะกรรมการต่างๆ จะการจัดประชุมเป็นประจำสม่ำเสมอ เพื่อให้การทำงานเป็นไปตามจุดประสงค์และเป้าหมายของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดแผนการดำเนินงานและเป้าหมายของบริษัทอย่างชัดเจนและติดตามผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอรายไตรมาส โดยสื่อสารให้ทุกหน่วยงานของบริษัทรับทราบ มีการประชุมติดตามผลเป็นประจำทุกสัปดาห์ (การประชุม Operation) เพื่อรายงานผลต่อผู้บริหารอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้บริหารจะกำกับดูแลการดำเนินงานอย่างใกล้ชิด อีกทั้ง บริษัทมีการแยกแผนกสำหรับการทำงานอย่างชัดเจนซึ่งแต่ละแผนกการทำงานจะมีหัวหน้าแผนกคอยควบคุมดูแล โดยมีการจัดสรรทรัพยากรบุคคลให้ทำงานตรงตามความถนัดและจะมีการประเมินผลการปฏิบัติงาน

แนวปฏิบัติ 1.2

1) บริษัทมีผลประกอบการที่ดีสำหรับปีที่ผ่านมา มีการวางแผน พัฒนากลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งบริเวณใกล้เคียง อีกทั้ง การดำเนินงานยังคำนึงถึงลูกค้า และบุคคลภายนอกที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำงานรวมถึงพนักงาน และขณะเดียวกันคณะกรรมการบริหารยังคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของลูกค้า ดังนั้น ทางบริษัทจึงได้ติดตามปรับปรุงการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการตามสถานการณ์ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ให้มีความสอดคล้องกับแนวโน้มและความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน
2) ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างดีเพื่อที่จะรักษาผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้น โดยจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นและจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และหากมี

วาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการและพนักงาน เป็นต้น จะส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนวันประชุม โดยลงโฆษณาคำบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมและสามารถเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้โดยการแจ้งกับทางบริษัท และให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้ง บริษัทยังมีจัดให้มีการอบรมและทบทวนเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง

3) คณะกรรมการคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน โดยบริษัทมีการจัดทำรายงานการทวนสอบคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint Organization Report) ปี 2563 , 2564 , 2565 และทำต่อเนื่องสำหรับการดำเนินงานในปี 2566
4) บริษัทตระหนักถึงการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทพัฒนาการออกแบบเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของลูกค้า ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ

แนวปฏิบัติ 1.3

1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งทำการกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดด้วยความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) ระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) พร้อมดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และนโยบายต่างๆ ของบริษัท
2) บริษัทดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น เรื่องการจัดทางบการเงินฉบับ กิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Publicly Accountable Entities: PAEs) และการมีผู้ตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบให้บริษัททำตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
3) ฝ่ายบริหารได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย คู่มือปฏิบัติงานทุกฉบับ การขออนุมัติต่อคณะกรรมการชุดต่างๆและผู้ถือหุ้นเป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ ในปี 2566 มีการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2566 วันที่ 15 พฤษภาคม 2566 อนุมัติซื้อที่ดินบริเวณ ติดซอยทวีวัฒนา-กาญจนาภิเษก 24 แยกจากถนนพุทธมณฑลสาย 3 ตำบลทวีวัฒนา อำเภอทวีวัฒนา กรุงเทพมหานคร และการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 สิงหาคม 2566 ได้อนุมัติพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าว

แนวปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการมีการกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท รวมถึงกฎบัตรของฝ่ายตรวจสอบภายในไว้เป็นลายลักษณ์อักษร อีกทั้ง คณะกรรมการได้ดูแลให้มีการดำเนินการในเรื่องต่างๆ โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณา เช่น การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ การดูแลโครงสร้างองค์กร โดยทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างองค์กรจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยคณะกรรมการ นอกจากนี้ กำหนดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวทุกปีอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อจะได้แก้ไขให้สอดคล้องกับทิศทางของบริษัท

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

แนวปฏิบัติ 2.1

บริษัทมีวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และสื่อสารไปยังพนักงานทุกคนได้รับทราบ สร้างความเข้าใจ ความร่วมมือ และเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะสิ่งที่เป็นประโยชน์

บริษัทให้ความสำคัญกับรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไป โดยระบุไว้ในข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจของบริษัท ตลอดจนเป็นหัวข้อหนึ่งในการปฐมนิเทศและอบรมพนักงาน พร้อมทั้งให้พนักงานทุกท่านลงนามรับทราบและยินดีปฏิบัติตาม หากฝ่าฝืนจะได้รับโทษทางวินัยตามควรแก่กรณี

แนวปฏิบัติ 2.2

1) ทางฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนงานประจำปีเสนอต่อคณะกรรมการอยู่เสมอ โดยมีมติครั้งล่าสุดในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 ซึ่งกำหนดแผนการดำเนินงานของปี 2567 อีกทั้ง ฝ่ายบริหารมีการทบทวนและปรับแผนการดำเนินงานดำเนินงานระหว่างปีอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุตามเป้าหมายหลักของบริษัทและมีการปรับกลยุทธ์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน หากการดำเนินงานตามแผนเดิมมีความไม่เหมาะสม
2) คณะกรรมการได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการเปลี่ยนไปอยู่เสมอ เมื่อมีการปรับแนวทางการปฏิบัติงาน จะมีการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจส่งผลต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมเหตุสมผลและเท่าเทียม โดยบริษัทมีช่องทางในการติดต่อกับผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบการดำเนินงานของบริษัท
3) บริษัทนำโปรแกรมการจัดการทรัพยากรสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยจัดการข้อมูล เพื่อการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ใช้เวลาน้อยลงและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง ในการพัฒนาโครงการบริษัทยังมีการนำเทคโนโลยี Smart Network มาใช้ในกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อต้องสนองความต้องการของลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้แก่บริษัท
4) ในการดำเนินธุรกิจบริษัทมีการเน้นย้ำอยู่เสมอในการปฏิบัติงานให้ตรงไปตามจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Code of Conduct and Code of Ethics) ซึ่งทำให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติงานบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมได้
5) บริษัทจัดให้มีการประชุมพนักงานเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอ หากมีการนำแผนการทำงานใหม่ๆ ปรับใช้ในบริษัท

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

แนวปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านเพศ ทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน เป็นผู้มีความรู้เกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และมีความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัท มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่ และมีคณะกรรมการตรวจสอบ 1 ท่าน มีความรู้ด้านบัญชีและการเงิน

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 7 คน โดยมีกรรมการอิสระมีจำนวน 4 คน ซึ่งทั้ง 4 คนไม่ได้เป็นผู้บริหาร สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ โดยขนาด และสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระ

มีจำนวนเหมาะสมซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดเพื่อเป็นการถ่วงดุลคณะกรรมการการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท จะดำเนินการหลังเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แนวปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการได้เลือกบุคคลที่เหมาะสมซึ่งเป็นกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน จากการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2566 ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ และกำกับดูแลให้ องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม และคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งได้รายงานผลการดำเนินการที่รับผิดชอบต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมรวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว เสนอคณะกรรมการบริษัทก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

การเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย

ปัจจุบันยังไม่มีกรณีที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ 3.4

ผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการทุกคณะ ประกอบไปด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2566 รวมไม่เกิน 2,500,000 บาท (สองล้านห้าแสนบาท) ซึ่งมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

นอกจากนั้น การกำหนดโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงินจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนด

แนวปฏิบัติ 3.5

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้กรรมการบริษัทแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่

กรรมการของบริษัทและต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

บริษัทมีระบบการรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการ และเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบผ่านรายงานการมีส่วนได้เสียของกรรมการและผู้บริหาร และมาตรการป้องกันกรณีกรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารหรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน กรรมการและผู้บริหารต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการมีส่วนได้เสียของตนหรือของบุคคลที่มีความเกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย และเนื่องจากการที่กรรมการและผู้บริหารต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วย ความระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต (fiduciary duties) ซึ่งต้องตัดสินใจโดยไม่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจ ข้อมูลในรายงานดังกล่าวจึงเป็นประโยชน์ต่อการติดตามดูแลให้การทำหน้าที่ของกรรมการและผู้บริหารเป็นไปตามหลักการดังกล่าวด้วย

แนวปฏิบัติ 3.6

บริษัทมีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยกรรมการบริหารของบริษัท เป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทย่อย และระบบการควบคุมภายในของบริษัท ควบคุมรวมถึงบริษัทย่อย

แนวปฏิบัติ 3.7

บริษัทมีการจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการรายบุคคลของปี 2566 โดยมีการรายงานผลการประเมินการทำงานของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

แนวปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรมตามที่หน่วยงานต่างๆ จัดขึ้น ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ และการประกอบธุรกิจของบริษัท และภายหลังที่บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมต่างๆ ในรายงานประจำปี โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

แนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการได้จัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ สำหรับปี 2566 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 6 ครั้ง โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุมผ่านทาง E-Mail โดยคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปีและอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น

คณะกรรมการแต่งตั้ง เลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ ซึ่งเลขานุการบริษัทได้เข้ารับการอบรมหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) โดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

แนวปฏิบัติ 4.1

ทางบริษัทมีระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา และการพิจารณาผลงานของ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเป็นรายหัวข้อ ซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท

เมื่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง จะดำเนินการแจ้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเพื่อเห็นชอบต่อบุคคลดังกล่าวที่จะมาดำรงตำแหน่ง

แผนการสืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ได้มีการทบทวนครั้งล่าสุดผ่านคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 และจะมีการทบทวนอย่างสม่ำเสมอ

ทางบริษัทมีการจัดให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการเข้ารับการอบรมเมื่อมีหลักสูตรที่เห็นว่าเป็นประโยชน์เกี่ยวข้องในกิจการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 4.2

ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงหลักยุติธรรม สามารถอ้างอิงกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และเป็นค่าตอบแทนที่สามารถรักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทต้องการ รวมทั้งสร้างแรงจูงใจให้มีการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพและมาตรฐานที่ดี เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้ประเมินผลงานของผู้บริหารระดับสูง

แนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารงานของกิจการและอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท เพื่อมิให้เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุมกิจการอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ สำหรับบุคคลที่จะมาสืบทอดตำแหน่งจะต้องผ่านคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน โดยสมาชิกคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน

แนวปฏิบัติ 4.4

1) บริษัทมีการแบ่งแยกแผนกชัดเจนในการทำงาน โดยจะจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่เหมาะสมในแต่ละแผนก มีการจัดอบรมภายในและจัดหางานอบรมหรือสัมมนาจากภายนอกเพื่อเป็นการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพในการทำงานบุคลากรอย่างเต็มประสิทธิภาพ
2) บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดให้กับพนักงานเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 อีกทั้งยังมีการแนะนำ อบรมพนักงานในการนำเงินไปลงทุนสำหรับเป็นเงินออมเพื่อให้ครอบครัวมีฐานะที่มั่นคงและยั่งยืน มีเงินใช้ยามเกษียณอายุได้อย่างเกิดประโยชน์สูงสุด

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

แนวปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) วิธีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยบริษัทได้คำนึงถึงการพัฒนาคุณภาพของสินค้า การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคมมาโดยตลอด ทั้งนี้เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างผลกำไรทางธุรกิจและการตอบแทนสู่สังคม

แนวปฏิบัติ 5.2

บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย มีการจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมความรับผิดชอบทั้งต่อพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน สิ่งแวดล้อม การแข่งขันอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น

ความรับผิดชอบต่อพนักงาน บริษัทกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม ดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตั้งแต่ปี 2564 ส่วนการอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า บริษัทมีการจัดทำและตั้งงบประมาณประจำปีในการส่งพนักงานฝึกอบรมเป็นประจำทุกปี นอกจากนั้นในปี 2565 บริษัทเริ่มการตรวจสุขภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคน ซึ่งได้ดำเนินการต่อเนื่องในปี 2566 และจะดำเนินการเป็นประจำทุกปีต่อไป

แนวปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการได้ติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน ซึ่งบริษัทมีการกำหนดแนวปฏิบัติกรณีขาดบุคลากร เช่น การระบุในคู่มืออำนาจดำเนินการให้ผู้มีตำแหน่งสูงกว่าเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแทน การมอบหมายให้หัวหน้างานเป็นผู้รับผิดชอบงานแทนโดยพิจารณาจัดสรรปริมาณงานใหม่ตามจำนวนบุคลากรที่มีหรือการว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญ/ที่ปรึกษาภายนอก รวมถึงกำหนดให้มีการหมุนเวียนงานในบางตำแหน่งเป็นต้น และปัจจุบันบริษัทมีการจัดทำแผนงานบริหารความเสี่ยงและแผนพัฒนาเพื่อทดแทนตำแหน่งงาน (Succession Planning) เพื่อกำหนดแนวทางบริหารจัดการกรณีดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร

แนวปฏิบัติ 5.4

ในขั้นตอนการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานโดยรวมจะเกี่ยวข้องกับระบบสารสนเทศ Mango ซึ่งเป็นระบบสารสนเทศหลักของบริษัท เช่น กระบวนการขาย การจัดซื้อจัดจ้าง การบันทึกบัญชีและการจ่าย เป็นต้น บริษัทจึงให้ความสำคัญโดยมีการกำหนดนโยบายควบคุมสิทธิ์การเข้าถึงข้อมูลในระบบสารสนเทศ เพื่อป้องกันการเข้าถึงข้อมูลโดยบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง และบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายสารสนเทศรับผิดชอบควบคุมด้านความปลอดภัยของระบบเทคโนโลยี โดยมีการกำหนดวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการรักษาความปลอดภัยของระบบสารสนเทศเป็นลายลักษณ์อักษร (คู่มือการปฏิบัติงาน เรื่องการกำกับดูแลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ)

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และผู้บริหารอย่างเหมาะสม และคณะกรรมการมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบ สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) ระบบการตรวจสอบภายใน(Internal Audit) การบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม และมีประสิทธิผล ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบมีการรายงานผลให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกไตรมาส

คณะกรรมการอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารได้นำนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทมาสื่อสารให้พนักงานรับทราบและนำมาเป็นส่วนหนึ่งในแนวทางการปฏิบัติงานและปัจจุบันคณะทำงานการบริหารความเสี่ยงมีการจัดทำคู่มือปฏิบัติงานและแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยการนำนโยบายบริหารความเสี่ยงที่คณะกรรมการอนุมัติไว้มาทบทวนกับปัจจัยเสี่ยง โอกาส ผลกระทบ เพื่อจัดลำดับความสำคัญ กำหนดมาตรการแก้ไขและป้องกัน กำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ

แนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน ซึ่งทุกคนเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้มีการว่าจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอก ซึ่งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีการกำหนดแผนการตรวจ (Audit Plan) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบให้ผู้บริหารและคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

แนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลบริษัท มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายในซึ่งคณะกรรมการดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

คณะกรรมการกำหนดให้ กรรมการและผู้บริหารตาม พ.ร.บ. บริษัทมหาชนจำกัด และ พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีหน้าที่รายงานการมีส่วนได้เสียนี้ เมื่อเข้าดำรงตำแหน่งและรายงานทุกครั้งเมื่อมีการเปลี่ยนแปลง

แนวปฏิบัติ 6.4

บริษัทได้มีการจัดทำนโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชั่น ซึ่งกำหนดมาตรการและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจน เพื่อสื่อสารให้ในทุกระดับขององค์กรและต่อบุคคลภายนอกสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง

แนวปฏิบัติ 6.5

บริษัทจัดให้มีช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้บุคคลต่าง ๆ ภายในบริษัทสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริตภายในบริษัท (whistle-blower hotline) ได้อย่างปลอดภัย โดยการติดตั้งกล่องแสดงความคิดเห็นทั้งที่สำนักงานใหญ่และสำนักงานขายทุกสาขา มอบหมายให้เลขานุการบริษัทรับผิดชอบในการรวบรวมข้อเสนอแนะ เพื่อรายงานให้ฝ่ายบริหารและคณะกรรมการตรวจสอบทราบ รวมถึงบริษัทได้จัดเตรียมช่องทางสื่อสารที่เหมาะสมผ่าน 2 ช่องทาง ได้แก่ E-mail: ir@sivarom.co.th และ Website ของบริษัท

สำหรับช่องทางการสื่อสารพิเศษหรือช่องทางลับเพื่อให้ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กรสามารถแจ้งข้อมูลหรือเบาะแสเกี่ยวกับการฉ้อฉลหรือทุจริต (whistle-blower hotline) แก่บริษัทได้อย่างปลอดภัย บุคคลภายนอกสามารถแจ้งข้อมูลให้บริษัทผ่านอีเมล์ของนักลงทุนสัมพันธ์(E-mail: ir@sivarom.co.th) โดยกำหนดให้ระบบทำงานจัดส่งข้อมูลที่ได้รับแจ้งจากบุคคลภายนอกไปยังผู้บริหารของบริษัทมากกว่า 1 ท่าน เพื่อความโปร่งใสในการดำเนินการกับข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

แนวปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยดูแลให้มีบุคลากรที่มีคุณภาพเหมาะสมกับงานจัดทำรายงานทางเงินและการเป็นเผยข้อมูลของบริษัท

คณะกรรมการบริษัทดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี สามารถสะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management discussion and analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงิน ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้ดียิ่งขึ้น นอกจากตัวเลขทางการเงินเพียงอย่างเดียว

แนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินซึ่งแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญในรายงานประจำปี อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามข้อกำหนด ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายนอกและภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการสภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

แนวปฏิบัติ 7.3

คณะกรรมการติดตามสถานะทางการเงินของบริษัทผ่านการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับการมีอำนาจการอนุมัติธุรกรรมทางการเงินที่รัดกุม ซึ่งจะเป็นเครื่องมือที่ช่วยดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวังและสมเหตุสมผล

แนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูล การปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้กำหนดแนวทางและนโยบายให้กับผู้บริหารและพนักงานของบริษัท รวมถึงเป็นผู้รับการร้องเรียนจากผู้ที่มีส่วนได้เสียกับทางบริษัทโดยตรงผ่านช่องทางต่าง ๆ

แนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการได้แต่งตั้งผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นที่เรียบร้อยและเริ่มดำเนินงานตั้งแต่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดีเพื่อให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก

แนวปฏิบัติ 7.6

ปัจจุบันบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทได้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยมีการนำเสนอข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ 8.1

ทางบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นร่วมตัดสินใจในพิจารณาการอนุมัติการทำธุรกรรมใด ๆ ที่นอกเหนืออำนาจของกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการ บริษัทส่งจดหมายแจ้งผู้ถือหุ้นเพื่อทำการประชุม และขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการขออนุมัติพิจารณาธุรกรรมรายงานนั้น ๆ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง โดยปกติทางบริษัทจะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแจ้งวาระที่ต้องการประชุมเพิ่มเติมให้บริษัททราบ จากนั้นคณะกรรมการจะพิจารณาวาระที่ผู้ถือหุ้นเสนอมานั้นเห็นควรนำเข้าเป็นวาระการประชุมด้วยหรือไม่

อีกทั้ง บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัดในการให้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยหรือส่วนมาก โดยในการเรียกประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดระยะเวลา จัดส่งเอกสาร และเปิดเผยบน website เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามมาล่วงหน้า ตามที่มีข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯโดยเคร่งครัด

แนวปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นส่วนสำคัญ เห็นชอบตามกรอบแนวปฏิบัติตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้กำหนด อีกทั้ง กรรมการจะควบคุมดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดเลือกบุคคลเดียวหรือหลายบุคคลเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้ (ลงคะแนนแบบ Non-

cumulative voting เท่านั้น) และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

แนวปฏิบัติ 8.3

บริษัทจะกำหนดแนวทางปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการได้ดูแลการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ปัจจุบันบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทมีการเปิดเผยมติที่ประชุม ผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

<u>การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท</u>

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและกำหนดหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความเหมาะสม จากนั้นยื่นนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

<u>การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ</u>

บริษัทดำเนินการจัดให้มีการการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยมีการจัดทำประเมินผลทั้งองค์คณะและรายบุคคล เพื่อเป็นทบทวนและการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น โดยมีการรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุปี

<u>การพัฒนากรรมการ</u>

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการทุกคนเพื่อนำทักษะ ความรู้ และความชำนาญในการปฏิบัติหน้าที่ โดยสนับสนุนและส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรม เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่และลักษณะธุรกิจของบริษัท

<u>การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม</u>

บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1)บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นและตามสัญญาร่วมค้าในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินงานให้สอดคล้องกับนโยบายทางธุรกิจที่บริษัทได้กำหนดเอาไว้ และเป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ตัวแทนของบริษัทมีหน้าที่ติดตามการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมอย่างใกล้ชิด และรายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมแก่คณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

(2)หากในการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน หรือเข้าข่ายรายการที่เกี่ยวโยงกัน ตามหลักเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือขออนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี)

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ตัวแทนของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังคณะกรรมการหรือฝ่ายจัดการของบริษัท ในทันทีที่ทราบว่าบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

(3)กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย มีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบโดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งจะต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทบริษัทย่อย ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

(4)กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย จะต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติคณะกรรมการและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท (Duty of Obedience) ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) ความระมัดระวัง (Duty of Care) การเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสและทันเวลา (Duty of Disclosure) มีความรับผิดชอบ (Accountability) และมีจริยธรรม (Ethics) รวมทั้งดำเนินการติดตาม และให้คำแนะนำที่จำเป็น เพื่อให้การดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมเป็นไปตามสัญญาและกฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

(5)บริษัทจะกำหนดแผนงานและการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน รวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่ต้องเปิดเผยแก่หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นักลงทุนภายนอก รวมถึงสาธารณชน ที่มีความถูกต้องครบถ้วน และน่าเชื่อถือ

2. <u>นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย</u>

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรสและของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
4) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการรายงานส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทาผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
- มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม

นโยบายของบริษัทในการทำรายการระหว่างกันจำแนกตามประเภทรายการมีดังนี้

1) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
2) การทำรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ อาทิ การให้บริการ เป็นต้น ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากรายการนั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ บริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส
3) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป
4) การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

5) ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริทเป็นสำคัญโดยบริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัท และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม
2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องที่เกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันการคอร์รัปชั่นทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชั่นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชั่น โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชั่น

10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
11) การกระทำใดๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

การรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต

บริษัทได้จัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด (Whistle Blowing Policy) ขึ้นเพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกค้า บุคคลภายนอก สามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสในกรณีที่เกิดการทุจริต การกระทำที่ผิดกฎหมาย ผิดกฎข้อบังคับ ผิดไปจากนโยบายของบริษัทและผิดต่อจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เพื่อช่วยกันปรับปรุงแก้ไขหรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส และยุติธรรมต่อไป ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องที่แจ้ง จะถูกเก็บเป็นความลับ เพื่อป้องกันกรณีถูกละเมิดสิทธิ

<u>แนวทางการปฏิบัติ</u>

1) พนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลภายนอก สามารถร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด สามารถโดยยื่นเรื่องแจ้ง พร้อมแนบข้อมูลที่น่าเชื่อถือ โดยระบุรายละเอียดจะต้องเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้สามารถดำเนินการสอบสวน โดยจะแสดงตัวตนหรือไม่แสดงตัวตนก็ได้ และส่งไปยังประธานกรรมการการตรวจสอบได้ 2 ช่องทางดังต่อไปนี้

(1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล่องแสดงความคิดเห็นของบริษัท

อีเมล: ir@sivarom.co.th

โทรศัพท์: 02-295-3361 ต่อ 201

ที่อยู่: บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร

(2) ช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท: www.sivarom.co.th

2) บริษัทจะดำเนินการอย่างยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หากเป็นพนักงานบริษัทจะไม่มีการปรับเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบ สถานที่ทำงาน พักงาน ข่มขู่ คุกคาม เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่เป็นการไม่ยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส และหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก บริษัทจะพิจารณาและสอบสวนด้วยความโปร่งใส โดยปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมและเสมอภาคเพื่อแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสไว้วางใจและเชื่อมั่นในกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรม
3) ผู้แจ้งเบาะแสที่ไม่ได้มีเจตนาสุจริตในการรายงาน และ / หรือต่อมาพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำที่ตั้งใจให้เกิดความเสียหาย หรือรายงานไม่ถูกต้อง หากเป็นพนักงานจะต้องได้รับโทษทางวินัยตามข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก ซึ่งทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมาย

4) บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลที่เกี่ยวกับรายงานไว้เป็นความลับ เช่น ชื่อผู้แจ้งเบาะแส หรือเนื้อหาสาระของเรื่องที่รายงานยกเว้นแต่มีการขอข้อมูลเพิ่มเติม หรือมีการร้องขอตามกฎหมาย บริษัทจะแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสทราบก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูล
5) ผู้รับแจ้งเบาะแสจะพิจารณาเรื่องที่แจ้งว่าจำเป็นที่จะต้องสอบสวนหรือไม่โดยคำนึงถึงหลักความยุติธรรม เที่ยงธรรม และสุจริต และหากมีการสอบสวนจะแจ้งให้ผู้แจ้งทราบ หากผู้แจ้งเบาะแสไม่แสดงตัวตนผู้รับแจ้งเบาะแสจะไม่สามารถแจ้งการสอบสวนกลับไปยังผู้แจ้งเบาะแสได้
6) ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ผู้รับแจ้งเบาะแสจะได้รายงานเบาะแสดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำการพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการตรวจสอบ อาจแต่งตั้งคณะทำงานสอบสวนในกรณีที่เห็นว่ามีความจำเป็น ทั้งนี้ ผู้ถูกกล่าวหาต้องไม่อยู่ในคณะทำงานสอบสวนดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ถูกกล่าวหาเป็นหนึ่งในคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้รับแจ้งเบาะแสจะรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทน
7) คณะทำงานจะแจ้งผลการสอบสวนให้กับผู้แจ้งเบาะแสทราบ หากเป็นการแจ้งแบบไม่แสดงตัวตนจะทำให้ไม่สามารถแจ้งผลการสอบสวนไปยังผู้แจ้งเบาะแสได้
8) ในกรณีที่ ผลการสอบสวนได้รับการยืนยันว่าเป็นความจริง บริษัท จะกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและแก้ไขให้ทันท่วงที และหากจำเป็น บริษัทจะดำเนินการลงโทษกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือดำเนินการรายงานให้หน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้องรับทราบ
9) ข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากผู้แจ้งเบาะแส และหลักฐานอื่น/สิ่งที่ตรวจพบ/ผลการสอบสวน จะเก็บไว้เป็นเอกสารความลับที่เลขานุการบริษัท

6.2 จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1) ประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และดำเนินงานธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งทางกฎหมาย จรรยาบรรณ และมุ่งมั่นทำความดีต่อบุคคล กลุ่มชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม
2) ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมในเรื่องของสินค้าและบริการ โดยไม่เลือกปฏิบัติ
3) ประกอบธุรกิจโดยมีระบบการดำเนินงานที่มีมาตรฐานและมีการควบคุมที่ดี โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ด้วยความระมัดระวัง ด้วยข้อมูลที่เพียงพอและมีหลักฐานสามารถอ้างอิงได้รวมทั้งถือปฏิบัติตามข้อกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
4) ไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มาเนื่องจากการดำเนินธุรกิจ อันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย เว้นแต่เป็นการเปิดเผย ตามหน้าที่ตามกฎหมาย
5) เปิดให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนได้เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ของสินค้าและบริการ
6) เปิดเผยข่าวสารข้อมูลของสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน
7) ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม หากปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขไม่ได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบ เพื่อหาทางออกร่วมกัน

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตนตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่างๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

1) ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัท ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
2) ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัท โดยเร็ว
3) ต้องสุภาพ ให้เกียรติ และให้ความนับถือต่อผู้ร่วมงาน
4) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัท เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัท มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม
5) ต้องรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์และความลับของบริษัท ของลูกค้า หรือที่เกี่ยวกับกิจการใด ๆ ที่บริษัทไม่พึงเปิดเผยโดยเคร่งครัด การเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจการเงินและตัวบุคคลของบริษัท จะต้องกระทำตามแนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น และต้องกระทำด้วยความรอบคอบและมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่เป็นพนักงานของบริษัท และภายหลังจากพ้นสภาพของพนักงานของบริษัท พนักงานทุกคนตกลงจะรักษาข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวข้างต้นไว้เป็นความลับ หากมีการเปิดเผยหรือส่งให้แก่ผู้อื่นหรือใช้ข้อมูลดังกล่าวในเรื่องอื่นใดนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัท พนักงานตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่บริษัท ตามที่เกิดขึ้นจริงทุกประการ
6) ต้องช่วยกันระมัดระวังและป้องกันทรัพย์สินของบริษัท โดยมิให้เสียหายหรือสูญหายไม่ว่าจากบุคคลหรือจากภัยพิบัติใด ๆ เท่าที่สามารถจะทำได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งไม่นำสิ่งของใด ๆ ไม่ว่าอุปกรณ์หรือทรัพย์สินของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
7) บริหารงานโดยยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับของบริษัท ตลอดจนสอดส่องดูแลและจัดการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในบริษัท
8) ต้องปกครองดูแลผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างใกล้ชิด มีความยุติธรรม ไม่มีอคติ
9) ต้องพร้อมที่จะทำงานเป็นทีม และสามารถรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
10) ต้องปฏิบัติตาม ตลอดจนต้องสนับสนุน และช่วยควบคุมกำกับพนักงานในบังคับบัญชาให้ปฏิบัติตามระเบียบวินัย และข้อกำหนดของบริษัท ในการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ของบริษัท อย่างเคร่งครัด เพื่อให้การใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เป็นไปตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ กฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท

ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติตนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัท และของตนเอง กล่าวคือ

1) ใช้เวลาทำงานของบริษัท ไปทำอย่างอื่น หรือใช้ประโยชน์ส่วนตัว
2) ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น หรือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจครอบงำการจัดการ ซึ่งอาจเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อม
3) ประพฤติตนไปในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียต่อตำแหน่งหน้าที่และเกียรติคุณของบริษัท
4) แจ้งหรือใช้ข้อความที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรแจ้งต่อบริษัท
5) ทำงานด้วยความประมาทเลินเล่อ กระทำการใด ๆ อันไม่เหมาะสมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารที่ดี เพื่อให้งานลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต
6) ปกปิด หรือบิดเบือนความจริงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
7) ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
8) ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
9) เปิดเผยค่าจ้างหรือเงินเดือน อัตราการขึ้นเงินเดือนของตนเองหรือของผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
10) เรียกรับ หรือยินยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลอื่นใด ที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือการเลี้ยงรับรอง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเกินกว่าความเหมาะสม ยกเว้นของขวัญตามประเพณีนิยม หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมธุรกิจอันนำมาซึ่งชื่อเสียงทางการค้า เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนตามธรรมเนียมนิยม แต่หากสิ่งเหล่านั้นมีมูลค่าเกินกว่า 20,000 บาท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาระดับตั้งแต่ผู้บังคับบัญชาทราบทันที
11) ให้สินบนไม่ว่าโดยตรงหรือผ่านบุคคลที่สาม และ/หรือใช้อิทธิพลอย่างไม่ถูกต้องต่อตัวแทนของรัฐ ลูกค้าหรือคู่ค้า ซึ่งนับว่าเป็นการขัดแย้งต่อนโยบายของบริษัท
12) กระทำการเพิ่มเติม ตัดทอนหรือแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในบันทึกหรือข้อมูลใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง หรือบิดเบือนผลการดำเนินงาน และการบันทึกบัญชีให้ผิดไปจากความเป็นจริงโดยเจตนา ไม่ว่าเพื่อจุดประสงค์ใดๆ ก็ตาม
13) ชำระเงิน หรือจัดการทางธุรกิจโดยมีเจตนา หรือทำให้เข้าใจได้ว่าส่วนหนึ่งของการชำระเงิน หรือการจัดการทางธุรกิจนั้น ๆ มีจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุในเอกสารเพื่อการชำระเงินหรือการจัดการทางธุรกิจ
14) เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดตามกฎหมายให้สันนิษฐานได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว
15) ไม่รักษาข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท หรือที่บริษัทได้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
16) ลอกเลียนแบบผลงานและทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
17) กระทำการใด ๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ
18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หารือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)

19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดโทษผู้บริหาร

1) การฝ่าฝืนที่ไม่ร้ายแรง: ผู้บริหารจะได้รับหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งจะระบุลักษณะของการฝ่าฝืน รวมทั้งมูลเหตุที่อาศัยเป็นหลักของการฝ่าฝืนนั้น โดยให้โอกาสผู้บริหารดังกล่าวโต้แย้งข้อกล่าวหาดังกล่าวต่อผู้บังคับบัญชา หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ ให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และให้ถือคำตัดสินของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด หากมีการฝ่าฝืนเป็นครั้งที่สอง หรือผู้บริหารไม่แก้ไขความผิดจากการฝ่าฝืนในครั้งแรกตามที่ได้รับหนังสือเตือนนั้น ผู้บริหารดังกล่าวจะถูกลงโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้างได้
2) การฝ่าฝืนร้ายแรงซึ่งรวมถึงการฝ่าฝืนดังต่อไปนี้ เช่น การให้หรือการรับสินบน การฉ้อโกง การเปิดเผยข้อมูลความลับ หรือทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทต่อบุคคลที่สาม และการกระทำใดๆ ที่เสื่อมเสียต่อเกียรติคุณของบริษัท หรือปกปิดหรือไม่รายงานข้อมูล การหารือ หรือเอกสารสำคัญใดๆ ต่อผู้บังคับบัญชา บริษัทอาจพิจารณาเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และโดยไม่จำเป็นต้องออกหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1) พนักงานพึงปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความอุตสาหะ ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและบริษัท
2) พนักงานพึงประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับในการทำงานของบริษัทโดยเคร่งครัด
3) พนักงานพึงให้ความเคารพและเชื่อฟังผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4) พนักงานพึงมีความสมัครสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
5) พนักงานพึงเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกันหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่นทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อพนักงาน และต่อบริษัท
6) พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญใด ๆ ที่อาจทำให้ตนเองรู้สึกอึดอัดในการปฏิบัติหน้าที่ในภายหน้า หากหลีกเลี่ยงไม่ได้ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทราบในทันที
7) พนักงานไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือประโยชน์จากหน้าที่การงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน หรือพรรคพวก หรือทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท

8) พนักงานพึงปฏิบัติ ต่อลูกค้า คู่ค้า ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความเสมอภาค

9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด

10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับทราบให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท

11) พนักงานพึงรักษาดูแลสิทธิประโยชน์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

บทกำหนดโทษพนักงาน

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินิจฉัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

1) ตักเตือนด้วยวาจา
2) ตักเตือนด้วยหนังสือ
3) ตัดค่าจ้าง
4) พักงาน
5) เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
6) ดำเนินคดีตามกฎหมาย

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำทุกปี และนำไปปฏิบัติเพื่อให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท และในรอบปีที่ผ่านมายังได้มีการทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ ได้แก่ ทบทวนผังองค์กร ขอบเขตอำนาจหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) คู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง การซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ คู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง อำนาจดำเนินการ

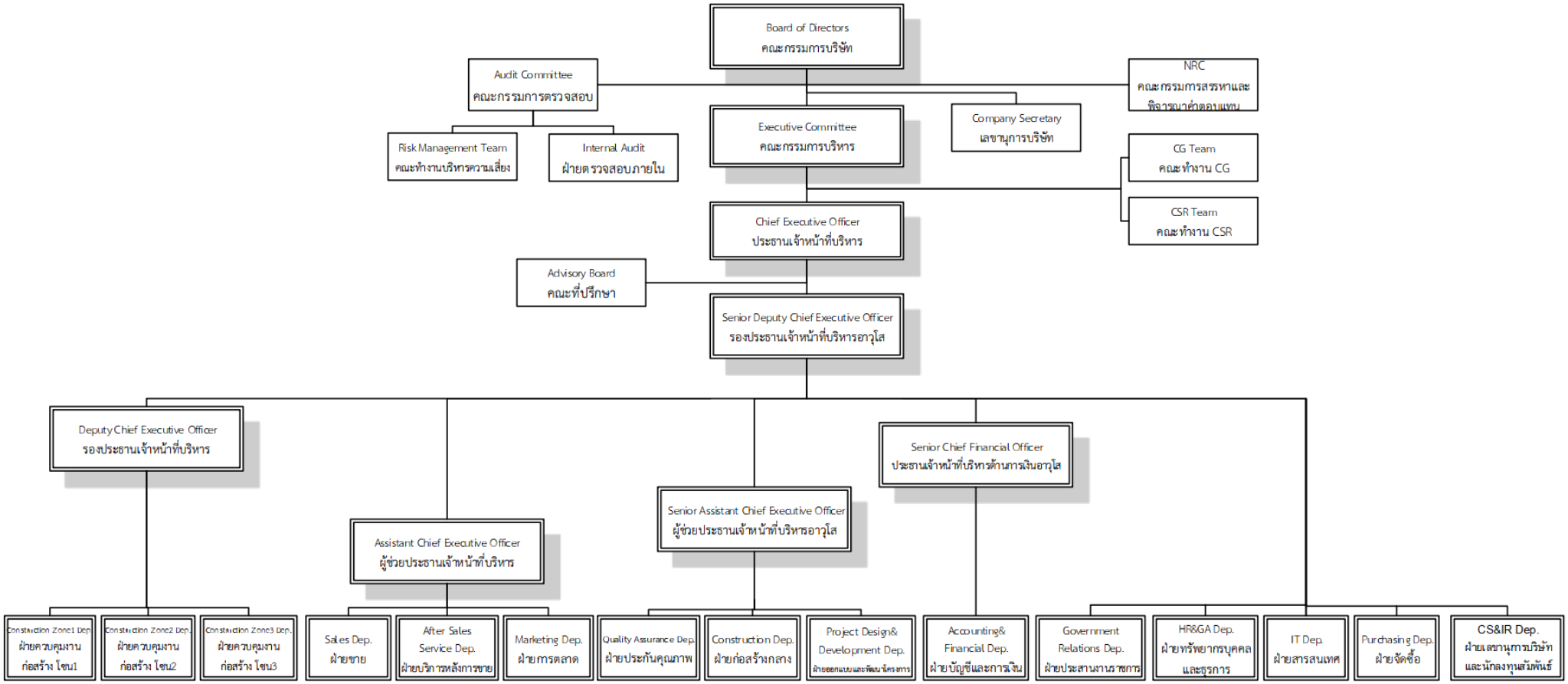
สำหรับผลการดำเนินงานด้านการกำกับดูแลกิจการในปี 2566 แสดงได้ดังนี้

- บริษัทได้รับคะแนนประเมินในระดับดี จากโครงการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ประจำปี 2566 (Corporate Governance Report of Thai Listed Companies 2023 (CGR)) ซึ่งดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ผลประเมินคุณภาพการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 (AGM Checklist) โดยสมาคนส่งเสริมผู้ลงทุนไทย บริษัทได้ 80 คะแนน จากคะแนนเต็ม 100 คะแนน

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีโครงสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2566 ดังนี้



หมายเหตุ : /1 บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดยมีนายคำนึง สาริสระ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ปัจจุบันมีกรรมการซึ่งเป็นเพศหญิงจำนวน 2 ท่าน และเพศชายจำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการทุกท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2559 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติมทุกประการ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการในคณะกรรมการบริษัทเป็นประธานกรรมการบริษัท และรองประธานกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง 2 ตำแหน่งดังกล่าวต้องไม่ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเป็นกรรมการอิสระ

โดยข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง และประวัติกรรมการปรากฏใน*เอกสารแนบ 1 "รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท"*

2. ข้อมูลกรรมการรายบุคคล

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 6 ท่าน และ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 แต่งตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการที่ลาออก 1 ท่าน ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ	4 มีนาคม 2565
2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ /กรรมการอิสระ	4 มีนาคม 2565
3. นางพรนิภา เริงหิรัญ	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	4 มีนาคม 2565
4. นายปรีชา เปล่งผิว	กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	4 มีนาคม 2565
5. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร ประธานกรรมการบริหาร	4 มีนาคม 2565 1 ตุลาคม 2566
6. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	4 มีนาคม 2565
7. นายพชร มโนธรรมรักษา*	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	28 กุมภาพันธ์ 2567

*นายพชร มโนธรรมรักษา ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

โดยมี นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล เป็นเลขานุการบริษัท ตามที่ได้รับการแต่งตั้งโดยประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 โดยเลขานุการบริษัทได้ผ่านการอบรมหลักสูตรเลขานุการบริษัท (Company Secretary Program) จากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) รุ่นที่ 116/2564

<u>กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท</u>

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ หรือ นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา หรือ นายพชร มโนธรรมรักษา กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท</u>

1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2) กำหนดและพิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ อำนาจอนุมัติของบริษัท การกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศตามที่คณะกรรมการบริหารนำเสนอ รวมทั้งควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร การจัดการและติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารของทั้งบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามนโยบายทางธุรกิจเพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น
3) ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณ
4) พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ
5) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบและกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ

6) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยคัดเลือกจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดในกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร
7) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
8) พิจารณาแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ และกำหนดกรอบและนโยบายสำหรับการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดเงินโบนัส ค่าตอบแทน และบำเหน็จรางวัลของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
9) พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัทพร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
10) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
11) พิจารณาอนุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณาอนุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
12) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
13) จัดทำรายงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัทและงบการเงินรวม รวมทั้งงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว เพื่อแสดงถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
14) พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
15) ดำเนินการให้บริษัทนำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
16) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม
17) จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบของบริษัทตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร อย่างน้อยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/

หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม

18) ดูแลไม่ให้เกิดปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ทั้งนี้ ในกรณีที่กรรมการรายใดมีส่วนได้เสียในธุรกรรมใดที่ทำกับบริษัท หรือมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทเพิ่มขึ้นหรือลดลง ให้กรรมการรายดังกล่าวแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า
19) ดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมา และรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด
20) ส่งเสริมให้กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เข้าร่วมหลักสูตรสัมมนาต่าง ๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารนั้น
21) ติดตามและกำกับดูแลการบริหารจัดการและการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนด กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมทั้งกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายอื่น
22) มอบหมายหรือแต่งตั้งบุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัท ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการบริษัท หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจ และ/หรือภายในเวลาตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควรซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจนั้น ๆ ได้
23) ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริษัท หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสียหรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติไว้

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร</u>

1) การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
2) กำหนดกลยุทธ์และแผนการทางธุรกิจเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
3) ดำเนินการและปฏิบัติภารกิจตามที่คณะกรรมการมอบหมาย และตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

4) สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

5) อนุมัติและ/หรือมอบอำนาจการทำนิติกรรมเพื่อผูกพันบริษัทสำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกรรมใดๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัทโดยตรง

6) ประสานงานผู้บริหารและพนักงานเพื่อให้ปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท

7) แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่บริษัท

8) พิจารณาการนำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อภาระผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ

9) พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปรกติตามวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้

10) พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้

11) อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป

12) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว

13) ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ

14) ส่งเสริมพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กรโดยรวม

15) พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัท

16) พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวโยงกันที่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปรกติ และการให้เครดิตเทอมเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

17) อนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร (พนักงานระดับผู้บริหาร หมายถึง ผู้บริหาร 4 รายแรก ต่อจากประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงมา ตามนิยามของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน กลต”))

18) ดำเนินกิจการงานด้านอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวโยงกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้า รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือรายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความ

ขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทและบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปรกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการเกี่ยวโยงกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อยแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

19) ให้มีอำนาจในการมอบอำนาจช่วง และ/หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นปฏิบัติงานเฉพาะอย่างแทนได้ โดยการมอบอำนาจช่วงและ/หรือการมอบหมายดังกล่าวให้อยู่ภายในขอบเขตแห่งการมอบอำนาจตามหนังสือมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือให้เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการของบริษัทได้กำหนดไว้ ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือการมอบอำนาจช่วงที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือผู้รับมอบอำนาจจากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร สามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ซึ่งประกอบด้วย (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร และ (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะทำงานชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ประกอบด้วย (1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และ (2) คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ และ(3) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และรายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้

ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง

5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้

   - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
   - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
   - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
   - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
   - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่น เป็นต้น

8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น

10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น

- รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

11) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี

12) หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามีการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล

2) พิจารณากลั่นกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหาร

ทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป

3) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
5) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายทางการเงินในการดำเนินการที่เป็นธุรกรรมปกติของธุรกิจของบริษัท แต่ไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
7) ศึกษาความเป็นไปได้สำหรับโครงการใหม่ๆ และมีอำนาจพิจารณาอนุมัติเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ตามที่เห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการ
8) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
9) อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป
10) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การจัดหาวงเงินสินเชื่อหรือการขอสินเชื่อใดๆ ของบริษัทตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกัน ต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอขออนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี ต่อคณะกรรรมการบริษัท
12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง การกำหนดเงินค่าจ้าง ค่าตอบแทน โบนัส พนักงานระดับผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าขึ้นไป ยกเว้นตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

13) มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสม และมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษาที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม

14) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด

15) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร

16) ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

<u>การสรรหา</u>

1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)

4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ

5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

6) จัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัทเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการบริษัทปัจจุบันและกรรมการบริษัทเข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการบริษัท และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
7) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>การกำหนดค่าตอบแทน</u>

1) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี
3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น และจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
4) พิจารณากลั่นกรองโครงสร้างเงินเดือน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นขององค์กร
5) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง**

1) กำหนดโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ โดยให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
2) กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถประเมิน ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยให้หน่วยงานต่างๆ มีส่วนร่วมในการบริหารและควบคุมความเสี่ยง
3) ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4) กำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงและเพดานความเสี่ยงที่บริษัทจะยอมรับได้
5) กำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสภาวการณ์
6) ประเมินความเสี่ยงในระดับองค์กร และกำหนดวิธีการบริหารความเสี่ยงนั้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงตามวิธีการที่กำหนดไว้

7) ทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงและปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างเพียงพอที่จะควบคุมความเสี่ยง
8) มีอำนาจในการเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงหรือแต่งตั้งและกำหนดบทบาทที่ให้ผู้ปฏิบัติงานทุกระดับมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงตามความเหมาะสม และให้รายงานต่อคณะทำงานบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงบรรลุวัตถุประสงค์
9) รายงานผลเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน สถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
10) จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง
11) ระบุความเสี่ยงด้านต่างๆ พร้อมทั้ง วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งแนวโน้มซึ่งมีผลกระทบต่อบริษัท
12) จัดทำแผนงานเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง
13) ประเมินผลและจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยง
14) จัดวางระบบบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบสารสนเทศ
15) ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ**

1) พิจารณากำหนดแนวทาง เสนอแนะแนวนโยบาย / แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัทฯ และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติขององค์กรที่ได้มาตรฐาน และเป็นแนวทางที่ถูกต้อง
2) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม**

1) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
2) คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. รายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ **คณะกรรมการตรวจสอบ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ	กรรมการตรวจสอบ
3. นายปรีชา เปล่งผิว	กรรมการตรวจสอบ

หมายเหตุ: คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

โดยมีนางพรนิภา เริงหิรัญ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงินเพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน (กรุณาดูข้อมูลประสบการณ์นางพรนิภา เริงหิรัญใน *เอกสารแนบ 1 "รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท"*) และมีนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ **คณะกรรมการบริหาร**

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการจำนวน 2 ท่าน และ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 แต่งตั้งกรรมการบริหารแทนกรรมการที่ลาออก 1 ท่าน ปัจจุบันคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์*	ประธานกรรมการบริหาร
2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา*	กรรมการบริหาร
3. นายพชร มโนธรรมรักษา**	กรรมการบริหาร

หมายเหตุ: *คณะกรรมการบริหาร ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

**นายพชร มโนธรรมรักษา ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการบริหาร ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

☐ **คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นางพรนิภา เริงหิรัญ	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
2. นายปรีชา เปล่งผิว	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

หมายเหตุ: คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ **คณะทำงานบริหารความเสี่ยง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส
2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อาวุโส
4. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
5. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย	ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส
6. นายจิรภัทร แสวงทรัพย์	ผู้จัดการฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ
7. นายวีระพร สุขอ่อน	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน

หมายเหตุ: คณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ **คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายชานนท์ เทศนอก	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ
4. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

หมายเหตุ: คณะทำงานกำกับดูแลกิจการได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมประกอบด้วยคณะทำงานทั้งหมดจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3. นายชานนท์ เทศนอก	ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ
4. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์

หมายเหตุ: คณะทำงานความผิดชอบต่อสังคมได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

1. รายชื่อผู้บริหารและตำแหน่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีผู้บริหารตามคำนิยาม “ผู้บริหาร” ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-สกุล	ตำแหน่ง
1. นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์*	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส
3. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
4. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส
5. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

หมายเหตุ: *นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

ทั้งนี้ ข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องของผู้บริหารของบริษัทปรากฏตาม *เอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”*

2. นโยบายการจ่ายค่าตอบแทน กรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบได้กับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหารของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

3. จำนวนค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้บริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

☐ **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2565	ปี 2566
จำนวนผู้บริหาร (คน)	5	6*
เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท)	8,689,868	10,412,149
ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และสวัสดิการอื่น เป็นต้น (บาท)	633,343	702,435
รวมทั้งสิ้น (บาท)	**9,323,211**	**11,114,584**

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

*ค่าตอบแทนผู้บริหาร ปี 2566 ประกอบด้วยผู้บริหาร 6 ท่าน คือ

1) นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา กรรมการผู้จัดการ ได้รับค่าตอบแทนถึง 31 กันยายน 2566 เนื่องจากลาออกจากตำแหน่ง กรรมการผู้จัดการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

2) นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา

3) นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส

4) นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

5) นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส

6) นายเอก งามจิรัฐิติกาล ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

<u>ค่าตอบแทนอื่นที่มิใช่ตัวเงิน</u>

- ไม่มี –

4. บุคลากร

จำนวนพนักงานของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) สามารถแบ่งตามสายงานได้ ดังนี้

ฝ่าย	จำนวน (คน)			
	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	ปี 2566
1. ควบคุมงานก่อสร้างโซน1 (บางปู)	6	8	9	8
2. ควบคุมงานก่อสร้างโซน2 (ฝั่งธน)	-	-	-	9
3. ควบคุมงานก่อสร้างโซน3 (ตจว.)	1	4	4	4
4. ก่อสร้างกลาง	7	6	5	7
5. ประสานงานและควบคุมคุณภาพ	-	-	3	3
6. ขายและโอนกรรมสิทธิ์	8	8	10	14
7. การตลาด	6	5	6	6
8. บริการหลังการขาย	-	-	-	1
9. ออกแบบและพัฒนาโครงการ	2	2	3	5
10. ประสานงานราชการ	2	4	4	4
11. บัญชีและการเงิน	8	10	11	13
12. ทรัพยากรบุคคลและธุรการ	6	6	6	3
13. สารสนเทศ	1	2	2	2
14. จัดซื้อ	1	2	3	3
15. เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์	2	2	4	3
รวมทั้งสิ้น (คน)	**50**	**59**	**70**	**85**

☐ **การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา**

ในปี 2566 บริษัทมีการรับสมัครพนักงานเพิ่มขึ้นในหลายส่วนงาน โดยมีพนักงานเพิ่มขึ้นจากปี 2565 จำนวน 15 คน โดยหลักเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างโซน 2 (ฝั่งธน) เนื่องจากบริษัทมีโครงการในฝั่งธนบุรีเพิ่มขึ้น 3 โครงการ และเพิ่มแผนกบริการหลังการขาย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงาน เนื่องจากการขยายตัวของโครงการที่บริษัทพัฒนาในปี 2566 และโครงการในอนาคต

☐ **ค่าตอบแทนพนักงาน**

ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา และค่าตอบแทนอื่น ดังนี้

ประเภทค่าตอบแทน	ปี 2565	ปี 2566
เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท)	26,088,942	31,549,762
ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น (บาท)	4,396,445	4,137,519
รวมทั้งสิ้น (บาท)	**30,485,387**	**35,687,281**

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

☐ **กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ**

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 13/2563 เมื่อวันที่ 15 ตุลาคม 2563 ได้อนุมัติการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพภายใต้การจัดการของ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ ซึ่งมีอัตราเงินสมทบนายจ้าง แบบขั้นบันได ในอัตราร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 9 ต่อเดือนตามอายุงาน และอัตราเงินสะสม (ลูกจ้าง) ตั้งแต่ร้อยละ 5 ถึงร้อยละ 15 ตามความสมัครใจ และสามารถเปลี่ยนอัตราสะสมของลูกจ้างได้ทุกปี ภายในเดือนมกราคม

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี –

☐ **นโยบายการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล**

บริษัทฯ และผู้ที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารงานบุคคลที่จะสนับสนุนเพื่อส่งเสริมและกระตุ้นให้พนักงานทุกคนทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งพัฒนาตนเองจนเต็มความสามารถและศักยภาพเพื่อปฏิบัติงานอย่างได้ผลดีที่สุด ซึ่งพนักงานแต่ละคนจะได้รับผลตอบแทนที่เหมาะสมตามระดับของผลงานตลอดระยะเวลาปฏิบัติงาน และสอดคล้องกับหลักธรรมาภิบาล บริษัทได้ตระหนักดีถึงการบริหารงานบุคคลเพื่อให้เป็นธรรม โดยมีนโยบายด้านบริหารงานบุคคลซึ่งประกอบด้วย เรื่องการสรรหา การพัฒนาบุคลากร การประเมินผลงาน การกำหนดค่าตอบแทน และสวัสดิการ เพื่อเป็นกรอบแนวทางปฏิบัติงานของพนักงานในองค์กร ซึ่งจะก่อให้เกิดประโยชน์แก่บริษัทมากที่สุด

7.5 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

1. เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคลเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดตามมาตรา 89/23 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตรวมทั้งต้อง ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคุณสมบัติและขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทปรากฏใน*เอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับ*

กรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท"

2. ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายวีระพร สุขอ่อน ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทและมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งนายวีระพร สุขอ่อน มีประสบการณ์ในการทำงานด้านบัญชีมาไม่น้อยกว่า 3 ปีในตลอดระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ปรากฏใน*เอกสารแนบ 1 "รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท"*

3. หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

เพื่อให้การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเป็นไปอย่างถูกต้อง รวดเร็ว และโปร่งใส กลุ่มบริษัทอยู่ระหว่างการสรรหาหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อมาทำหน้าที่เป็นศูนย์กลางในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุน รวมทั้งข้อมูลทางการเงิน เช่น ผลการดำเนินงานและงบการเงินรายไตรมาส รายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหารรายไตรมาส เป็นต้น ให้ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนได้ทราบอย่างสม่ำเสมอ เท่าเทียม และครบถ้วนตามความเป็นจริง

ชื่อ	นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล
ที่อยู่	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร
อีเมล	ir@sivarom.co.th
เว็บไซต์	www.sivarom.co.th
โทรศัพท์	02-295-3361 ต่อ 201

4. ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่าจ้างจากภายนอก

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้พิจารณาแต่งตั้งบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ ("KAS") ซึ่งเป็นบริษัทภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายในปี 2566 ทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยมีนายคำนึง สาริสระ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ซึ่งเป็นผู้มีความรู้ในการปฏิบัติงานในบริษัทฯ หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การประเมินความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ทั้งในระดับธุรกิจและภาพรวม โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏใน*เอกสารแนบ 3 "รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน"*

ชื่อบริษัท	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด
ชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมาย	นายคำนึง สาริสระ
การศึกษา	● ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ● ผู้บริหารระดับสูง Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
การฝึกอบรม	● การตรวจสอบภายใน - Operation Audit และการบริหารความเสี่ยง สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ● ที่ปรึกษา Counselor - สถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ ● การเตรียมตัวบริษัทจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ - สภาวิชาชีพบัญชี
ประสบการณ์ทำงาน	● 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด ● 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหาร บริษัท ส.นภา จำกัด ● 2560 ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด ● 2532 – 2559 กรรมการบริหาร แผนกตรวจสอบภายใน บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตาม*เอกสารแนบ 3 "รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน"*

5. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทแต่งตั้งให้ ผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมี นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 12794 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย ประจำปี 2566 กำหนดค่าตอบแทนเฉพาะของบริษัท ประจำปี 2566 เป็นเงินจำนวน 1,220,000.- บาทต่อปี นอกจากนี้ยังมีค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีของบริษัทย่อยทั้ง 3 แห่งของบริษัท คือ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด , บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด และ บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ทั้งนี้ ค่าสอบบัญชีของบริษัท และบริษัทย่อยสำหรับปี 2566 เป็นจำนวนเงินรวม 1,594,000.- บาท ต่อปี เพิ่มขึ้นจำนวน 119,000.- บาท จากค่าตอบแทนในปี 2565 ซึ่งมีจำนวน 1,475,000.- บาทต่อปี

สำหรับค่าบริการอื่น (Non-Audit Services Fee) ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีการรับบริการอื่นจากบริษัทสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัด

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

คณะกรรมการบริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานจริยธรรมตามหลักธรรมาภิบาล และกำหนดกลยุทธ์การดำเนินงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับวิสัยทัศน์และพันธกิจของบริษัท โดยคณะกรรมการบริษัทมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท เพื่อประโยชน์ในการพัฒนาองค์กรตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (Corporate Governance Code) ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (สำนักงาน ก.ล.ต.) อีกทั้งคณะกรรมการบริษัทยังมีส่วนร่วมพิจารณากับฝ่ายบริหารในการวางแผนกลยุทธ์และนโยบายสำหรับการดำเนินธุรกิจให้เหมาะสมต่อการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บริษัทสามารถมีผลการดำเนินงานที่มีประสิทธิผลและสามารถเพิ่มความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในอนาคตนอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้ติดตามผลการกำกับดูแลความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทอย่างสม่ำเสมอเป็นประจำทุกไตรมาส และให้ความสำคัญกับการเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินที่ถูกต้อง ครบถ้วน ให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง เพื่อสร้างความน่าเชื่อถือและความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนและผู้ถือหุ้นของบริษัท

1. การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

<u>กรรมการอิสระ</u>

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้เป็นผู้พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมทั้งด้านความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึง ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยกรรมการบริษัทหรือกรรมการอิสระ จะต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติในการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ/หรือ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

บริษัทกำหนดนโยบายให้การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 6 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้น ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้และจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

1) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วมหรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง โดยให้นับรวมหุ้นที่ถือโดยผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2) เป็นกรรมการที่ไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงาน รวมทั้งไม่เป็นลูกจ้าง พนักงาน หรือ ที่ปรึกษา ที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกันหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง กรณีเป็นพนักงานฝ่ายบัญชีการเงิน ต้องพ้นจากการเป็นพนักงานในฝ่าย ดังกล่าวมาไม่น้อยกว่า 5 ปี ก่อนได้รับการแต่งตั้ง
3) เป็นกรรมการที่ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็น บิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตร ของผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมหรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทและบริษัทย่อย
4) เป็นกรรมการที่ไม่มี หรือ เคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจจะเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ หรือ ผู้บริหารของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัทบริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
5) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและไม่เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 5 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
6) เป็นกรรมการที่ไม่เป็น หรือ เคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมาย หรือ ที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2 ล้านบาทต่อปี จากบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้ให้บริการทางวิชาชีพเป็นนิติบุคคล ให้รวมถึงการเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการซึ่งไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร หรือ หุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปีก่อนได้รับการแต่งตั้ง
7) เป็นกรรมการที่ไม่ได้รับการแต่งตั้งขึ้น เพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
8) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกิน 1%ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
9) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

การเลือกตั้ง และวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

1) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)
3) ให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้
4) ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการในกรณีดังกล่าวให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่ง
5) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้ที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
6) กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระเป็นครั้งแรก เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแล้วถึงความสมเหตุสมผลของความจำเป็นคณะกรรมการบริษัทอาจบุคคลดังกล่าวให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป
7) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการบริษัทอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
    - ตาย
    - ลาออก
    - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัท หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มี

มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออก

กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแบบ Non-cumulative voting เท่านั้น โดยบริษัทกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดเลือกบุคคลเดียวหรือหลายบุคคลเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

<u>การสรรหากรรมการ และผู้บริหารของบริษัท</u>

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ได้ทบทวนนโยบายเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งงาน โดยกำหนดแผนสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญ ได้แก่ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO) และผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือคณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคัดเลือกตำแหน่งงานต่าง ๆ ที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1) มีคุณสมบัติตรงตามคุณสมบัติเฉพาะสำหรับตำแหน่งตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานกำหนดตำแหน่ง
2) มีประสบการณ์ในการเป็นหัวหน้าแผนก/ฝ่าย ไม่น้อยกว่า 2 ปี และผ่านเกณฑ์การประเมิน ด้านการบริหาร ด้านทัศนคติ และด้านความรู้เฉพาะงาน
3) มีประวัติการทำงาน ความประพฤติ ความรู้ ความสามารถ และความเชี่ยวชาญตามที่บริษัทกำหนดไว้
4) มีผลงานอันเป็นที่ประจักษ์ที่ผ่านมา 2 ใน 5 ปีที่ผ่านมา

ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมด้านความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ มีวิสัยทัศน์ และเข้าใจวัฒนธรรมองค์กร เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนด ดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร

กรรมการบริหาร

(1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

(2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป

(2) มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทจำกัดมหาชนพ.ศ.2535 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต และข้อบังคับของบริษัท

(3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(4) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 10 ปี ขึ้นไป และประสบการณ์ด้านบริหาร 5 ปี ขึ้นไป

(5) มีภาวะผู้นำสูง วิสัยทัศน์ และมีความสามารถในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม

(6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการ และสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยสม่ำเสมอ และตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท

ผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารขึ้นไป

บริษัทมีการจัดทำแผนการวางแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารขึ้นไป โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติในการคัดเลือกดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO)

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
(กรณีที่เป็นพนักงานของบริษัทฯ อายุไม่น้อยกว่า 32 ปี และมีอายุงาน 3 ปีขึ้นไปในสายงานตามที่กำหนดไว้ใน Job description)

(2) มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทจำกัดมหาชนพ.ศ.2535 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต และข้อบังคับของบริษัท

(3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ในสาขา บัญชี หรือ การเงิน

(4) มีประสบการณ์ด้านบริหารงานบัญชี และการวางแผนทางการเงิน 5 ปี ขึ้นไป

(5) มีภาวะผู้นำสูง มีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง มีความสามารถในการคิด วิเคราะห์ และวางแผน

(6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจมีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง / มีความสามารถในการคิดวิเคราะห์และวางแผนเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย/มีภาวะผู้นำสูง

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านออกแบบและพัฒนาโครงการ

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
(กรณีที่เป็นพนักงานของบริษัทฯ อายุไม่น้อยกว่า 32 ปี และมีอายุงาน 3 ปีขึ้นไปในสายงานตามที่กำหนดไว้ใน Job description)

(2) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(3) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป

(4) มีภาวะผู้นำ มีทักษะการเจรจาและการประสานงาน มีมนุษยสัมพันธ์ดี

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านก่อสร้าง

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
(กรณีที่เป็นพนักงานของบริษัทฯ อายุไม่น้อยกว่า 32 ปี และมีอายุงาน 3 ปีขึ้นไปในสายงานตามที่กำหนดไว้ใน Job description)

(2) จบการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ด้านวิศวกรรมศาสตร์

(3) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป มีประสบการณ์ในด้านงานควบคุมงานก่อสร้าง 10 ปี ขึ้นไป และประสบการณ์ในตำแหน่งผู้บริหาร 5 ปี ขึ้นไป

(4) มีภาวะผู้นำ ขยัน อดทน และกระตือรือร้นในการทำงาน มีความสามารถใจการคิด วิเคราะห์ และวางแผน เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ด้านขายและการตลาด

(1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
(กรณีที่เป็นพนักงานของบริษัทฯ อายุไม่น้อยกว่า 32 ปี และมีอายุงาน 3 ปีขึ้นไปในสายงานตามที่กำหนดไว้ใน Job description)

(2) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี

(3) มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้บริหารด้านงานขายและการตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป

(4) มีภาวะผู้นำ มีความรู้ทางด้านงานขายและด้านการตลาดเป็นอย่างดี มีทักษะการเจรจาและการต่อรองที่ดี มีมนุษยสัมพันธ์ดี

(5) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริย มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

บริษัทจะได้เปิดโอกาสให้พนักงานทุกท่านได้มีโอกาสพัฒนาศักยภาพและความสามารถตามความถนัดของตน และในกระบวนการสรรหาและคัดเลือกจะมีการประเมินสมรรถนะและการสัมภาษณ์โดยกรรมการเพื่อประเมินผลงาน ศักยภาพและความพร้อมตามแบบฟอร์มที่กำหนดให้ ซึ่งผลการประเมินสมรรถนะจะนำไปสู่การพัฒนารายบุคคล และการจัดการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมโดยคณะกรรมการ

<u>การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ</u>

บริษัทได้มีการกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะทำงานอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง ทั้งการประเมินกรรมการรายคณะและรายบุคคล โดยผลการประเมินที่ได้จะถูกนำมาใช้ในการพิจารณาและทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินนั้นมาประกอบในการวิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งนำข้อเสนอแนะมาปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพผลการทำงานของคณะกรรมการและคณะทำงานปฏิบัติงานต่อไป สำหรับปี 2566 มีผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ดังนี้

ผลการประเมิน	คะแนนเฉลี่ย	ร้อยละ	เกณฑ์คะแนน
กรรมการบริษัทแบบรายคณะ	3.97	99.25	ดีมาก
กรรมการตรวจสอบแบบรายคณะ	3.97	99.17	ดีมาก
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนแบบรายคณะ	3.95	98.75	ดีมาก
คณะทำงานบริหารความเสี่ยงแบบรายคณะ	3.74	93.46	ดีมาก
คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการ	3.81	95.19	ดีมาก
คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม	3.81	95.19	ดีมาก
คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยรายบุคคล	3.97	99.25	ดีมาก
คณะทำงานรายบุคคล	3.82	95.47	ดีมาก

ทั้งนี้ การพิจารณาผลการประเมินของผู้บริหารสูงสุด (ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร) สำหรับปี 2566 ซึ่งดำรงตำแหน่งโดยนายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ (เข้าดำรงตำแหน่งเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566) มีผลการประเมินในระดับดีมาก โดยมีคะแนนเฉลี่ย 3.79 คิดเป็นร้อยละ 94.63

2. การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

<u>การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สำหรับปี 2566</u>

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
	ประชุมคณะกรรมการ	ประชุมผู้ถือหุ้น
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ /1	6/6	1/1
2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ /1	6/6	1/1
3. นางพรนิภา เริงหิรัญ /1	6/6	1/1
4. นายปรีชา เปล่งผิว /1	5/6	1/1
5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา/2	4/6	1/1
6. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	6/6	1/1
7. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	6/6	1/1

หมายเหตุ /1 กรรมการลำดับที่ 1-4 เป็นกรรมการอิสระได้รับการแต่งตั้ง 2 มีนาคม 2565

/2 นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อ 1 ตุลาคม 2566

<u>ค่าตอบแทนกรรมการ</u>

- **ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน**

จากประชุมที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 17 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย รวมเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 2,500,000.- บาท โดยให้คณะกรรมการบริษัท เป็นผู้จัดสรรค่าตอบแทนให้แก่กรรมการแต่ละท่าน โดยคำนึงถึงความสอดคล้องกับจำนวนกรรมการ ผลประกอบการของบริษัท ขนาดธุรกิจ หน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการปฏิบัติงานของกรรมการแต่ละท่าน โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. ค่าเบี้ยประชุม

คณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย	ประธานกรรมการ (บาท / ครั้ง / คน)	กรรมการ (บาท / ครั้ง / คน)
คณะกรรมการบริษัท	30,000	15,000
คณะกรรมการตรวจสอบ	15,000	10,000
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	15,000	10,000

2. เงินจูงใจ (Incentive) ให้กับกรรมการบริษัท คนละไม่เกิน 200,000.- บาท ต่อปี
3. ผลประโยชน์อื่นใด ไม่มี

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการสำหรับปี 2566 มีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุม				เงินจูงใจ	รวม
	กรรมการ	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาตอบแทน	รวมค่าเบี้ยประชุม		
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	180,000	-	-	180,000	180,000	360,000
2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	90,000	60,000	-	150,000	160,000	310,000
3. นางพรนิภา เริงหิรัญ	90,000	40,000	45,000	175,000	140,000	315,000
4. นายปรีชา เปล่งผิว	75,000	30,000	20,000	125,000	140,000	265,000
5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา[/1]	60,000	-	-	60,000	140,000	200,000
6. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	90,000	-	30,000	120,000	140,000	260,000
7. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	90,000	-	-	90,000	140,000	230,000
รวม	**675,000**	**130,000**	**95,000**	**900,000**	**1,040,000**	**1,940,000**

หมายเหตุ [/1]นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อ 1 ตุลาคม 2566

- **ค่าตอบแทนอื่น**

  - ไม่มี –

3. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

4. การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

<u>การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ</u>

ในการดำเนินงานที่ผ่านมา คณะกรรมการของบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทรวมทั้งได้ยึดถือและปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียน (The Principles of Good Corporate Governance of Listed Companies) ตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") กำหนด และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 (Corporate Governance Code for Listed Companies 2017) ตามแนวทางที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") กำหนด

จากประชุมที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 ได้อนุมัตินโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ซึ่งเป็นแนวทางในการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพ และเกิดความโปร่งใสต่อนักลงทุน เพื่อบุคคลภายนอกเกิดความเชื่อมั่นในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวต่อไป สำหรับข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานปรากฏตาม *เอกสารแนบ 4 "นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณทางธุรกิจฉบับ"*

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีการดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

1) เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
2) เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
3) มีระบบการติดตามและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
4) มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน(รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
5) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
6) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลา

ก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

7) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

<u>การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน</u>

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม
2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องที่เกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอเพื่อป้องกันการคอร์รัปชั่นทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชั่นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชั่นโดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส

9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชั่น

10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)

11) การกระทำใดๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

<u>การรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด (Whistleblowing)</u>

หากบุคคลใดพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริต หรือส่อไปในทางทุจริตที่มีผลเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อม สามารถแจ้งให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการให้รับทราบได้ทันที หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดผ่านช่องทางตามที่บริษัทกำหนดในนโย บายการแจ้งเบาะแสการกระทำ (Whistleblower Policy) ผ่าน 2 ช่องทางดังต่อไปนี้

(1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล่องแสดงความคิดเห็นของบริษัท

อีเมล: ir@sivarom.co.th
โทรศัพท์: 02-295-3361 ต่อ 201
ที่อยู่: บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร

(2) ช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท: www.sivarom.co.th

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

<u>การเข้าร่วมประชุม</u>

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบสำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	4/4
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ	4/4
3. นายปรีชา เปล่งผิว	3/4

<u>ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ จากรายงานคณะกรรมการตรวจสอบปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เพียงพอ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่อย่างถูกต้องและครบถ้วน ทั้งนี้ รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงใน*เอกสารแนบ 6 “รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ”*

8.3 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะทำงานชุดย่อยอื่น ๆ

1. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

<u>การเข้าร่วมประชุม</u>

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหารสำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	32/45*
2. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	45/45
3. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	45/45

หมายเหตุ: *นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

<u>ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร</u>

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท การจัดซื้อวัตถุดิบ สถานะการเบิกจ่ายงบประมาณ และการบริหารงานทั่วไปของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงพิจารณาข้อเสนอต่าง ๆ จากฝ่ายจัดการ
2) พิจารณา แผนธุรกิจ งบประมาณ และโครงสร้างการบริหารจัดการ และการอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ
3) พิจารณา การกู้ยืมเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ ตามอำนาจอนุมัติ

2. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>การเข้าร่วมประชุม</u>

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นางพรนิภา เริงหิรัญ	3/3
2. นายปรีชา เปล่งผิว	2/3
3. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	3/3

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

1) แต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
2) แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร
3) ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2566
4) พิจารณาหลักเกณฑ์และการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

3. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง สำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อคณะทำงาน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	1/1
2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	1/1
3. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	1/1
4. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย	1/1
5. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	1/1
6. นายจิรภัทร แสวงทรัพย์	1/1
7. นายวีระพร สุขอ่อน	1/1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

สำหรับปี 2566 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ทบทวนแผนงานเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง และรายงานผลเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน สถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนด

4. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการสำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อคณะทำงาน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	1/1
2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	1/1
3. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	1/1
4. นายชานนท์ เทศนอก	1/1
5. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	1/1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

สำหรับปี 2566 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

☐ จัดทำรายงานผลปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

5. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมสำหรับปี 2566 เป็นดังนี้

รายชื่อคณะทำงาน	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)
1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	1/1
2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	1/1
3. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	1/1
4. นายชานนท์ เทศนอก	1/1
5. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล	1/1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

สำหรับปี 2566 คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

☐ รายการการปฏิบัติด้านความรับผิดชอบต่อสังคม

☐ จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Carbon footprint)

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

1. การควบคุมภายใน

1) ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการดูแลการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งเพื่อการป้องกันความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งมีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินที่ครบถ้วน ถูกต้องและน่าเชื่อถือ

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ด้วยการประเมิน และการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อองค์กร เพื่อนำไปถือปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและใช้ควบคุมความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ และได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลการนำนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติภายในองค์กร ติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง ความเพียงพอของการจัดการความเสี่ยงสำคัญ รวมถึงสนับสนุนและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567 ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission) ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ดังนี้

(1) การควบคุมภายในองค์กร (Control Environment)

(2) การประเมินความเสี่ยง (Risk Assessment)

(3) การควบคุมการปฏิบัติงาน (Control Activities)

(4) ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

(5) ระบบติดตาม (Monitoring Activities)

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดยมิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท จึงได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2566

2) ข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยเริ่มดำเนินการให้บริการตรวจสอบภายในแก่บริษัทตั้งแต่ปี 2564 เพื่อทำหน้าที่สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำหรับปี 2566 บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดย KAS ได้เสนอแผนงานการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในรายไตรมาสสำหรับปี 2566 ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ดังนี้

เรื่อง	ไตรมาสที่ 1	ไตรมาสที่ 2	ไตรมาสที่ 3	ไตรมาสที่ 4
1. ระบบการจัดการซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการ	✓	✓	✓	✓
2. ระบบการควบคุมการก่อสร้าง - งานโครงการ			✓	
3. ระบบการขายและการรับเงิน – งานโครงการ	□			
4. ระบบการจัดซื้อ จัดจ้าง การควบคุมเจ้าหนี้ และการจ่ายชำระเงิน		✓		
5. ระบบต้นทุน - งานโครงการ			✓	
6. ระบบสินทรัพย์ถาวร				✓
7. ระบบทรัพยากรบุคคล				✓
8. ระบบเงินสดย่อยและเงินทดรองจ่าย		✓		
9. ระบบการควบคุมทั่วไป – เทคโนโลยีสารสนเทศ ITGC		✓		
10. พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)	✓			

แผนการตรวจสอบสำหรับปี 2566 ครอบคลุมกระบวนการหลักของบริษัท ซึ่งจากการที่ KAS ตรวจสอบการปฏิบัติงานทุกไตรมาสของปี 2566 ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ โดยสรุปภาพรวมได้ดังนี้

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 ระหว่างวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 ถึงวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ในช่วงที่ KAS เข้าตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ไม่มีการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติม ส่วนระบบการขายและการรับเงิน – โครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติงานตาม คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การขายและการตลาด และ การโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการจัดทำนโยบายของบริษัทฯ

สำหรับการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล PDPA บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญ และดำเนินการจัดทำระบบให้สอดคล้องกับข้อกฎหมาย - พระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล และจัดทำนโยบาย ขั้นตอนการปฏิบัติงาน, เอกสารที่เกี่ยวข้อง รวมถึงได้มีการสื่อสารให้พนักงาน บุคคลภายนอกได้รับทราบ และปฏิบัติตาม ซึ่งผลการตรวจสอบไม่พบประเด็นเป็นสาระสำคัญ

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2566 ระหว่างวันที่ 2 พฤษภาคม 2566 ถึงวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน จำนวน 2 แปลง ได้แก่

1. บริเวณพุทธมณฑลสาย 3 เนื้อที่รวม 11-3-0.0 ไร่ ราคาที่ดิน 105,750,000 บาท
2. บริเวณลาดปลาดุก – เลียบคลองบางไทร เนื้อที่ 13-3-29.6 ไร่ ราคาที่ดิน 66,268,825 บาท

ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน เพื่อพัฒนาโครงการ จากคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2566 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 และจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาอนุมัติพัฒนาโครงการในลำดับถัดไป ซึ่งจากการตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ได้ดำเนินการตามคู่มือปฏิบัติงาน และอำนาจดำเนินการ ที่บริษัทฯ กำหนดไว้ ไม่ปรากฏประเด็นสำคัญ

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2566 ระหว่างวันที่ 12 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อและอนุมัติพัฒนาโครงการ ดังนี้

1. บริเวณลาดปลาดุก – เลียบคลองบางไทร เนื้อที่ 13-3-29.6 ไร่ ราคาที่ดิน 66,268,825 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน จากคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2566 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 ซึ่งปัจจุบัน ทางบริษัทฯ ยังไม่ได้การดำเนินการต่อ เนื่องจากอยู่ระหว่างรอรับหนังสือยืนยัน เรื่อง ถนนที่ผ่านหน้าที่ดินว่าเป็นทางสาธารณประโยชน์ จากหน่วยงานราชการ

2. บริเวณพุทธมณฑลสาย 3 เนื้อที่รวม 11-3-0.0 ไร่ ราคาที่ดิน 105,750,000 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน จากคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 14/2566 เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2566 และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้พัฒนาโครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (พุทธมณฑล สาย 3) ตามรายงานคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566

3. บริเวณบางปู (บางปู 109) เนื้อที่รวม 67-2-248.4 ไร่ ราคาที่ดิน 189,338,800 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน และอนุมัติพัฒนาโครงการ ตามคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2566 วันที่ 21 กันยายน 2566 ภายใต้ชื่อ โครงการแกรนด์ สิวารมณ์ 2 (สุขุมวิท - บางปู)

4. บริษัทฯ ทำการร่วมทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล ตามมติในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 สิงหาคม 2566 ซึ่งสัญญาร่วมทุนอยู่ระหว่างลงนาม ทั้งนี้บริษัทร่วมทุนได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท ชื่อ บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ในวันที่ 15 กันยายน 2566 และได้มีขออนุมัติซื้อที่ดิน และขออนุมัติพัฒนาโครงการภายใต้บริษัทร่วมทุน จำนวน 1 แปลง ดังนี้

4.1.บริเวณตำบลบางปูใหม่ (บางปู 104) เนื้อที่รวม 50-1-87-3 ไร่ รวมเป็นเงิน 277,575,375 บาท บริษัทฯ ได้ดำเนินการขออนุมัติซื้อที่ดิน และอนุมัติพัฒนาโครงการ ตามคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 สิงหาคม 2566 มีมติให้บริษัทร่วมทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล เป็นผู้ดำเนินการพัฒนาโครงการ ภายใต้ชื่อ โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)

(หมายเหตุ : ปัจจุบัน บริษัทฯ ร่วมทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล โดยจดทะเบียนจัดตั้งชื่อ บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566 ทุนจดทะเบียน 100,000,000 บาท)

5. บริษัทฯ ได้มีการพิจารณาอนุมัติขายที่ดิน โครงการสิวารมณ์ ทาวน์ แอร์พอร์ต (ภูเก็ต) เนื่องจากบริษัทฯ มีนโยบายเกี่ยวกับการลงทุนพัฒนาโครงการในช่วงปี 2565 – 2570 ที่จะลงทุนเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล คณะกรรมการบริหารมีมติยุติการพัฒนาโครงการและขายที่ดินดังกล่าว ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 7/2565 วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 ซึ่งมีผู้เสนอที่ดินเพียงรายเดียว

ในที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 18/2566 วันที่ 15 มิถุนายน 2566 ได้พิจารณาอนุมัติการจำหน่ายที่ดินให้แก่ คุณชิษณุพงศ์ ตั้งคุณาพิพัฒน์ (บริษัท แอร์พอร์ต พูลวิลล่า จำกัด) โดยเป็นการขายทั้งแปลงในราคา 100,000,000 บาท (หมายเหตุ : ฝ่ายบริหารใช้ราคาประเมินเมื่อปี 2564 มูลค่าประเมิน 100,800,000 บาท ใช้เป็นเกณฑ์ในการกำหนดราคาขาย โดยฝ่ายบริหารมีความเห็นว่าราคาประเมินปัจจุบันไม่น่าจะเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมมากนัก เนื่องจากเป็นราคาประเมินในช่วงที่มีสถานการณ์ การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 ซึ่งเกิดขึ้นในช่วงปี 2563-2565) ซึ่งบริษัทฯ ได้มีการจัดทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ ได้มีการเสนอรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทรับทราบ ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2566 วันที่ 9 สิงหาคม 2566

จากการตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ได้ปฏิบัติเป็นไปตามคู่มือปฏิบัติงาน และอำนาจดำเนินการที่บริษัทฯ กำหนด ไม่ปรากฏประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2566 ระหว่างวันที่ 4 ธันวาคม 2566 ถึงวันที่ 11 ธันวาคม 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจ่ายชำระค่าที่ดิน บริเวณบางปู (บางปู 109) และบริเวณตำบลบางปูใหม่ (บางปู 104) ทั้งนี้ การจ่ายชำระค่าที่ดินทั้ง 2 แปลง บริษัทฯ ได้ดำเนินการกู้ยืมเงินจากบุคคลธรรมดา ซึ่งไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวโยงกัน จากการตรวจสอบ ทางบริษัทฯ ได้ปฏิบัติเป็นไปตามคู่มือปฏิบัติงาน และอำนาจดำเนินการที่บริษัทฯ กำหนด ไม่ปรากฏประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

3) ข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของบริษัท ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ และปฏิบัติการตรวจสอบ ที่ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่างบการเงินแสดงข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและครบถ้วน โดยวิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

จากการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในของกิจการ จึงไม่ได้จัดทำรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในให้แก่บริษัท

4) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทมีการแต่งตั้ง บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยตั้งแต่ปี 2564 และแต่งตั้งนายคำนึง สาริสระ ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน อีกทั้งจากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้อนุมัติการแต่งตั้ง KAS เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน ติดตามผลและประเมินผลการควบคุมภายในสำหรับปี 2566 เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติต่อหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงคุณสมบัติของ KAS และนายคำนึง สาริสระ และมีความเห็นว่ามีวุฒิการศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท อีกทั้งมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามระบบของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจร่วมกับฝ่ายบริหารในการประเมินผลการปฏิบัติงานและพิจารณาการอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตาม*เอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน”*

2. รายการระหว่างกัน

1. รายละเอียดและลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัท

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
1. บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว (จดทะเบียนเลิกบริษัทเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566) - ผู้ชำระบัญชี คือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู 83))
2. บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ซิตี้ นิคมพัฒนา ระยอง และโครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76))
3. บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2564 (สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564) - กรรมการของบริษัท คือ นายพชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นบิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา (สิ้นสุดวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566) - ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast)
4. บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58)
5. บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	- บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 60.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104))

บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
6. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา	- กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา) / กรรมการบริษัท (สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา
7. นายพชร มโนธรรมรักษา	- กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 2.75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา
8. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
9. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	- กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา
10. นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล	- ผู้ถือหุ้นบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

2. รายการระหว่างกันระหว่าง บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

2.1 รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมเงิน

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1.บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ("SVC") - บริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	<u>เงินกู้ยืมจาก SVC</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด จ่ายชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 118.50 - (6.65) 111.85 2.94 6.42 (6.27) 3.08	 111.85 35.00 (146.85) - 3.08 1.42 (4.50) -	บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยในระหว่างงวด 31 มีนาคม 2566 มีการกู้ยืมคงเหลือจำนวน 65.15 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 5.58 และอัตราร้อยละ 6.48 ชำระแล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
2. บริษัท สยามพัฒนา เรียล เอสเตท จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPR</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 46.92 24.90 (2.00) 69.82 0.86 3.38 (0.94) 3.31	 69.82 168.34 (151.03) 87.13 3.31 5.50 (7.90) 0.91	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.83 และอัตราร้อยละ 8.19 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPR) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
3.บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ BAL</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 - 84.00 (19.85) 64.15 - 1.80 (1.78) 0.02	 64.15 129.35 (73.26) 120.24 0.02 6.69 (6.60) 0.11	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.58 และอัตราร้อยละ 9 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (BAL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
4.บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPL</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 - - - - - - - -	 - 5.85 - 5.85 - 0.05 - 0.05	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 7.28 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
5.นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล	<u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPL</u> <u>เงินต้น</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> ยอดต้นงวด เพิ่มขึ้นระหว่างงวด รับชำระระหว่างงวด ยอดปลายงวด	 - - - - - - - -	 - 24.00 - 24.00 - 0.24 (0.12) 0.12	บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 6.10 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้กู้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ

2.2 รายการจำนองและค้ำประกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
	1. ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อรวม	408.11	231.38	
1.นายพชร มโนธรรมรักษา - ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 2.75 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา 2.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา	<u>โครงการ สิวารมณ์ ทาวน์ แอร์พอร์ต – ภูเก็ต</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน	35.50	-	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว ปลดภาระค้ำประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 มีการจ่ายชำระเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน 2566 แล้วเสร็จทั้งจำนวน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา 2.นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	<u>โครงการ สิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังริมทรัพย์ - หนังสือค้ำประกัน	27.52 25.97	- -	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว ปลดภาระค้ำประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) (วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566) หลังจากครบกำหนด 120 วัน จ่ายชำระเงินกู้และปิดวงเงินแล้วเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2566

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
	<u>โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา)</u>			
1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา 2.นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา	- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	5.76 41.50 26.26	- 16.35 26.26	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว ปลดภาระค้ำประกัน หลังจากมีการลงนามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา 2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา	<u>โครงการ สิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	21.35 02.13	- -	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว ปลดภาระค้ำประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) (วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566) หลังจากครบกำหนด 14 วัน จ่ายชำระเงินกู้และปิดวงเงินแล้วเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566 แล้วเสร็จทั้งจำนวน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
	<u>โครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์ - วงแหวน)</u>			
1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา	- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน	80.00	-	
	- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ	-	-	
	- หนังสือค้ำประกัน	-	-	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว
2.นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา				ปลดภาระค้ำประกันหลังจากชำระเงินทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 10.59 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา 2. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา 3. บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	**บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด** <u>โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู (58</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	44.70 44.47 39.33	- 11.71 2.11	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว ปลดภาระค้ำประกันหลังจากมีการลงนามบันทึกเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
4. บริษัท สิวารมณ์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	**บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด** <u>โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ - หนังสือค้ำประกัน	 - - -	 49.84 36.84 41.04	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1. บริษัท สิวารมณ์ เรียล เอสเตท จำกัด (มหาชน)	<u>โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)</u> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ	-	00.45	เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับบุคคลภายนอกที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
	<u>บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</u>			
1. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.39 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว	- เช่าซื้อรถ TOYOTA CAMRY - เช่าซื้อรถ TOYOTA Majesty	1.29 1.44	1.05 1.18	บริษัทได้มีการจ่ายชำระค่างวดอย่างสม่ำเสมอ ยอดคงเหลือของ 2 สัญญา มูลค่า 2.23 ล้านบาท **<u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u>** คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด

1.3 รายการระหว่างกันบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บุคคล/นิติบุคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ	ลักษณะและรายละเอียดของรายการ	มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		31 ธ.ค. 65	31 ธ.ค. 66	
1. บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด - บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2564 (สิ้นสภาพการเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564) - กรรมการของบริษัท คือ นายพชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นบิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา สิ้นสุดการเป็นผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566	<u>บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</u> - เจ้าหนี้การค้า - ซื้อสินค้าสำเร็จรูป-พรีแคสท์	- 3.72	- -	เป็นรายการเจ้าหนี้การค้าและมูลค่าที่มีการซื้อแผ่นสำเร็จรูป-พรีแคสท์ เพื่อใช้ในการสร้างบ้านของโครงการ สิวารมณ์ วิลเลจ สุขุมวิท-เทพารักษ์ ซึ่งปัจจุบันได้มีการจ่ายชำระเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2565

3) นโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ได้มีมติอนุมัตินโยบายการทำรายการระหว่างกันและนโยบายเกี่ยวกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ซึ่งบริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน และเป็นไปตามหลักการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการเละผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
- มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม

การทำรายการระหว่างกันของบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ทั้งนี้ การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และการทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้มีหลักการดังนี้

<u>การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป</u>

การทำรายการธุรกิจปกติและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติ อาทิ การให้บริการ เป็นต้น ระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย กับกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งที่ได้รับอนุมัติเป็นหลักการจากคณะกรรมการบริษัทแล้ว ให้ฝ่ายจัดการสามารถอนุมัติการทำธุรกรรมดังกล่าวได้ หากรายการนั้นมีข้อตกลงทางการค้าในลักษณะเดียวกับที่วิญญูชนจะพึงกระทำกับคู่สัญญาทั่วไปในสถานการณ์เดียวกัน ด้วยอำนาจต่อรองทางการค้าที่ปราศจากอิทธิพลในการที่ตนมีสถานะเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือบุคคลที่มีความเกี่ยวโยงกัน ทั้งนี้ บริษัทจะจัดทำรายงานสรุปการทำธุรกรรมดังกล่าว เพื่อรายงานในที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทในทุกไตรมาส

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจหอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญโดยบริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัท และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

แนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

หากบริษัทมีความจำเป็นในการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในอนาคต รายการระหว่างกันดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาความจำเป็น และความเหมาะสมของราคาโดยคณะกรรมการตรวจสอบ และตามนโยบายการอนุมัติตามมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เพื่อให้เป็นไปตามลักษณะของการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบหรืออ้างอิงกับเงื่อนไขราคาที่บริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในรายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น และจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ทั้งนี้ บริษัทยังไม่มีแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

4) เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม เกินกว่า 10% แทนการถือหุ้นของบริษัทโดยตรง

-ไม่มี-

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

KARIN
A Member Firm of KLC Asian Network

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
Karin Audit Company Limited
72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง แขวงบางรัก เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
72 CAT Telecom Tower, Floor 24, Charoen Krung Road, Bangrak, Bangkok 10500 Thailand
Tel : 0-2105-4661 Fax : 0-2026-3760
E-mail : audit@karinaudit.co.th
www.karinaudit.co.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

*****/2

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

1. การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เป็นตัวเลขที่มีสาระสำคัญในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ และเป็นตัวชี้วัดหลักในแง่ผลการดำเนินงานของธุรกิจซึ่งผู้ใช้งบการเงินให้ความสนใจ รวมถึงกลุ่มบริษัทมีสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมาก ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงให้ความสำคัญในการตรวจสอบว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ได้เกิดขึ้นจริงและรับรู้ในช่วงเวลาที่ถูกต้อง

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ประเมินและทดสอบระบบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทที่เกี่ยวข้องกับวงจรรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบ ทำความเข้าใจและเลือกตัวอย่างมาสุ่มทดสอบการปฏิบัติตามการควบคุมที่กลุ่มบริษัทออกแบบไว้
- สุ่มตัวอย่างสัญญาขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อตรวจสอบการรับรู้รายได้ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาและสอดคล้องกับนโยบายการรับรู้รายได้ของกลุ่มบริษัท
- สุ่มตรวจสอบเอกสารประกอบรายการขายที่เกิดขึ้นในระหว่างปีและช่วงใกล้สิ้นรอบระยะเวลาบัญชี
- วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลบัญชีรายได้จากการขายแบบแยกย่อยเพื่อตรวจสอบความผิดปกติที่อาจเกิดขึ้นของรายการขายตลอดรอบระยะเวลาบัญชี รวมถึงรายการบัญชีที่ทำผ่านใบสำคัญทั่วไป

2. มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ)

โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน

แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

*****/3

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทโดยการ

- ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทโดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน
- ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์
- ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน และคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง
- ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขาย ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง
- ประเมินความเพียงพอของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่น

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่นในสำนักงานเดียวกันกับข้าพเจ้า ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่า ข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

*****/4

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิผลของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

*****/5

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการหรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไปข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัทและบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า

*****/6

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

นายสุพจน์ มหันตชัยสกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 12794
บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
กรุงเทพมหานคร
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	20,870,542	36,764,767	15,314,064	11,998,085
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	6	4,871,216	6,694,411	3,924,216	4,485,510
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 7	2,254,050	13,015,680	2,864,815	16,119,705
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	5	-	-	213,223,801	133,963,216
สินค้าคงเหลือ	8	1,989,029,425	1,014,539,133	1,138,375,836	645,599,550
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		1,225,159	1,382,500	-	436,394
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		2,018,250,392	1,072,396,491	1,373,702,732	812,602,460
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9	-	-	206,111,504	106,738,278
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	10	5,250,076	6,544,272	4,854,065	6,093,783
สินทรัพย์สิทธิการใช้	11	5,542,086	9,298,267	4,933,845	9,298,267
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	12	4,858,311	4,801,919	4,732,354	4,660,481
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	13	1,076,533	910,059	1,057,796	902,741
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	14	26,987,931	111,647,805	26,583,551	111,417,335
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		43,714,937	133,202,322	248,273,115	239,110,885
รวมสินทรัพย์		2,061,965,329	1,205,598,813	1,621,975,847	1,051,713,345

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

เมื่อวันที่ _____ 2567

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MAHOTAMARAKSA _____กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	15	12,972,542	12,904,893	12,972,542	12,904,894
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5, 16	182,611,030	180,421,706	119,455,027	114,086,833
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	17	54,338,800	-	54,338,800	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20	421,668,101	275,811,417	323,643,632	187,564,188
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	3,502,831	5,532,790	3,181,441	5,532,790
เงินกู้ยืมระยะสั้น	5, 18	381,500,000	148,000,000	159,500,000	240,850,000
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		3,636,514	7,965,633	24,817	5,752,054
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า		3,969,034	3,558,559	3,159,127	2,372,094
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,064,198,852	634,194,998	676,275,386	569,062,853
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาว	20	-	21,500,000	-	21,500,000
หุ้นกู้ระยะยาว	19	215,179,431	-	215,179,431	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ	21	4,610,118	7,112,412	4,321,222	7,112,412
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	22	5,170,371	4,085,217	4,975,433	4,006,778
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		224,959,920	32,697,629	224,476,086	32,619,190
รวมหนี้สิน		1,289,158,772	666,892,627	900,751,472	601,682,043

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

เมื่อวันที่ _____ 2567

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA

_____กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน	23				
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		510,000,000	510,000,000	510,000,000	510,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท					
(ปี 2565 หุ้นสามัญ 380,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)	23	510,000,000	380,000,000	510,000,000	380,000,000
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	23	146,383,007	-	146,383,007	-
ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์		8,016,569	8,016,569	8,016,569	8,016,569
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย		7,857,290	3,016,786	7,857,290	3,016,786
ยังไม่ได้จัดสรร		63,670,193	93,513,837	48,967,509	58,997,947
รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(3,027,769)	(3,027,769)	-	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		732,899,290	481,519,423	721,224,375	450,031,302
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		39,907,267	57,186,763	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		772,806,557	538,706,186	721,224,375	450,031,302
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,061,965,329	1,205,598,813	1,621,975,847	1,051,713,345

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567
เมื่อวันที่ _____ 2567
ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
_____กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		824,165,416	657,276,585	514,633,826	583,570,122
รายได้จากการขาย - ที่ดิน		100,003,824	67,799,550	99,920,636	67,799,550
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		(563,645,487)	(434,042,596)	(362,664,058)	(378,934,961)
ต้นทุนขาย - ที่ดิน		(85,091,629)	(63,562,312)	(85,087,805)	(63,562,312)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น		275,432,124	227,471,227	166,802,599	208,872,399
รายได้อื่น		202,712	209,794	2,108,420	188,907
รายได้เงินปันผล	5, 9	-	-	68,874,933	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(80,075,774)	(65,941,510)	(52,541,550)	(56,125,607)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(87,099,656)	(69,982,314)	(81,731,384)	(66,966,752)
กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน		108,459,406	91,757,197	103,513,018	85,968,947
รายได้ทางการเงิน		288,706	868,913	12,451,962	6,040,545
ต้นทุนทางการเงิน		(12,567,287)	(15,187,516)	(10,657,582)	(15,351,472)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		96,180,825	77,438,594	105,307,398	76,658,020
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้	13	(19,400,624)	(19,194,511)	(8,497,332)	(16,322,299)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี		76,780,201	58,244,083	96,810,066	60,335,721
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น		-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		76,780,201	58,244,083	96,810,066	60,335,721

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

เมื่อวันที่ _____ 2567

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

PUNIKA MANOTAMRAKSA

_____กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		76,996,860	56,900,334	96,810,066	60,335,721
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(216,659)	1,343,749	-	-
		76,780,201	58,244,083	96,810,066	60,335,721
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		76,996,860	56,900,334	96,810,066	60,335,721
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(216,659)	1,343,749	-	-
		76,780,201	58,244,083	96,810,066	60,335,721
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	26	0.16	0.15	0.19	0.16

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567

เมื่อวันที่ _____ 2567

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง

_____กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA

_____กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินรวม									
		ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่									
					กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น				
				ส่วนเกินทุน			การเปลี่ยนแปลง			ส่วนได้เสียที่	
		ทุนที่ออก	ส่วนเกิน	จากการจ่ายโดย	จัดสรรเป็นสำรอง	ยังไม่ได้	ส่วนได้เสียของบริษัทใหญ่	รวมองค์ประกอบอื่น	รวมส่วนของ	ไม่มีอำนาจ	รวมส่วน
	หมายเหตุ	และชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	ตามกฎหมาย	จัดสรร	ในบริษัทย่อย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	ควบคุม	ของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		380,000,000	-	8,016,569	-	39,630,289	(3,027,769)	(3,027,769)	424,619,089	55,843,014	480,462,103
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 :											
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	56,900,334	-	-	56,900,334	1,343,749	58,244,083
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	-	3,016,786	(3,016,786)	-	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		380,000,000	-	8,016,569	3,016,786	93,513,837	(3,027,769)	(3,027,769)	481,519,423	57,186,763	538,706,186
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 :											
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	23	130,000,000	146,383,007	-	-	-	-	-	276,383,007	-	276,383,007
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	76,996,860	-	-	76,996,860	(216,659)	76,780,201
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	(102,000,000)	-	-	(102,000,000)	-	(102,000,000)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	-	4,840,504	(4,840,504)	-	-	-	-	-
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมลดลงจาก											
การเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000	40,000,000
การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	(11,025,000)	(11,025,000)
การจ่ายคืนทุนจดทะเบียนของบริษัทย่อย		-	-	-	-	-	-	-	-	(5,612,837)	(5,612,837)
เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		-	-	-	-	-	-	-	-	(40,425,000)	(40,425,000)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		510,000,000	146,383,007	8,016,569	7,857,290	63,670,193	(3,027,769)	(3,027,769)	732,899,290	39,907,267	772,806,557

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

PUNIKA MANOTAMRAKSA
กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
					กำไร (ขาดทุน) สะสม		
	หมายเหตุ	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565		380,000,000	-	8,016,569	-	1,679,012	389,695,581
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 :							
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	60,335,721	60,335,721
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	-	3,016,786	(3,016,786)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		380,000,000	-	8,016,569	3,016,786	58,997,947	450,031,302
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2566 :							
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	23	130,000,000	146,383,007	-	-	-	276,383,007
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	-	96,810,066	96,810,066
เงินปันผลจ่าย	24	-	-	-	-	(102,000,000)	(102,000,000)
จัดสรรเป็นสำรองตามกฎหมาย	25	-	-	-	4,840,504	(4,840,504)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566		510,000,000	146,383,007	8,016,569	7,857,290	48,967,509	721,224,375

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน :					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		96,180,825	77,438,594	105,307,398	76,658,020
ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย)					
รายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ)		(288,706)	(868,913)	(12,451,962)	(6,040,545)
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)		12,567,287	15,187,516	10,657,582	15,351,472
รายได้เงินปันผล		-	-	(68,874,933)	-
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย		6,425,560	8,868,360	6,230,548	8,755,930
ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์		9,516	-	9,516	-
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	5,326,773	3,563,485
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสินทรัพย์		3,824	-	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์		(320)	(21,675)	(320)	(9,826)
(กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดินรอการพัฒนา		(14,908,371)	-	(14,832,831)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์สิทธิการใช้		(54,021)	1,218	(54,021)	1,218
ขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า (กลับรายการ)		(3,374,481)	(2,185,657)	-	-
ส่วนแบ่งกำไรจากการคืนทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	(2,016,932)	-
ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า		410,475	1,414,792	787,033	789,357
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		913,783	887,254	892,497	870,433
กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงานก่อนเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ และหนี้สินดำเนินงาน		97,885,371	100,721,489	30,980,348	99,939,544
สินทรัพย์จากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
ลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		10,761,630	(9,320,576)	10,927,063	(9,208,482)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(869,507,650)	(171,543,665)	(407,521,285)	(57,624,224)
สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง		(278,237)	84,963	182,373	14,183
หนี้สินจากการดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)		6,044,240	70,968,867	9,226,592	12,744,782
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงาน		(755,094,646)	(9,088,922)	(356,204,909)	45,865,803
เงินสดรับค่าดอกเบี้ย		288,706	868,913	14,712,316	3,570,491
เงินสดจ่ายค่าดอกเบี้ย		(66,325,213)	(27,903,390)	(48,657,882)	(24,224,084)
เงินสดรับจากภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายได้รับคืน		-	3,282,733	-	3,282,733
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้		(23,896,217)	(20,105,305)	(14,379,623)	(13,496,230)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		(845,027,370)	(52,945,971)	(404,530,098)	14,998,713

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

PUNIKA MANOTAMRAKSA
กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :					
เงินสดรับจากการคืนทุนของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	11,475,000	(3,499,300)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย		-	-	(120,000,000)	(79,000,000)
เงินสดรับสุทธิจากการลดเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	5,841,932	-
เงินสดรับจากการขายที่ดินรอการพัฒนา		100,000,000	-	99,920,636	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(917,683)	(1,785,705)	(820,278)	(1,406,390)
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		1,168	69,092	1,168	39,092
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตน		(852,785)	(562,927)	(852,785)	(408,125)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	224,282,470	21,852,312
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(303,543,054)	(108,900,000)
เงินสดรับเงินปันผล		-	-	68,874,933	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน		98,230,700	(2,279,540)	(14,819,978)	(171,322,411)

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

(หน่วย : บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2566	2565	2566	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)		67,648	12,903,820	67,648	12,903,820
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		24,000,000	-	51,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	(162,850,000)	(6,650,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น		564,700,000	352,300,000	369,700,000	352,300,000
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น		(382,723,212)	(457,090,008)	(366,723,212)	(278,390,008)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		723,479,926	330,802,900	525,209,999	206,328,500
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน		(572,015,579)	(166,794,965)	(382,958,580)	(131,497,040)
เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ		(4,149,703)	(6,447,277)	(4,124,101)	(6,447,277)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้		218,400,000	-	218,400,000	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน		276,383,007	-	276,383,007	-
เงินสดรับจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากเงินลงทุนในบริษัทย่อย		40,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายคืนส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจากการลดทุนของบริษัทย่อย		(11,025,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายจากการคืนทุนส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		(5,612,837)	-	-	-
เงินสดจ่ายเงินปันผล		(102,000,000)	-	(102,000,000)	-
เงินสดจ่ายเงินปันผลส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(40,425,000)	-	-	-
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน		729,079,250	65,674,470	422,104,761	148,547,995
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ		(17,717,420)	10,448,959	2,754,685	(7,775,703)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	6	43,459,178	33,010,219	16,483,595	24,259,298
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	6	25,741,758	43,459,178	19,238,280	16,483,595
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :					
1.) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		20,870,542	36,764,767	15,314,064	11,998,085
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้		4,871,216	6,694,411	3,924,216	4,485,510
		25,741,758	43,459,178	19,238,280	16,483,595
2.) รายการที่ไม่เป็นตัวเงินที่มีสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้					
2.1 เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ (หมายเหตุ 17)		54,338,800	-	54,338,800	-
2.2 สินทรัพย์สิทธิการใช้		3,052,570	3,955,330	2,416,682	3,955,330

กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
กรรมการ
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2566

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้แปรสภาพ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัทและบริษัทย่อย ("กลุ่มบริษัท") ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชีที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ("สภาวิชาชีพบัญชี") กฎระเบียบและประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อความสะดวกของผู้อ่านงบการเงิน บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการปัดเศษในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.4 การใช้วิจารณญาณและการประมาณการ

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารต้องใช้วิจารณญาณ การประมาณและข้อสมมติฐานหลายประการ ซึ่งมีผลกระทบต่อการกำหนดนโยบายการบัญชีและการรายงานจำนวนเงินที่เกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างจากที่ประมาณไว้

ประมาณการและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไป

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

2.5 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทฯ") และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า "บริษัทย่อย") (รวมเรียกว่า "กลุ่มบริษัท") ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น 2566 ร้อยละ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น 2565 ร้อยละ
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	-	51
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	100	100
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	ไทย	60	-

ข) บริษัทฯจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทฯ มีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจใน การสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้

ค) บริษัทฯนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น

ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ

จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจาก งบการเงินรวมนี้แล้ว

ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

2.6 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

2.7 บริษัทได้จัดทำงบการเงินฉบับภาษาอังกฤษขึ้นจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้ ซึ่งได้นำเสนอเพื่อวัตถุประสงค์ของการรายงานทางการเงินเพื่อใช้ในประเทศ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น "เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า"

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.1.2 การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

4.1.3 รายได้ทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

4.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.1.5 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับถือเป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

4.4 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงตามที่เกิดขึ้นจริง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนคำนวณจากราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและจำนวนเทียบเท่าเงินสดในการทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่หรือสภาพที่พร้อมที่จะใช้งานได้ตามที่ประสงค์

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามช่วงอายุการใช้งานโดยพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกัน เมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญและมีอายุการใช้งานต่างกัน อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	3 - 5 ปี
คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	5 ปี
เครื่องตกแต่งสำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	4 - 7 ปี
เครื่องมือและอุปกรณ์	5 - 10 ปี

รายจ่ายในการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมหรือทดแทน และรายจ่ายในการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ถือเป็นรายจ่ายฝ่ายทุน ส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

4.7 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์ มีดังนี้

ซอฟท์แวร์ (Application software)	5 - 10 ปี

4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่า เริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

ที่ดิน	2 ปี
อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง	2 – 6 ปี
ยานพาหนะ	5 – 7 ปี
ป้ายโฆษณา	2 – 4 ปี

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

PUNJIKA MANOTAMRAKSA
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระนั้นได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือบริษัทที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อมติของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท หรือผู้บริหารคนสำคัญ หรือกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและกำหนดแนวทางการดำเนินงานของบริษัท

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.11 เงินปันผลจ่าย

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินในรอบระยะเวลาบัญชีซึ่งที่ประชุมผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการบริษัท ฯ อนุมัติการจ่ายเงินปันผล

4.12 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันทำสัญญาวงเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

4.13 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานแสดงไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

4.14 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วยภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและภาษีเงินได้ปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือส่วนที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อการคำนวณภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่ามีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.15 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.15.1 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละรายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจการจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกันก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือเสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่เข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

4.15.2 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องชำระหรือชดใช้ตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดใช้ดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์ หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตรามรณะและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลดฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตรามรณะใช้ข้อมูลตารางอัตรามรณะที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.15.3 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - บริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

4.15.4 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภาษีในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้นผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

4.16 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทและบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทและบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

PUNIKA MANUTAMRAKSA

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

4.17 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

5. รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่สรุปข้างล่างนี้ ซึ่งรายการเหล่านี้เป็นรายการธุรกิจที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ มีดังนี้

ชื่อ	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
<u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย (เลิกกิจการ ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2566)
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทย่อย
บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด	ธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบโครงสร้างชิ้นส่วนสำเร็จรูป (PRECAST)	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (สิ้นสุดการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566)
บริษัท เมอริทโต้ แลนด์(ในทอน) จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เมอร์ริท ภูเก็ต จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ซีเฮฟเวน ภูเก็ต จำกัด	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บีสตาร์ทเฮฟเว่น จำกัด	ตัวแทนนายหน้าอสังหาริมทรัพย์	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท บีสตาร์ทฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด	บริการที่พักแรมประเภทอื่นๆ	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
<u>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>		
คุณพชร มโนธรรมรักษา		ผู้ถือหุ้น
คุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา		ผู้ถือหุ้น(ลาออกจากกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 30 กันยายน 2566)
คุณรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์		ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท
คุณปุณิกา มโนธรรมรักษา		กรรมการบริษัท
คุณวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา		บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน
คุณณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล		ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	นโยบายการกำหนดราคา	2566	2565	2566	2565
รายได้เงินปันผล					
บริษัทย่อย	ตามที่ประกาศจ่าย	-	-	68,875	-
รายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ)					
บริษัทย่อย	ร้อยละ 5.58 - 9.00 ต่อปี	-	-	12,246	5,183
ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย)					
บริษัทย่อย	ร้อยละ 5.58 – 7.28 ต่อปี	-	-	1,436	6,418
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ร้อยละ 6.10 ต่อปี	245	-	-	-

<u>ค่าตอบแทนผู้บริหาร</u>

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือนและผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึง บุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
ผลประโยชน์ระยะสั้น	16,153	11,519	16,153	11,519
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,634	1,050	1,634	1,050
รวม	17,787	12,569	17,787	12,569

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

ยอดคงเหลือกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	1,073	3,333
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	213,224	133,963

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>บริษัทย่อย</u>				
เงินต้น	133,963	303,543	(224,282)	213,224

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมจำนวน 213.22 ล้านบาท และจำนวน 133.96 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.58 – 9.00 และ 5.58 – 9.00 ต่อปี ตามลำดับ

ต่อมา เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 มีเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย จำนวน 1.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 7.28 ต่อปี ครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดเมื่อทวงถาม

ต่อมา เมื่อวันที่ 10 มกราคม 2567 มีเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย จำนวน 50.00 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR ตามประกาศสถาบันการเงิน กำหนดชำระหนี้ทั้งหมดเมื่อทวงถาม เพื่อเป็นเงินทุนพัฒนาโครงการ

ต่อมา เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 มีเงินให้กู้ยืมบริษัทย่อย กู้ยืมเงิน จำนวน 13.50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย 7.28 ต่อปี ครบกำหนดชำระหนี้ทั้งหมดเมื่อทวงถาม ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกันระหว่างกัน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
บริษัทย่อย	-	-	-	3,096
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	124	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย	-	-	-	118,500
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	24,000	-	-	-

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	-	24,000	-	24,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 24 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.10 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการ โดยนำไม่มีหลักประกัน

ต่อมา เมื่อวันที่ 16 มกราคม 2567 บริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 18.40 ล้านบาท และได้รับเงินแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2567

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บริษัทย่อย				
เงินต้น	111,850	51,000	(162,850)	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจำนวน 111.85 ล้านบาท ครบกำหนดเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.58 ต่อปี

การค้ำประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 วงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 20) และหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 30.2) ค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งการค้ำประกันดังกล่าว ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินสด	133	195	73	139
เงินฝากออมทรัพย์	17,232	24,472	13,620	15,888
เงินฝากกระแสรายวัน	8,377	18,792	5,545	457
	25,742	43,459	19,238	16,484
หัก เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	(4,871)	(6,694)	(3,924)	(4,486)
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	20,871	36,765	15,314	11,998

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากออมทรัพย์ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

7. ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ลูกหนี้อื่น	386	295	235	195
เงินมัดจำที่ดิน	-	11,200	-	11,200
เงินทดรองจ่าย	-	10	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	1,868	1,511	1,557	1,391
ดอกเบี้ยค้างรับ – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	1,073	3,333
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	2,254	13,016	2,865	16,119

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

8. สินค้าคงเหลือ (โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินค้าสำเร็จรูป	588,509	310,621	316,332	182,799
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	1,038,642	476,331	596,743	303,413
ค่าพัฒนาที่ดิน	36,311	25,315	25,436	17,575
ค่าสาธารณูปโภค	105,500	76,393	69,108	50,732
ค่าก่อสร้าง	183,897	121,217	99,072	72,156
ต้นทุนการกู้ยืม	38,243	10,109	31,684	18,924
	1,991,102	1,019,986	1,138,375	645,599
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(2,073)	(5,447)	-	-
รวม	1,989,029	1,014,539	1,138,375	645,599

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนอง เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,989	1,015	1,138	646

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นจำนวน 49 ล้านบาท และ 21 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 จำนวน 31 ล้านบาท และ 24 ล้านบาท ตามลำดับ) เข้าเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	5,447	7,633
ตั้งเพิ่ม	-	80
โอนกลับ/ จำหน่ายระหว่างปี	(3,374)	(2,266)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,073	5,447

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

9.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะของกิจการซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

ชื่อบริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ราคาทุน		รายได้เงินปันผล	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	90,000	30,000	100	100	91,000	31,000	-	-
บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	-	30,000	-	51	-	15,300	42,075	-
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	80,000	80,000	100	100	82,499	82,499	26,800	-
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	100,000	-	60	-	60,000	-	-	-
รวม					233,499	128,799	68,875	-
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย					(27,387)	(22,061)	-	-
สุทธิ					206,112	106,738	68,875	-

9.2 รายการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของบัญชีเงินลงทุนในบริษัทย่อย มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	128,799
การเพิ่มทุนจดทะเบียน ของบริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	60,000
การจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทและการเพิ่มทุนจดทะเบียน ของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	60,000
การลดทุนจดทะเบียนและการจ่ายคืนทุน ของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	(15,300)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	233,499

บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯครั้งที่ 1 / 2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้ บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยบริษัทฯจ่ายชำระครบแล้วทั้งจำนวน
เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2566 บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด วันที่ 5 เมษายน 2566 มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- อนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 275 บาท ตามที่บริษัทได้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 275 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 300,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 82.50 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 16 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จำนวน 42.08 ล้านบาท

- อนุมัติลดทุนของบริษัทลง 3 ใน 4 ของทุนทั้งหมด โดยการลดจำนวนหุ้นรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียนเดิม	30,000,000 บาท	มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญเดิม	300,000 หุ้น
ลดทุน	22,500,000 บาท	มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญลดลง	225,000 หุ้น
ทุนจดทะเบียนใหม่	7,500,000 บาท	มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญคงเหลือ	75,000 หุ้น

หลังจากลดทุนจะมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหุ้น บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เดิม 153,000 หุ้น คงเหลือ 38,250 หุ้น ซึ่งยังคงมีสัดส่วน 51.00% เท่าเดิม

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินลดทุนจดทะเบียน จากบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จำนวน 11.48 ล้านบาท ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้เลิกบริษัท และให้ดำเนินการชำระบัญชีของบริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด โดยจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในปี 2566 ทั้งนี้บริษัทได้จดทะเบียนเลิกกิจการบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ต่อมาเมื่อวันที่ 25 ตุลาคม 2566 บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จ่ายคืนทุนกับบริษัทฯ แล้ว จำนวน 3.83 ล้านบาท

ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการชำระบัญชี

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด ณ วันที่ 6 ตุลาคม 2566 (วันเลิกกิจการ) มีดังนี้

	(หน่วย : พันบาท)
	6 ตุลาคม 2566
งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ	
สินทรัพย์หมุนเวียน	11,521
หนี้สินหมุนเวียน	(65)
ส่วนของเจ้าของ	11,456
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 6 ตุลาคม 2566	
รายได้รวม	1,538
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,789)
(ขาดทุน) สำหรับปี	(251)
งบกระแสเงินสดแบบย่อ	
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	540
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	111,850
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(105,000)
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	7,390

บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 15 มีนาคม 2566 มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- อนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 8.50 บาท โดยบริษัทจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิปี 2565 ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 8.50 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 800,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 6.80 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 17 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัท บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จำนวน 6.80 ล้านบาท

ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7 / 2566 ของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด วันที่ 4 กันยายน 2566 มีมติที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- อนุมัติจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 25 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 800,000 หุ้น คิดเป็นเงิน 20 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 4 กันยายน 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจากบริษัท บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จำนวน 20 ล้านบาท

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4 / 2566 เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2566 ได้มีมติอนุมัติการเข้าร่วมลงทุนกับกลุ่มพุทธพรมงคล โดยการจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรรเพื่อขาย โดยมีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

- บริษัทจะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด จำนวน 6,000 หุ้น หรือ คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นทั้งหมดของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด (กลุ่มพุทธพรมงคล ถือหุ้นร้อยละ 40)

เมื่อวันที่ 13 กันยายน 2566 บริษัทได้ชำระค่าหุ้นแล้วจำนวน 0.6 ล้านบาท และได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด แล้วเมื่อวันที่ 15 กันยายน 2566

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 มีมติอนุมัติให้จดทะเบียนเพิ่มทุนจำนวน 99 ล้านบาท โดยบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 59 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2566

เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2566 บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว

9.3 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี		เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี	
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565
	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)						
บจก. สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด	-	49	-	60	-	1	42	-
บจก. สิวารมณ์ พลัส แลนด์	40	-	40	-	-	-	-	-

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่ บริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	2566	2565
งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
สินทรัพย์หมุนเวียน	280,241	120,327
สินทรัพย์หมุนไม่เวียน	609	-
หนี้สินหมุนเวียน	180,793	3,619
หนี้สินหมุนไม่เวียน	289	-
ส่วนของเจ้าของ	99,768	116,708
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้รวม	-	6,423
ค่าใช้จ่ายรวม	(232)	(3,681)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(232)	2,742
งบกระแสเงินสดแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(279,672)	(6,739)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	-	6,650
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	279,824	-
กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	152	(89)

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

10. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,897	1,774	149	6,789	458	11,067
ซื้อระหว่างปี	590	695	-	470	30	1,785
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(64)	(39)	-	-	-	(103)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,423	2,430	149	7,259	488	12,749
ซื้อระหว่างปี	636	282	-	-	-	918
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(16)	-	-	-	(8)	(24)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	3,043	2,712	149	7,259	480	13,643

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	759	738	34	2,495	81	4,107
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	422	437	30	1,205	59	2,153
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(39)	(16)	-	-	-	(55)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,142	1,159	64	3,700	140	6,205
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	530	484	30	1,098	59	2,201
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(7)	-	-	-	(6)	(13)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,665	1,643	94	4,798	193	8,393
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,281	1,271	85	3,559	348	6,544
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,378	1,069	55	2,461	287	5,250

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,153
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,201

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ราคาทุน						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,796	1,719	149	6,543	458	10,665
ซื้อระหว่างปี	479	662	-	235	30	1,406
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(15)	(39)	-	-	-	(54)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,260	2,342	149	6,778	488	12,017
ซื้อระหว่างปี	539	282	-	-	-	821
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(16)	-	-	-	(8)	(24)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,783	2,624	149	6,778	480	12,814

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJICA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน	คอมพิวเตอร์และอุปกรณ์	เครื่องตกแต่งสำนักงาน	ยานพาหนะ	เครื่องมือและอุปกรณ์	รวม
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	703	707	34	2,368	81	3,893
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	401	421	30	1,144	59	2,055
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(8)	(16)	-	-	-	(24)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,096	1,112	64	3,512	140	5,924
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	492	467	30	1,002	59	2,050
จำหน่าย / ตัดจำหน่าย	(8)	-	-	-	(6)	(14)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,580	1,579	94	4,514	193	7,960
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,164	1,230	85	3,266	348	6,093
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,203	1,045	55	2,264	287	4,854

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	2,055
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,050

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

PUNIKA MANOTAMRAKSA
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ป้ายโฆษณา	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,072	7,491	10,683	21,246
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	3,955	3,955
ตัดจำหน่าย	(2,095)	-	(5,060)	(7,155)
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสัญญา	-	-	714	714
ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา	-	-	(677)	(677)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	977	7,491	9,615	18,083
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	636	2,417	3,053
ตัดจำหน่าย	-	-	(7,529)	(7,529)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	977	8,127	4,503	13,607
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	724	2,569	2,122	5,415
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	505	1,284	4,212	6,001
ตัดจำหน่าย	(611)	-	(2,020)	(2,631)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	618	3,853	4,314	8,785
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	359	1,312	1,757	3,428
ตัดจำหน่าย	-	-	(4,148)	(4,148)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	977	5,165	1,923	8,065
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	359	3,638	5,301	9,298
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	2,962	2,580	5,542
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				6,001
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				3,428

PUNJICA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารสำนักงาน	ป้ายโฆษณา	รวม
ราคาทุน				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	3,072	7,491	10,683	21,246
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	3,955	3,955
ตัดจำหน่าย	(2,095)	-	(5,060)	(7,155)
เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสัญญา	-	-	714	714
ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา	-	-	(677)	(677)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	977	7,491	9,615	18,083
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	-	2,417	2,417
ตัดจำหน่าย	-	-	(7,529)	(7,529)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	977	7,491	4,503	12,971
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	724	2,569	2,122	5,415
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	505	1,284	4,212	6,001
ตัดจำหน่าย	(611)	-	(2,020)	(2,631)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	618	3,853	4,314	8,785
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	359	1,284	1,757	3,400
ตัดจำหน่าย	-	-	(4,148)	(4,148)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	977	5,137	1,923	8,037
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	359	3,638	5,301	9,298
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-	2,354	2,580	4,934
ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :				
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565				6,001
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566				3,400

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

12. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	โปรแกรมคอมพิวเตอร์
ราคาทุน		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	5,551	5,551
ซื้อระหว่างปี	563	408
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	6,114	5,959
ซื้อระหว่างปี	852	852
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	6,966	6,811
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	598	598
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	714	700
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,312	1,298
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	796	781
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	2,108	2,079
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	4,802	4,661
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	4,858	4,732
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี :		
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	714	700
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566	796	781

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

13. ภาษีเงินได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	1,013	809	995	801
สินทรัพย์สิทธิการใช้	63	101	62	101
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	-
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ	1,076	910	1,057	902

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 66	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	809	204	-	1,013
สินทรัพย์สิทธิการใช้	101	(38)	-	63
สุทธิ	910	166	-	1,076

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 65	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	601	208	-	809
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	87	-	101
สุทธิ	615	295	-	910

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 66	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 66
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	801	194	-	995
สินทรัพย์สิทธิการใช้	101	(39)	-	62
สุทธิ	902	155	-	1,057

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 65	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน)	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี :				
หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	601	200	-	801
สินทรัพย์สิทธิการใช้	14	87	-	101
สุทธิ	615	287	-	902

ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วยรายการดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	19,567	19,489	8,652	16,610
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(166)	(295)	(155)	(287)
รวม	19,401	19,194	8,497	16,323

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJICA MANJITAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี	96,181	77,439	105,307	76,658
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	20%	20%	20%	20%
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้	19,236	15,488	21,061	15,332
รายการกระทบยอด				
- ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี	1,359	1,280	1,802	1,312
- ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	1,689	1,063	-	-
- ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น	-	(34)	-	(34)
- รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ทางภาษี	(14,217)	-	(14,211)	-
- ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำงบการเงินรวม	11,500	1,692	-	-
- การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว	(166)	(295)	(155)	(287)
รวมรายการกระทบยอด	165	3,706	(12,564)	991
รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	19,401	19,194	8,497	16,323

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 งบการเงินรวมไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งจำนวน 4.52 ล้านบาท และ 3.60 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 3.91 ล้านบาท และ 4.41 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากรายการดังกล่าว และหรือว่าอาจไม่ได้ใช้เป็นรายการหักทางภาษีในอนาคต

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

14. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ที่ดินรอการพัฒนา	25,237	110,357	25,237	110,356
อื่นๆ	1,751	1,291	1,347	1,061
	26,988	111,648	26,584	111,417

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 15) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 20) และการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 30.2)

15. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 12.97 ล้านบาท และ 12.90 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR โดยบริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นจำนวน 13 ล้านบาท และ 18 ล้านบาท ตามลำดับ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 14)

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJICA MALOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เจ้าหนี้การค้า	103,754	121,817	65,807	69,914
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	22,518	15,160	13,816	11,737
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
- เจ้าหนี้อื่น – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	-	12
- เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,916	542	1,366	174
- ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,314	11,282	7,555	9,728
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	-	3,084
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	124	-	-	-
- ดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,907	1,349	3,477	1,048
- ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย	1,826	1,172	1,185	768
- เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค	30,815	19,952	21,257	13,494
- อื่นๆ	7,437	9,147	4,992	4,128
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	56,339	43,444	39,832	32,436
	182,611	180,421	119,455	114,087

17. เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

เมื่อวันที่ 22 กันยายน 2566 บริษัทได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน มูลค่ารวมทั้งสิ้น 189 ล้านบาท การจ่ายชำระแบ่งออกเป็น

- เงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 18 ล้านบาท (บริษัทได้จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน)
- จ่ายชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ กรมที่ดิน จำนวน 117 ล้านบาท (บริษัทได้จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน) ส่วนที่เหลือจำนวน 54 ล้านบาท ชำระเป็นเช็คลงวันที่ล่วงหน้าจำนวน 2 ฉบับ
  - ฉบับที่ 1 จำนวน 20 ล้านบาท ลงวันที่ 29 มกราคม 2567 (บริษัทได้จ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน)
  - ฉบับที่ 2 จำนวน 34 ล้านบาท ลงวันที่ 29 กันยายน 2567

บริษัทได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2566

PUNIKA MANOTAMRAKSA

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

18. เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้น				
บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5)	-	-	-	111,850
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5)	24,000	-	-	-
บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน	357,500	148,000	159,500	129,000
	381,500	148,000	159,500	240,850

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
<u>เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
เงินต้น	148,000	528,000	(318,500)	357,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 358 ล้านบาท และจำนวน 148 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดระหว่างวันที่ 30 เมษายน 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.65 – 9.00 ต่อปี และ 5.65 - 9.00 ต่อปี ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ต่อมา วันที่ 15 มกราคม 2567 อนุมัติให้บริษัทดำเนินการไถ่ถอนที่ดินจากการจดจำนองกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ตามสัญญาจดจำนอง ฉบับวันที่ 3 พฤศจิกายน 2566 จำนวน 150 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 28 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 บริษัทได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันส่วนที่เหลือทั้งหมด จากเงินกู้ยืมสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 122 ล้านบาท และได้มีการไถ่ถอนที่ดินแล้วเสร็จทั้งจำนวน

PUNJICA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย :พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน				
เงินต้น	129,000	333,000	(302,500)	159,500

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 159 ล้านบาท และจำนวน 129 ล้านบาท ตามลำดับ ครบกำหนดวันที่ 15 มกราคม 2567 จนถึงวันที่ 28 มิถุนายน 2567 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.65 – 9.00 ต่อปี และ 5.65 – 9.00 ต่อปี ตามลำดับ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

19. หุ้นกู้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม /งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หุ้นกู้	218,400	-
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้	(3,221)	-
	215,179	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด จำนวน 218 ล้านบาท มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท ซึ่งเสนอขายกับนักลงทุนทั่วไป มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

หุ้นกู้	วันออกหุ้นกู้	วันครบกำหนด	จำนวนหุ้น	จำนวนเงิน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (%)
ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1	29 มิถุนายน 2566	29 มีนาคม 2568	90,600	90	7.00
ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2	29 มิถุนายน 2566	29 ธันวาคม 2568	127,800	128	7.35
			รวม	218	

หุ้นกู้ดังกล่าว มีเงื่อนไขที่สำคัญบางประการที่บริษัทต้องถือปฏิบัติตลอดอายุหุ้นกู้ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เป็นต้น

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

20. เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	421,668	271,310	323,644	183,063
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	-	26,001	-	26,001
	421,668	297,311	323,644	209,064
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	(421,668)	(249,810)	(323,644)	(161,563)
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	-	(26,001)	-	(26,001)
	(421,668)	(275,811)	(323,644)	(187,564)
	-	21,500	-	21,500

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	424,751	273,287	326,362	184,110
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(3,083)	(1,977)	(2,718)	(1,047)
	421,668	271,310	323,644	183,063
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(421,668)	(249,810)	(323,644)	(161,563)
	-	21,500	-	21,500

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	273,287	184,110
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	723,480	525,210
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(572,016)	(382,958)
	424,751	326,362
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	(3,083)	(2,718)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	421,668	323,644

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

			งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
วงเงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ	31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65	31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65
120 ล้านบาท	อัตรา MLR – 1 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 15 พฤศจิกายน 2562) ต่อมามีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567	-	82.50	-	82.50
163 ล้านบาท	อัตรา MLR ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 7 มิถุนายน 2564) ต่อมามีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 5 ธันวาคม 2567	22.67	82.50	22.67	82.50
70.5 ล้านบาท	อัตรา MLR + 0.25 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน จากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565) ต่อมามีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2568 ต่อมาจ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงินแล้วเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2566	-	17.72	-	17.72

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : ล้านบาท)

วงเงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65	31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65
242.5 ล้านบาท	อัตรา MLR ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก 27 มิถุนายน 2565 ต่อมามีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 27 มิถุนายน 2568	8.29	95.53	-	-
248.0 ล้านบาท	อัตรา MLR ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566)	108.45	-	108.45	-
154.0 ล้านบาท	อัตรา MLR - 0.75 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 27 กรกฎาคม 2566)	79.44	-	79.44	-
157.5 ล้านบาท	อัตรา MLR - 0.75 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกรับเงินกู้ (วันที่ 30 สิงหาคม 2566)	45.99	-	45.99	-
155.8 ล้านบาท	อัตรา MLR - 1.25 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 48 เดือน จากวันทำสัญญา (วันที่ 25 กันยายน 2566)	89.94	-	89.94	-
189.8 ล้านบาท	อัตรา MLR - 1.25 ต่อปี	จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เริ่มทำสัญญา (วันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566)	82.97	-	-	-
			437.75	278.25	346.49	182.72

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นจำนวน 424.75 ล้านบาท และ 273.28 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 326.36 ล้านบาท และ 184.11 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR – 1.25 ถึง MLR + 0.25 ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลุ่มบริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8) ที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 14) และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	-	27,523
ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย	-	(1,522)
	-	26,001
หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	(26,001)
	-	-

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	27,523
บวก กู้เพิ่มระหว่างปี	36,700
หัก จ่ายชำระระหว่างปี	(64,223)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	-

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

วงเงินกู้	อัตราดอกเบี้ย	การจ่ายชำระ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65	31 ธ.ค.66	31 ธ.ค.65
286 ล้านบาท	อัตรา MLR + 1 แต่ไม่ต่ำกว่า 7.00% และไม่เกิน 10.00%	จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 48 เดือน จากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 26 มิถุนายน 2563) ต่อมามีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 26 มิถุนายน 2567 ต่อมาเมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 ได้มีการปิดวงเงิน โดยชำระเงินกู้พร้อมดอกเบี้ยแล้วทั้งจำนวน	-	82.50	-	82.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมเป็นจำนวนเงิน 27.52 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR+1 ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

21. หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	12,645	19,623
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	3,053	3,955
เงินจ่ายชำระ	(4,150)	(6,447)
ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา	(3,435)	(4,486)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,113	12,645
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(3,503)	(5,533)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่เกินกำหนดชำระในหนึ่งปี	4,610	7,112

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	12,645	19,623
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	2,416	3,955
เงินจ่ายชำระ	(3,435)	(6,447)
ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา	(4,124)	(4,486)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	7,502	12,645
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี	(3,181)	(5,533)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่เกินกำหนดชำระในหนึ่งปี	4,321	7,112

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ภายใน 1 ปี	3,922	6,100	3,562	6,100
เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	4,915	6,381	4,615	6,381
เกินกว่า 5 ปี	-	1,218	-	1,218
	8,837	13,699	8,177	13,699
หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า	(724)	(1,054)	(675)	(1,054)
มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า	8,113	12,645	7,502	12,645

ค่าใช้จ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 เกี่ยวกับสัญญาเช่าที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	3,428	6,001
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	525	941
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	3,567	1,642
	7,520	8,584

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้	3,400	6,001
ดอกเบี้ยจ่ายจากหนี้สินตามสัญญาเช่า	521	941
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,264	1,045
	5,185	7,987

22. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะยาว เมื่อเกษียณอายุสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 ประกอบด้วย

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2566	2565	2566	2565
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	4,085	3,054	4,006	3,006
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน :				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	990	965	944	942
ต้นทุนดอกเบี้ย	95	66	91	64
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :				
ผลประโยชน์พนักงานที่โอนย้ายไปบริษัทย่อย	-	-	(66)	(6)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,170	4,085	4,975	4,006

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี)	2.84 – 2.87	2.84 – 2.87	2.84	2.84
อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี)	5	5	5	5
อัตราการลาออก	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน	ตามช่วงอายุของพนักงาน
เกษียณอายุ	60 ปี	60 ปี	60 ปี	60 ปี

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตรามรณะในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางมรณะ

(นายรัณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
อัตราคิดลด				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 0.5	63	130	61	132
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5	(58)	(15)	(56)	(17)
อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 1.0	(155)	(93)	(151)	(98)
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0	187	187	182	191
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน				
อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	150	169	146	172
อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก	(124)	(55)	(121)	(58)

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน เนื่องจากเป็นการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
ภายใน 1 ปี	962	962	962	962
มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี	1,570	915	1,570	915
เกินกว่า 5 ปี	29,130	30,424	28,935	29,590
	31,662	32,301	31,467	31,467

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

23. ทุนจดทะเบียน

23.1. ตามรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 130 ล้านบาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 380 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 510 ล้านบาท เพื่อจัดสรรสำหรับการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียน เพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565

23.2. ในช่วงวันที่ 31 มกราคม และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 380 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.62 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

24. เงินปันผล

เงินปันผลที่ประกาศจ่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ประกอบด้วย

เงินปันผล	อนุมัติโดย	เงินปันผลประกาศจ่าย (ล้านบาท)	เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	วันที่จ่ายเงินปันผล
เงินปันผลระหว่างกาลจากกำไรสุทธิสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 และจากกำไรสะสม	ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม 2566	102.00	0.20	6 กันยายน 2566

25. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสะสมไปเป็นสำรองตามกฎหมายตามมาตรานี้เป็นจำนวน 4.84 ล้านบาท (ปี 2565 จำนวน 3.01 ล้านบาท)

26. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

(หน่วย : พันบาท : หุ้น)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	76,997	56,900	96,810	60,336
จำนวนหุ้นสามัญที่ออก ณ วันต้นปี	380,000	380,000	380,000	380,000
ผลกระทบจากหุ้นที่ออกจำหน่ายในระหว่างปี	116,466	-	116,466	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	496,466	380,000	496,466	380,000
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น (ขั้นพื้นฐาน) (บาท : หุ้น)	0.16	0.15	0.19	0.16

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

27. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 152 ล้านบาท และ 264 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 86 ล้านบาท และ 50 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าใน การก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

28. ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จังหวะในการรับรู้รายได้ คือ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มบริษัทประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงินดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงาน ตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ในปี 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

29. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2566	2565	2566	2565
ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค	563,645	434,043	362,664	378,935
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ	1,535,389	835,748	854,117	510,908
ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย	30,556	23,679	19,157	18,219
ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	39,271	27,567	25,672	24,401
เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน	56,726	46,766	51,111	45,470
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	4,266	4,109	4,071	3,996
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	5,327	3,563

30. ภาระผูกพัน

30.1. ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการ

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซื้อที่ดินและก่อสร้างโครงการต่าง ๆ ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สัญญาก่อสร้างโครงการต่าง ๆ	357	195	219	67
สัญญาซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต	-	113	-	113

30.2. การค้ำประกัน

กลุ่มบริษัทมีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารและบริษัทอื่นในนามบริษัทฯและบริษัทย่อย ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับภาระผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทฯคงเหลือดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
หนังสือค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค	144	110	100	69

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJKA MANOTAMRAKSA (นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1. วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

31.1.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวเนื่องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

31.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนดหรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

PUNJIKA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม													
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		มากกว่า 5 ปี									
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566 (ร้อยละต่อปี)	2565 (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	12.36	17.78	8.51	18.98	20.87	36.76	ร้อยละ 0.00 - 0.35	ร้อยละ 0.00 - 0.35
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	2.25	13.02	2.25	13.02	-	-
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	4.87	6.69	-	-	4.87	6.69	ร้อยละ 0.01	ร้อยละ 0.01
รวม	-	-	-	-	-	-	17.23	24.47	10.76	32.00	27.99	56.47		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	12.97	12.90	-	-	12.97	12.90	MOR	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	182.61	180.42	182.61	180.42	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-	54.34	-	54.34	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	421.67	275.81	-	21.50	-	-	-	-	-	-	421.67	297.31	MLR–1.25-MLR+0.25	MLR – 1 - MLR +1
หุ้นกู้	-	-	215.18	-	-	-	-	-	-	-	215.18	-	ร้อยละ 7.00 - 7.35	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	381.50	148.00	-	-	-	-	-	-	-	-	381.50	148.00	ร้อยละ 5.65 - 9.00	ร้อยละ 5.65 - 9.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ	3.50	5.53	4.61	5.97	-	1.14	-	-	-	-	8.11	12.64	ร้อยละ 4.90 – 8.30	ร้อยละ 4.90 - 7.92
รวม	806.67	429.34	219.79	27.47	-	1.14	12.97	12.90	236.95	180.42	1,276.38	651.27		

(นายรัณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

PUNJICA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ													
	อัตราดอกเบี้ยคงที่						อัตราดอกเบี้ยปรับขึ้นลงตามราคาตลาด		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		รวม		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
	ภายใน 1 ปี		1 – 5 ปี		มากกว่า 5 ปี									
	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566	2565	2566 (ร้อยละต่อปี)	2565 (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน														
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	-	-	-	9.69	11.40	5.62	0.59	15.31	11.99	ร้อยละ 0.00 - 0.35	ร้อยละ 0.00 - 0.35
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	2.86	16.12	2.86	16.12	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	213.22	133.96	-	-	-	-	-	-	-	-	213.22	133.96	ร้อยละ 5.58 – 9.00	ร้อยละ 5.58 - 9.00
เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	-	-	-	-	3.92	4.48	-	-	3.92	4.48	ร้อยละ 0.10	ร้อยละ 0.10
รวม	213.22	133.96	-	-	-	-	13.61	15.88	8.48	16.71	235.31	166.55		
หนี้สินทางการเงิน														
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	-	-	12.97	12.90	-	-	12.97	12.90	MOR	MOR
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-	-	-	119.46	114.09	119.46	114.09	-	-
เจ้าหนี้ค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ	-	-	-	-	-	-	-	-	54.34	-	54.34	-	-	-
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	323.64	187.56	-	21.50	-	-	-	-	-	-	323.64	209.06	MLR–1.25-MLR+0.25	MLR – 1 - MLR +1
หุ้นกู้	-	-	215.18	-	-	-	-	-	-	-	215.18	-	ร้อยละ 7.00 - 7.35	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	159.50	240.85	-	-	-	-	-	-	-	-	159.50	240.85	ร้อยละ 5.58 - 9.00	ร้อยละ 5.58 - 9.00
หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ	3.18	5.53	4.32	5.97	-	1.14	-	-	-	-	7.50	12.64	ร้อยละ 4.90 - 7.92	ร้อยละ 4.90 - 7.92
รวม	486.32	433.94	219.50	27.47	-	1.14	12.97	12.90	173.80	114.09	892.59	589.54		

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)
กรรมการ

PUNIKA MANOTAMRAKSA
(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา)
กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

31.2 ความเสี่ยงสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อทำให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

31.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่บันทึกในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

32. ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ							
	ข้อมูลระดับที่ 1		ข้อมูลระดับที่ 2		ข้อมูลระดับที่ 3		รวม	
	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2566	31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์								
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	94.17	194.97	-	-	94.17	194.97

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

PUNJICA MANOTAMRAKSA

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

33. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการส่วนทุนของกลุ่มบริษัทคือ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ผู้บริหารได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีผลประกอบการ และฐานะการเงินที่ดีและแข็งแกร่งยิ่งขึ้น รวมทั้งการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลและการบริหารเงินทุนเพื่อการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนและต้นทุนทางการเงินของทุนที่เหมาะสม

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

34.1. ตามมติรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหารบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติให้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 50 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR-0.75 ต่อปี ครบกำหนด 28 กุมภาพันธ์ 2570 ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และที่ดินจำนวน 9 แปลง

34.2. ตามมติรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 อนุมัติให้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ประเภทตั๋วสัญญาใช้เงิน จำนวน 90 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR-0.75 ต่อปี ครบกำหนด 31 ธันวาคม 2568 ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และบริษัทเป็นผู้ค้ำประกัน

34.3. ตามมติรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ของบริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทรับการสนับสนุนทางการเงินค่าที่ดินและพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินสินเชื่อ 675.20 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ย MLR-2.15 ต่อปี ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอนาคต

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 มกราคม 2567 บริษัทได้มีการจดจำนองและเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 122 ล้านบาท

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2567

PUNIKA MANOTAMRAKSA

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์) กรรมการ

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

(นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา) กรรมการ

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 1</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ กรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [/1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ ตำแหน่ง - ประธานกรรมการบริษัท - กรรมการอิสระ วันที่ได้รับแต่งตั้ง - 2 มีนาคม 2565	64	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต สาขาการปกครอง คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาการปกครอง จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประวัติการอบรม - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2563-2564 2561-2563 2558-2561 2556-2558	ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ผู้ว่าราชการจังหวัด ผู้ว่าราชการจังหวัด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด กระทรวงมหาดไทย จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดอ่างทอง	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ
2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ ชื่อเดิม - นายไพฑูรย์ ไวยฉาย ตำแหน่ง - รองประธานกรรมการบริษัท - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ	66	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี ศิลปศาสตรบัณฑิต สาขารัฐศาสตร์ คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต สาขานโยบายสาธารณะ มหาวิทยาลัยบูรพา - ปริญญาเอก ปรัชญาดุษฎีบัณฑิต สาขาสื่อสารการเมือง มหาวิทยาลัยเกริก	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2563-2564	รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
<u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565		<u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564			2559-2560 2558-2559 2557-2558	ผู้ว่าราชการจังหวัด รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปลัดจังหวัด	จังหวัดมุกดาหาร จังหวัดนครพนม จังหวัดหนองคาย	หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ หน่วยงานราชการ
3. นางพรนิภา เริงหิรัญ <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการตรวจสอบ - ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการอิสระ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	62	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศ STRAYER COLLEGE <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 180/2564	0.01	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2563-2564 2566-ปัจจุบัน 2565-2566	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท คราฟเวิร์ค จำกัด บริษัท เฮ้าส์ซิ่ง 2022 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Holding Company พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [/1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
					2563-2564	ที่ปรึกษาสนับสนุนการปฏิบัติการ	บริษัท คัลเลอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	Holding Company
					2561-2562	ผู้จัดการฝ่ายการเงินและบัญชี	บริษัท เออเบิ้ล พร๊อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
4. นายปรีชา เปล่งผิว <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน - กรรมการอิสระ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	67	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท รัฐประศาสนศาตรมหาบัณฑิต สาขาการเมือง คณะรัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563-2564	กรรมการบริษัท / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการอิสระ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2560-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท เอ็ม แอสเสท จำกัด	อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง
					2555-2560	จ.พ.ด.จังหวัด	สำนักงานที่ดินสมุทรปราการ	หน่วยงานราชการ

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
5. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ [2] <u>ชื่อเดิม</u> - นายสมยศ ฐิติสุริยารักษ์ <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม - ประธานกรรมการบริหาร - ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส - รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	67	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการเงินและการธนาคาร คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท สาขาการเงินและการธนาคาร คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564 - CFO Focus on Financial Reporting รุ่นที่ 0036 - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่นที่ 89/2561	0.39	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2562-2564	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส / รองประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโส	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2566-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท คิดนี่ย์ คอนเนคท์ จำกัด	บริการ (สถานพยาบาล)
					2561	ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส / เลขานุการบริษัท	บริษัท บ้านสวยกรุ๊ป (สุราษฎร์ธานี) จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
6. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา <u>ชื่อเดิม</u> - นางสาวเกศรี มโนธรรมรักษา <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร - ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	33	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท MSc Finance and Management, University of Exeter, UK. <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 182/2564	- ไม่มี -	นายพชร มโนธรรมรักษา	2565-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2564-2565	กรรมการบริษัทและกรรมการที่มีอำนาจลงนาม / กรรมการบริหาร / ผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2563-2564	นักวิเคราะห์สินเชื่อภาคธุรกิจ	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ธนาคาร
7. นายพชร มโนธรรมรักษา <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 28 กุมภาพันธ์ 2567 (ได้รับแต่งตั้งแทน นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566)	61	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาบัณฑิตกิตติมศักดิ์ สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีราชมงคลรัตนโกสินทร์ <u>ประวัติการอบรม</u> -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 104/2556 -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Financial Statements for Committee (FSD) รุ่นที่ 23/2557 -ประกาศนียบัตรหลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) รุ่นที่ 39/2559	2.75	นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	2567-ปัจจุบัน	กรรมการบริษัท / กรรมการบริหาร	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2564-2566	กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด	ผลิตแผ่น Precast
					2561-2564	ประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2556-2561	กรรมการบริษัท / ประธานกรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บริษัท เจ.เอส.พี.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
8. นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ <u>ตำแหน่ง</u> - ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 1 ตุลาคม 2566	52	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา คณะวิศวกรรมศาสตร์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท สาขาบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2566-ปัจจุบัน 2565-2566 2556-2565	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Head of Business Operation ผู้อำนวยการอาวุโส	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท เซ็นทรัลพัฒนา จำกัด (มหาชน) บริษัท เอสซีแอสเสท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์
9. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ <u>ตำแหน่ง</u> - รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	44	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีพระจอมเกล้าธนบุรี - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2562-2564 2559-2562	รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รองกรรมการผู้จัดการ / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส / ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เจ เอส พี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
10. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร <u>ตำแหน่ง</u> - ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโสและรักษาการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	45	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร	0.00	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาวุโสและรักษาการผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2561-2564	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส / ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2555-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้างกลาง	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
11. นายเอก งามจิรัฐิติกาล <u>ตำแหน่ง</u> - ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและรักษาการผู้จัดการฝ่ายการตลาด <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มีนาคม 2565	43	<u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการจัดการ เอกการตลาด มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์	0.06	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และรักษาการผู้จัดการฝ่ายการตลาด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2562-2564	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / ผู้จัดการฝ่ายการตลาด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
					2553-2561	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด	บริษัท เจ.เอส.พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	อสังหาริมทรัพย์

ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม	สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ (ร้อยละ) [1]	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง			
					ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	ชื่อหน่วยงาน /บริษัท	ประเภทธุรกิจ
12. นายวีระพร สุขอ่อน [3] ตำแหน่ง - ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน วันที่ได้รับแต่งตั้ง - 2 มีนาคม 2565	33	คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2564 2563-2564 2559-2562	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน Senior	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เอสเบ จำกัด บริษัท เอสพี ออดิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถาบันการเงิน ตรวจสอบบัญชี
13. นางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล ตำแหน่ง - ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ - เลขานุการบริษัท	37	- ปริญญาโท สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม - เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่งเนติบัณฑิตยสภา - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์	- ไม่มี -	- ไม่มี -	2565-ปัจจุบัน 2562-2564 2556-2559	เลขานุการบริษัท/ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท/ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุ : [1] สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ 15 มีนาคม 2567

[2] นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

[3] นายวีระพร สุขอ่อน เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

2. ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคลเป็นเลขานุการบริษัท และกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท ดังนี้

1) แจ้งมติและนโยบายของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้นให้ผู้บริหารที่เกี่ยวข้องรับทราบพร้อมทั้งให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะเบื้องต้นแก่คณะกรรมการบริษัทตามระเบียบปฏิบัติ นโยบาย และข้อบังคับของบริษัท และข้อพึงปฏิบัติด้านการกำกับดูแลกิจการ
2) จัดทำและจัดเก็บรักษาเอกสาร ดังนี้
    (1) ทะเบียนกรรมการ
    (2) หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
    (3) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
3) ดำเนินการให้กรรมการบริษัทและผู้บริหารจัดทำรายงานการมีส่วนได้เสียของตนเองและผู้ที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย พร้อมทั้งเก็บรักษารายงานดังกล่าว รวมถึงส่งสำเนาให้ประธานกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
4) จัดการประชุมผู้ถือหุ้น การประชุมคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับของบริษัท กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละชุด รวมถึงข้อพึงปฏิบัติ รวมทั้งบันทึกรายงานการประชุมและติดตามให้มีการปฏิบัติตามมติที่ประชุม
5) ดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศในส่วนที่รับผิดชอบต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
6) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นทั่วไปให้ได้รับทราบสิทธิต่าง ๆ ของผู้ถือหุ้น
7) ดูแลกิจการของคณะกรรมการบริษัท และเป็นผู้ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร พร้อมทั้งให้ข่าวสารและข้อมูลแก่กรรมการในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัท รวมถึงรายงานการเปลี่ยนแปลงที่มีนัยสำคัญแก่กรรมการทราบ
8) จัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด รวมถึงการประเมินตนเองเป็นรายบุคคล และรายงานผลการประเมินดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัท
9) ดำเนินการอื่นใดเพื่อให้เป็นไปตามตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดทรัพย์ รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
10) ดำเนินการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

3. การดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม

รายชื่อกรรมการ	บริษัทฯ	บริษัทที่เกี่ยวข้อง			
		บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย)	บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด (บริษัทย่อย)*	บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (บริษัทย่อย)	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด (บริษัทย่อย)
1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์	X, ID				
2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	AX, D, ID				
3. นางพรนิภา เริงหิรัญ	AC, D, ID				
4. นายปรีชา เปล่งผิว	AC, D, ID				
5. นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	D, EX, E	D	D	D	D
6. นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	D, EC	D	D	D	D
7. นายพชร มโนธรรมรักษา**	D, EC	D		D	D
8. นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์***	CEO, E				
9. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ	E				
10. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร	E				
11. นายเอก งามจิรัฐิติกาล	E				

หมายเหตุ :

X = ประธานกรรมการบริษัท
D = กรรมการบริษัท
ID = กรรมการอิสระ
EC = กรรมการบริหาร
E = ผู้บริหาร
EX = ประธานกรรมการบริหาร
AC= กรรมการตรวจสอบ
AX = ประธานกรรมการตรวจสอบ
CEO = ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

*บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีคือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์

**นายพชร มโนธรรมรักษา ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทและกรรมการบริหาร เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

***นายทวีเกียรติ นันทเอกพงศ์ ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

4. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 2</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

<u>รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย</u>

บริษัท / กรรมการ	นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์	นางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา	นายพชร มโนธรรมรักษา*
บริษัทย่อย			
บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด	✓	✓	✓
บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด	✓	✓	✓
บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด	✓	✓	✓
บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด**	✓	✓	

หมายเหตุ: ✓ = กรรมการ

*นายพชร มโนธรรมรักษา ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2567 แทนนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2566

**บริษัท สิวารมณ์ ไชน่า จำกัด จดทะเบียนเลิกบริษัท เมื่อวันที่ 6 ตุลาคม 2566 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีคือ นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 3</u>

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมาโดยตลอดตั้งแต่ปลายปี 2563 ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบภายในที่ทางบริษัทได้ว่าจ้างในการตรวจสอบภายในรวมถึงการติดตามผลการปรับปรุงและแก้ไขประเด็นต่างๆ สำหรับปี 2566 ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีรายละเอียดดังนี้

ชื่อบริษัท	บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด
ชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นหัวหน้างาน	นายคำนึง สาริสระ
ตำแหน่ง	กรรมการ
คุณวุฒิทางการศึกษาและประกาศนียบัตรอื่นๆ	☐ ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง ☐ ประกาศนียบัตร ผู้บริหารระดับสูง Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ☐ ประกาศนียบัตร ผู้ตรวจสอบภายใน สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ☐ ใบอนุญาต ผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร (Tax Auditor) - กรมสรรพากร ☐ ประกาศนียบัตร - Director Accreditation Program ☐ ประกาศนียบัตร - Advanced Audit Committee Program
ประสบการณ์ทำงาน	☐ 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด ☐ 2561 – 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหาร บริษัท ส.นภา จำกัด ☐ 2560 – 2561 ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ตรวจสอบภายใน ธรรมนิติ จำกัด ☐ 2532 – 2559 กรรมการบริหาร แผนกตรวจสอบภายใน บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด
การฝึกอบรม	☐ งานตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 1 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ☐ งานตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 2 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ ☐ การตรวจสอบภายใน - Operation Audit สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ☐ การตรวจสอบภายใน - การบริหารความเสี่ยง สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย ☐ บทบาทที่ปรึกษา Counselor - สถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ ☐ การตรวจสอบภายใน - การอบรมประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายใน สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประการตรวจสอบบัญชีภาษีอากร - กรมสรรพากร ☐ การเตรียมตัวบริษัทจดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์ - สภาวิชาชีพบัญชี ☐ นักบริหารระดับสูงเพื่อการสร้างชาติ - สถาบันการสร้างชาติ ☐ Director Accreditation Program - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ☐ Advanced Audit Committee Program – สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ☐ HRP - How to Develop a Risk Management Plan - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 4</u>

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
1.	**โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 4 ยูนิต ได้แก่ 1. เลขที่ 987/29 ซอย 2 2. เลขที่ 987/39 ซอย 3 3. เลขที่ 987/89 ซอย 6 4. เลขที่ 987/90 ซอย 6 **เนื้อที่ดินรวม:** 245.0 ตารางวา	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายอมตะ ยอดมงคล	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เป็นวิธีสอบทาน	30 ธันวาคม 2564	17,720,000 บาท โดยมูลค่าดังกล่าวไม่รวมในส่วนงานตกแต่งของบ้านตัวอย่างโฉนดที่ดินเลขที่ 348122 บ้านเลขที่ 987/29	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
2.	**โครงการสิวารมณ์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ถนนสาย 13 (ทล. 3375) ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้าง 137 ยูนิต ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว , บ้านแฝดชั้นเดียว, ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น **เนื้อที่ดินรวม:** เนื้อที่รวมทั้งโครงการคือ 23-2-55.0 ไร่ จำนวน 199 ยูนิต ณ วันที่ประเมินคงเหลือเนื้อที่ 10-1-89.0 ไร่ จำนวน 137 ยูนิต	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีสอบทาน	30 ธันวาคม 2564	95,960,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
3.	**โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** เทศบาลบางปู ซอย109 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 227 ยูนิต คงเหลือ 193 ยูนิต **เนื้อที่ดินรวม:** เนื้อที่โครงการรวม 50-1-0.2 ไร่ คงเหลือ 28-1-1.2 ไร่	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุคต	วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีสอบทาน	30 ธันวาคม 2564	322,300,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
4.	**โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยรุ่งเรือง 10 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวนรวม 107 ยูนิต คงเหลือ 63 ยูนิต **เนื้อที่ดินรวม:** 9-2-39.6 ไร่ หรือ 3,838.6 ตารางวา คงเหลือ 3-2-80.0 ไร่ หรือ 1,408.0 ตารางวา	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุคต	วิธีคำนวณมูลค่าคงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุนเป็นวิธีสอบทาน	30 ธันวาคม 2564	110,700,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
5.	**โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยศรีราชา-หนองค้อ 17 ถนนบ่อขยะ-ห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ	30 ธันวาคม 2564	มูลค่าตลาด ณ วันสำรวจเท่ากับ 93,080,000 บาท มูลค่าตลาดเมื่อแล้วเสร็จ	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต, บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 74 ยูนิต และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 50 ยูนิต **เนื้อที่ดินรวม:** 20-0-80.8 ไร่ หรือ 8,080.8 ตารางวา					262,370,000 บาท		
6.	**โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบาลบางปู 83 (เอี่ยมสุรีย์) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 6-0-78.0 ไร่ หรือ 2,478.0 ตารางวา	30 ธันวาคม 2564	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นวิธีหลัก และ วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ เป็นวิธีสอบทาน	25 พฤศจิกายน 2564	44,600,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
7.	**โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบาลบางปู 58 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ☐ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** ตั้งอยู่ติดถนนส่วนบุคคล (จดภาระจำยอมแล้ว) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ☐ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 –** ตั้งอยู่ติดถนนส่วนบุคคล (จดภาระจำยอมแล้ว แต่ไม่มีสภาพทาง) **ประเภททรัพย์สิน:** ☐ **ทรัพย์สินส่วนที่ 1** ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลงติดกัน เนื้อที่ 11-2-24 ไร่	31 มกราคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นายสาธิต ยอดประดิษฐ์	วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	25 มกราคม 2565	176,080,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	☐ **ทรัพย์สินส่วนที่ 2 –** ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลงตัดกัน เนื้อที่ 11-0-00 ไร่ **เนื้อที่ดินรวม:** 22-2-24 ไร่ หรือ 9,024.0 ตารางวา							
8.	**โครงการสิวารมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ติดถนนถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทล. 3215) ตำบลไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 26-3-39.2 ไร่ หรือ 10,739.2 ตารางวา	19 กรกฎาคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดย นายสาธิต ยอดประดิษฐ์	วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	6 กรกฎาคม 2565	146,780,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
9.	**ที่ดินอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า [/1] ☐ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1** ติดถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน ☐ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2** ติดซอยทุ่งกลม-ตาลหมัน 10 **เนื้อที่ดินรวม:** ☐ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1** 16-0-57.1 ไร่ หรือ 6,457.1 ตารางวา ☐ **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2** 3-1-36.2 ไร่ หรือ 1,336.2 ตารางวา	7 มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย ดิถีสวัสดิ์เวทย์	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด	29 ธันวาคม 2564	80,890,000 บาท	ไม่มี	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
10.	**ที่ดินอำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** หมู่ที่ 2 ถนนสายเลียบคลองตรงแยกจากถนนทางหลวงชนบทสายแยกทางหลวง 346 -	มกราคม 2565	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุคต	วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด เป็นวิธีหลัก และวิธีคำนวณมูลค่าคง	30 ธันวาคม 2564	13,276,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
	บ้านทองสะอาด (ปท.2026) ตำบลคลองพระอุดม อำเภอลาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 8-1-19.0 ไร่ หรือ 3,319.0 ตารางวา			เหลือสุทธิ เป็นวิธีสอบทาน			(มหาชน)	
11.	**โครงการสิวารมณ์ ปาร์ค (วงแหวน-ประชาอุทิศ 76)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ติดซอยประชาอุทิศ 76 ถนนประชาอุทิศ แขวงบ้านครุ เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 22-3-78 ไร่ หรือ 9,278 ตารางวา	7 ตุลาคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายศุภณัฐ ตาบผึ้ง	วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด	23 สิงหาคม 2565	110,295,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด
12.	**โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ (บางแค-สาทร)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยกาญจนาภิเษก 3 แยกถนนกาญจนาภิเษก แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:**11-3-80.5 ไร่ (4,780.50 ตารางวา)	14 ธันวาคม 2565	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	8 ธันวาคม 2565	114,730,000 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
13.	**โครงการสิวารมณ์ ไฮด์ พุทธมณฑล สาย3** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยทวีวัฒนา-กาญจนาภิเษก 24 แยกจากถนนพุทธมณฑลสาย 3 ตำบลบางพรม อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 11-3-00 ไร่ (4,700 ตารางวา)	2 พฤษภาคม 2566	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายอนุพงษ์ ต๊ะสิทธิ์	วิธีเปรียบเทียบตลาด	24 เมษายน 2566	108,100,000.00 บาท	จำนองเป็นประกันกับธนาคารทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

ลำดับ	ทรัพย์สินที่ประเมิน	วันที่เล่มประเมิน	ผู้ประเมิน	วิธีการประเมิน	วันที่ประเมิน	สรุปมูลค่าที่ประเมิน	ภาระผูกพัน	ผู้ถือกรรมสิทธิ์
14.	**โครงการสิวารมณ์ เนเจอร์พลัส (บางปู 104)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบางบางปู 104 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 50-1-87.3 ไร่ (20,187.30 ตารางวา)	8 สิงหาคม 2566	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	4 สิงหาคม 2566	282,620,000.- บาท	จำนองเป็นประกันกับนายพรศักดิ์ สรณารักษ์โสภณ	บริษัท สิวารมณ์ พลัส แลนด์ จำกัด
15	**โครงการสิวารมณ์ แกรนด์ 2 (สุขุมวิท-บางปู)** **ที่ตั้งทรัพย์สิน:** ซอยเทศบาลบางปู 109 แยกจากถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ **ประเภททรัพย์สิน:** ที่ดินว่างเปล่า **เนื้อที่ดินรวม:** 67-2-48.4 ไร่ (27,048.4 ตารางวา)	18 กันยายน 2566	บริษัท แอสเซ็ท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายคมกิจ คงดี	วิธีเปรียบเทียบตลาด	13 กันยายน 2566	189,340,000.- บาท	จำนองเป็นประกันกับนายสุวิทย์ ตั้งเฉลิมกุล	บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุ : /1 (1) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตามผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 (ฉบับเดิม) ตั้งอยู่บริเวณสีเหลือง แต่ปัจจุบันตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พบว่า ตั้งอยู่บริเวณสีเขียวมีเส้นทแยงสีฟ้า ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย, ประกอบพาณิชยกรรม, ประกอบอุตสาหกรรม โดยทั้งนี้ ผู้มีผลกระทบสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับทางสำนักงานผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้

(2) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ตั้งอยู่แนวโครงการถนนสาย ฉ.83 และถนนสาย ฌ.13

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 5</u>

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ

ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

1. นโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบได้กับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหารของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

2. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวเนื่อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทนและสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

3. นโยบายการจัดการข้อมูลภายใน

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัทดังต่อไปนี้

1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำส่งสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

4) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

4. นโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

นิยาม

“**คอร์รัปชั่น**” (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ ดังนี้

- การให้ การเสนอ/ให้คำมั่น/สัญญาว่าจะให้
- การรับ การเรียกร้อง

ซึ่งเงิน ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ซึ่งไม่เหมาะสมกับเจ้าหน้าที่ของรัฐ หรือเอกชน หรือผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม เพื่อให้บุคคลดังกล่าวกระทำหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่อันเป็นการให้ได้มาหรือรักษาไว้ซึ่งธุรกิจหรือผลประโยชน์อื่นใดที่ไม่เหมาะสมในทางธุรกิจ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีที่กฎหมาย ระเบียบ ประกาศ ข้อบังคับ ขนบธรรมเนียมประเพณีของท้องถิ่น หรือจารีตทางการค้าให้กระทำได้

“บุคลากรของบริษัท” หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัท

นโยบาย

บริษัทไม่ยอมรับการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดให้บุคลากรของบริษัท ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชั่นอย่างจริงจัง ดังนี้

1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชั่นทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องที่เกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วย ความเคร่งครัดทั้งองค์กร
5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการคอร์รัปชั่น ทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชั่นอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่น ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชั่น โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชั่น
10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ - รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
11) การกระทำใดๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

บุคลากรของบริษัทต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงาน หากพบการกระทำใดที่เข้าข่ายขัดต่อนโยบายนี้ ให้แจ้งผู้บังคับบัญชา หรือหน่วยงาน/บุคคลที่รับผิดชอบ นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

5. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance)

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดี ว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใด ๆ ของบริษัทเป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

เพื่อให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

<u>หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ</u>

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 4 สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 5 ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 6 ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 7 รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 8 สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

1) การกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
2) การกำหนดกลยุทธ์ นโยบายการดำเนินงาน ตลอดจนการจัดสรรทรัพยากรสำคัญเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมาย
3) การติดตาม ประเมินผล และดูแลการรายงานผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี (governance outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

1) สามารถแข่งขันได้ และมีผลประกอบการที่ดีโดยคำนึงถึงผลกระทบในระยะยาว
2) ประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรม เคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย
3) เป็นประโยชน์ต่อสังคม และพัฒนาหรือลดผลกระทบด้านลบต่อสิ่งแวดล้อม
4) สามารถปรับตัวได้ภายใต้ปัจจัยการเปลี่ยนแปลง

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1) คณะกรรมการจะคำนึงถึงจริยธรรมผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน
2) คณะกรรมการจะประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลกิจการเพื่อขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร อาทิ จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ เป็นต้น
4) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติจริงตามนโยบายข้างต้น ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติเป็นประจำ

หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

1) คณะกรรมการจะจัดทำกฎบัตรหรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ ที่ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง รวมทั้งทบทวนการแบ่งบทบาทหน้าที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร
2) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตน และมอบหมายอำนาจการจัดการบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการ โดยทำการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ดี การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการปลดเปลื้องหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลฝ่ายจัดการให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอาจพิจารณาแบ่งออกเป็น ดังนี้

   <u>เรื่องที่ควรดูแลให้มีการดำเนินการ</u> หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการเป็นผู้รับผิดชอบหลักให้มีในการดำเนินการอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณาได้ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

   - การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ
   - การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม รวมทั้งประพฤติตนเป็นต้นแบบ
   - การดูแลโครงสร้าง และการปฏิบัติของคณะกรรมการ ให้เหมาะสมต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ อย่างมีประสิทธิภาพ
   - การสรรหา พัฒนา กำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- การกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักขององค์กร

เรื่องที่ดำเนินการร่วมกับฝ่ายจัดการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะพิจารณาร่วมกันโดยฝ่ายจัดการเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบ ซึ่งคณะกรรมการจะกำกับดูแลให้นโยบายภาพรวมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายจัดการ ไปดำเนินการโดยคณะกรรมการติดตามและให้ฝ่ายจัดการรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นระยะ ๆ ตามที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำหนดและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานประจำปี
- การดูแลความเหมาะสมเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- การกำหนดอำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
- การกำหนดกรอบการจัดสรรทรัพยากร การพัฒนาและงบประมาณ เช่น นโยบายและแผนการบริหารจัดการบุคคลและนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- การติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน
- การดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและไม่ใช่การเงินมีความน่าเชื่อถือ

เรื่องที่คณะกรรมการไม่ควรดำเนินการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการจะกำกับดูแลระดับนโยบาย โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การจัดการ (execution) ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานที่คณะกรรมการอนุมัติแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการควรปล่อยให้ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการตัดสินใจดำเนินงาน การจัดซื้อจัดจ้างการรับบุคลากรเข้าทำงาน ฯลฯ ตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้และติดตามดูแลผล โดยไม่แทรกแซงการตัดสินใจ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น
- เรื่องที่ข้อกำหนดห้ามไว้ เช่น การอนุมัติรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

1) คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้บริษัท มีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก (objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสม สามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสาร ให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ และค่านิยมร่วมขององค์กร (vision and values) หรือวัตถุประสงค์และหลักการ (principles and purposes) หรืออื่นๆ ในทำนองเดียวกัน
2) ในการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก คณะกรรมการจะกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาถึง
   - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
   - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
   - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท

- วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
- กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท
- ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้บริษัท และลูกค้า (value proposition)
- ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัท ในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัทและผู้มีส่วนได้เสียได้

3) คณะกรรมการจะส่งเสริมค่านิยมขององค์กรในการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบในผลการกระทำ (accountability) ความเที่ยงธรรม (integrity) ความโปร่งใส (transparency) ความเอาใจใส่ (due consideration of social and environmental responsibilities) เป็นต้น
4) คณะกรรมการจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลาปานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปีด้วย เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลาที่ยาวขึ้น และยังพอจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย value chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
   - ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท ไว้ชัดเจน เพื่อให้บริษัท สามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูลประเด็นหรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด
   - ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของบริษัท ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นตัวบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น
   - ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญและผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัท และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการให้เกิดผล
3) คณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยคณะกรรมการจะพิจารณากำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการจะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)
4) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

5) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาองค์กรสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

1) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน เพื่อให้มั่นใจว่า จะได้คณะกรรมการโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถ เข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ รวมทั้งต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่
2) คณะกรรมการจะพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
3) คณะกรรมการจะมีสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกันอย่างเหมาะสม โดย
   - กรรมการส่วนใหญ่เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ
   - กรรมการอิสระมีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแล ให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความเห็นได้อย่างอิสระ
4) คณะกรรมการจะดำเนินการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

1) ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ
2) ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด บริษัทจะแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
3) ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่ของประธานกรรมการจะครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
   - การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร

- การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
- การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
- การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

4) คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกินเก้า (9) ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่จะแต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
5) เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบ คณะกรรมการจะพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
6) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติ 3.3

1) คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมรวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว ก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
2) คณะกรรมการบริษัทจะทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
3) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทในกระบวนการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนให้มีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอค่าตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

1) ค่าตอบแทนของกรรมการจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน ทั้งนี้ อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
2) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช่ตัวเงิน โดยคณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยเชื่อมโยงกับมูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น แต่ไม่อยู่ในระดับที่สูงเกินไปจนทำให้เกิดการมุ่งเน้นแต่ผลประกอบการระยะสั้น
3) คณะกรรมการจะเปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบและจำนวนของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผย ให้รวมถึงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่างเพียงพอ

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า มีกลไกสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน
2) คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการโดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้มีอย่างเพียงพอ โดยจะกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีระบบการรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการ และเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบ
4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มีความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทมีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
5) ให้กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุจำเป็น

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

1) คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง
   - ระดับการแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้แต่งตั้งเว้นแต่บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น operating arms ของบริษัท คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งก็ได้
   - กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตามข้อ (1) และให้ตัวแทนของบริษัทดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น

คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่

- ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อยเป็นต้น

2) หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และจำนวนเงินลงทุนหรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมมีนัยสำคัญต่อบริษัทในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้มีตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาทบทวนผลงาน ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ได้

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ จะได้รับการแนะนำและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งรวมถึงความเข้าใจในวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง
3) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
4) คณะกรรมการจะเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็น และมีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
2) จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการจะพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่น้อยกว่าสี่ (4) ครั้งต่อปี

3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม
4) เอกสารประกอบการประชุมจะจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
5) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
6) คณะกรรมการจะเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการอาจจัดให้มีความเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
7) คณะกรรมการอาจพิจารณากำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย โดยแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
8) คณะกรรมการจะกำหนดคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ ดูแลการจัดการเอกสารการประชุมคณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่างๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ นอกจากนี้ คณะกรรมการจะเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในรายงานประจำปี และบน website ของบริษัท
9) เลขานุการบริษัทจะฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง (certified program) เลขานุการบริษัทจะเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

1) คณะกรรมการจะพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2) คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสมโดยอย่างน้อยคณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
3) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

4) คณะกรรมการจะส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนาเพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

1) คณะกรรมการโดยคำเสนอแนะของคณะกรรมการบริหารจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท ในระยะยาว
2) คณะกรรมการจะพิจารณาเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูงให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท

1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัวไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ 4.3.1 เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการควบคุมบริษัท

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1) คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กร และดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน
2) คณะกรรมการจะส่งเสริมการดำเนินการ เพื่อเพิ่มคุณค่าให้บริษัทตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) วิธีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการ การวิจัย การปรับปรุงกระบวนการผลิตและกระบวนการทำงาน รวมทั้งการร่วมมือกับคู่ค้า

ทั้งนี้ การดำเนินการข้างต้นควรมีลักษณะเป็นไปเพื่อการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่บริษัท ลูกค้า คู่ค้า สังคมและสิ่งแวดล้อม และไม่สนับสนุนให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขาดจริยธรรม

หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท

1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่า บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน โดยจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้

<u>ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง</u> โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่ การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า รวมถึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาทักษะการทำงานในด้านอื่นๆ

<u>ความรับผิดชอบต่อลูกค้า</u> โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

<u>ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า</u> โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

<u>ความรับผิดชอบต่อชุมชน</u> โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้าและความสำเร็จในระยะยาว

<u>ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม</u> โดยป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม

การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่นต่อสาธารณะ โดยบริษัท อาจพิจารณาเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชั่น รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

1) คณะกรรมการจะตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
2) คณะกรรมการจะตระหนักว่า รูปแบบธุรกิจ (business model) ที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกันด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ ให้คำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบและสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ทรัพยากรที่บริษัทพึงคำนึงถึงมีอย่างน้อย 4 ประเภท ได้แก่ การเงิน (Financial Capital) ด้านบุคลากร (Human Capital) สังคมและความสัมพันธ์ (Social and Relationship Capital) และธรรมชาติ (Natural Capital)

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้
2) คณะกรรมการจะดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
3) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ ทั้งนี้ กรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ได้แก่
   - บริษัทได้ทำตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ
   - บริษัทมีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต
   - บริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมีมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวในด้านต่างๆ เช่น การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) การบริหารจัดการ

เหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ (Incident Management) การบริหารจัดการทรัพย์สินสารสนเทศ (Asset Management) เป็นต้น

- บริษัทได้พิจารณาการจัดสรรและบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการกำหนดลำดับความสำคัญของแผนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น ความเหมาะสมสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ความเร่งด่วนในการใช้งาน งบประมาณและทรัพยากรบุคคลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิผล และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทและอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
2) คณะกรรมการจะพิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทมีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
   ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักที่คณะกรรมการจะให้ความสำคัญ อาจแบ่งออกเป็น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) เป็นต้น
4) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้ระบุไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
5) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองข้อ 1) ถึง 4) ก่อนเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา
6) คณะกรรมการจะติดตามและประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
7) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งของในประเทศและในระดับสากล
8) ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการจะนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตามข้อ 1) ถึง 7) ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2) คณะกรรมการจะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีหน้าที่อย่างน้อยตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทจัดให้มีกลไกหรือเครื่องมือที่จะทำให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่จำเป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น เอื้ออำนวยให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้

4) คณะกรรมการจะจัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี

5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในและเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวโยงกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) นอกจากนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องอาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย

2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

3) คณะกรรมการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาวาระการประชุมคณะกรรมการ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่าง อิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชั่นที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้บริษัทมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแส

1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีกลไกและกระบวนการจัดการ ข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลให้มีการจัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียนที่มีความสะดวกและมีมากกว่าหนึ่งช่องทาง รวมทั้งเปิดเผยช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนไว้ใน website หรือรายงานประจำปี
2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีนโยบายและแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่มีการชี้เบาะแส โดยจะกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสผ่านทาง E-mail ของบริษัท หรือผ่านกรรมการอิสระ หรือ กรรมการตรวจสอบของบริษัท รวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการ
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสที่แจ้งเบาะแสด้วยเจตนาสุจริต

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่างๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

1) คณะกรรมการจะดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายรวมถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์
2) ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล ให้คณะกรรมการคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน จะพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย
   - ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
   - ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่นๆ (ถ้ามี)
   - ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
   - ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
3) คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ กรรมการรายนั้นจะดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความครบถ้วนถูกต้องด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวเนื่องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

1) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

2) ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

1) ในกรณีที่บริษัทมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงินคณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
2) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
3) คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การพิจารณาตัดสินใจใดๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัทไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

1) คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่บริษัทอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่า การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีต่อผลต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว
2) คณะกรรมการจะจัดให้มีการกำหนดผู้ที่รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดี

3) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

1) นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น Website ของบริษัท โดยกระทำอย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน
ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้บน Website ของบริษัท
   - วิสัยทัศน์และค่านิยมของบริษัท
   - ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
   - รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร
   - งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบัน และของปีก่อนหน้า
   - แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
   - ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทนำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน หรือ สื่อต่างๆ
   - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
   - โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ special purpose enterprises/vehicles (SPEs/SPVs)
   - กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง
   - การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง
   - หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
   - ข้อบังคับของบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ
   - นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชั่น นโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง
   - กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการรวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบคุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
   - จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ
   - ข้อมูลติดต่อหน่วยงานหรือร้องเรียน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล์

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

หลักปฏิบัติ 8.1

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

1) คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของบริษัทได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น
2) คณะกรรมการจะสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
   - การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระคณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
   - หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

   ทั้งนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
3) คณะกรรมการจะดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
4) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บน website ของบริษัทอย่างน้อยสิบสี่ (14) วันก่อนวันประชุม
5) คณะกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บน website ของบริษัทด้วย
6) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องจะถูกจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมกับฉบับภาษาไทย

   ทั้งนี้ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ประกอบด้วยข้อความดังต่อไปนี้
   - วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
   - วาระการประชุม โดยระบุว่า เป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการและการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
   - วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
     ก. วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ให้อธิบายเหตุผลและข้อมูลประกอบ
     ข. วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้งให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
     ค. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ
     ง. วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- ข้อมูลประกอบการประชุมอื่นๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสมีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

1) คณะกรรมการจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ช่วงเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการอภิปราย สถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น
2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้มีการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
3) คณะกรรมการจะส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้กับการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัทจัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำนึงถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุมและในฐานะผู้ถือหุ้นไม่สนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
6) สนับสนุนให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุม เพื่อผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้
7) ก่อนเริ่มการประชุม ให้บริษัทแจ้งผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง
8) ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมจะจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการเช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ
9) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบพร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

1) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบน website ของบริษัท
2) คณะกรรมการจะดูแลให้การจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   - รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุมไม่เข้าร่วมการประชุม
   - วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบงดออกเสียง) ของแต่ละวาระ
   - ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

6. จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ ดังต่อไปนี้

1) ประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และดำเนินงานธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งทางกฎหมาย จรรยาบรรณ และมุ่งมั่นทำความดีต่อบุคคล กลุ่มชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม
2) ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมในเรื่องของสินค้าและบริการ โดยไม่เลือกปฏิบัติ
3) ประกอบธุรกิจโดยมีระบบการดำเนินงานที่มีมาตรฐานและมีการควบคุมที่ดี โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ด้วยความระมัดระวัง ด้วยข้อมูลที่เพียงพอและมีหลักฐานสามารถอ้างอิงได้รวมทั้งถือปฏิบัติตามข้อกฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
4) ไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มาเนื่องจากการดำเนินธุรกิจ อันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย เว้นแต่เป็นการเปิดเผย ตามหน้าที่ตามกฎหมาย
5) เปิดให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนได้เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ของสินค้าและบริการ
6) เปิดเผยข่าวสารข้อมูลของสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน
7) ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่างๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม หากปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขไม่ได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบ เพื่อหาทางออกร่วมกัน

<u>ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร</u>

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตนตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่างๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

1) ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัท ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
2) ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัท โดยเร็ว
3) ต้องสุภาพ ให้เกียรติ และให้ความนับถือต่อผู้ร่วมงาน
4) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัท เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัท มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม

5) ต้องรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์และความลับของบริษัท ของลูกค้า หรือที่เกี่ยวกับกิจการใด ๆ ที่บริษัท ไม่พึงเปิดเผยโดยเคร่งครัด การเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจการเงินและตัวบุคคลของบริษัท จะต้องกระทำตามแนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น และต้องกระทำด้วยความรอบคอบและมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่เป็นพนักงานของบริษัท และภายหลังจากพ้นสภาพของพนักงานของบริษัท พนักงานทุกคนตกลงจะรักษาข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวข้างต้นไว้เป็นความลับ หากมีการเปิดเผยหรือส่งให้แก่ผู้อื่นหรือใช้ข้อมูลดังกล่าวในเรื่องอื่นใดนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัท พนักงานตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่บริษัท ตามที่เกิดขึ้นจริงทุกประการ

6) ต้องช่วยกันระมัดระวังและป้องกันทรัพย์สินของบริษัท โดยมิให้เสียหายหรือสูญหายไม่ว่าจากบุคคลหรือจากภัยพิบัติใด ๆ เท่าที่สามารถจะทำได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งไม่นำสิ่งของใด ๆ ไม่ว่าอุปกรณ์หรือทรัพย์สินของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

7) บริหารงานโดยยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับของบริษัท ตลอดจนสอดส่องดูแลและจัดการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในบริษัท

8) ต้องปกครองดูแลผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างใกล้ชิด มีความยุติธรรม ไม่มีอคติ

9) ต้องพร้อมที่จะทำงานเป็นทีม และสามารถรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น

10) ต้องปฏิบัติตาม ตลอดจนต้องสนับสนุน และช่วยควบคุมกำกับพนักงานในบังคับบัญชาให้ปฏิบัติตามระเบียบ วินัย และข้อกำหนดของบริษัท ในการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เป็นไปตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ กฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท

<u>ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร</u>

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติตนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัทและของตนเอง กล่าวคือ

1) ใช้เวลาทำงานของบริษัท ไปทำอย่างอื่น หรือใช้ประโยชน์ส่วนตัว

2) ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น หรือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจครอบงำการจัดการ ซึ่งอาจเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อม

3) ประพฤติตนไปในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียต่อตำแหน่งหน้าที่และเกียรติคุณของบริษัท

4) แจ้งหรือใช้ข้อความที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรแจ้งต่อบริษัท

5) ทำงานด้วยความประมาทเลินเล่อ กระทำการใด ๆ อันไม่เหมาะสมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารที่ดี เพื่อให้งานลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต

6) ปกปิด หรือบิดเบือนความจริงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม

7) ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม

8) ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

9) เปิดเผยค่าจ้างหรือเงินเดือน อัตราการขึ้นเงินเดือนของตนเองหรือของผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

10) เรียกรับ หรือยินยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลอื่นใด ที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือการเลี้ยงรับรอง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเกินกว่าความเหมาะสม ยกเว้นของขวัญตามประเพณีนิยม หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมธุรกิจอันนำมาซึ่งชื่อเสียงทางการค้า เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนตามธรรมเนียมนิยม แต่หากสิ่งเหล่านั้นมีมูลค่าเกินกว่า 20,000 บาท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาระดับตั้งแต่ผู้บังคับบัญชาทราบทันที
11) ให้สินบนไม่ว่าโดยตรงหรือผ่านบุคคลที่สาม และ/หรือใช้อิทธิพลอย่างไม่ถูกต้องต่อตัวแทนของรัฐ ลูกค้าหรือคู่ค้า ซึ่งนับว่าเป็นการขัดแย้งต่อนโยบายของบริษัท
12) กระทำการเพิ่มเติม ตัดทอนหรือแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในบันทึกหรือข้อมูลใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง หรือบิดเบือนผลการดำเนินงาน และการบันทึกบัญชีให้ผิดไปจากความเป็นจริงโดยเจตนา ไม่ว่าเพื่อจุดประสงค์ใดๆ ก็ตาม
13) ชำระเงิน หรือจัดการทางธุรกิจโดยมีเจตนา หรือทำให้เข้าใจได้ว่าส่วนหนึ่งของการชำระเงิน หรือการจัดการทางธุรกิจนั้น ๆ มีจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้ระบุในเอกสารเพื่อการชำระเงินหรือการจัดการทางธุรกิจ
14) เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดตามกฎหมายให้สันนิษฐานได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว
15) ไม่รักษาข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท หรือที่บริษัทได้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
16) ลอกเลียนแบบผลงานและทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
17) กระทำการใด ๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ
18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หารือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)
19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

<u>การกำหนดโทษผู้บริหาร</u>

1) การฝ่าฝืนที่ไม่ร้ายแรง: ผู้บริหารจะได้รับหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งจะระบุลักษณะของการฝ่าฝืนรวมทั้งมูลเหตุที่อาศัยเป็นหลักของการฝ่าฝืนนั้น โดยให้โอกาสผู้บริหารดังกล่าวโต้แย้งข้อกล่าวหาดังกล่าวต่อผู้บังคับบัญชา หากไม่สามารถแก้ปัญหาได้ ให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และให้ถือคำตัดสินของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด หากมีการฝ่าฝืนเป็นครั้งที่สอง หรือผู้บริหารไม่แก้ไขความผิดจากการฝ่าฝืนในครั้งแรกตามที่ได้รับหนังสือเตือนนั้น ผู้บริหารดังกล่าวจะถูกลงโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้างได้
2) การฝ่าฝืนร้ายแรงซึ่งรวมถึงการฝ่าฝืนดังต่อไปนี้ เช่น การให้หรือการรับสินบน การฉ้อโกง การเปิดเผยข้อมูลความลับ หรือทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทต่อบุคคลที่สาม และการกระทำใดๆ ที่เสื่อมเสียต่อเกียรติคุณของบริษัท หรือปกปิดหรือไม่รายงานข้อมูล การหารือ หรือเอกสารสำคัญใดๆ ต่อผู้บังคับบัญชา บริษัทอาจพิจารณาเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และโดยไม่จำเป็นต้องออกหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

<u>ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน</u>

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

1) พนักงานพึงปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความอุตสาหะ ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและบริษัท
2) พนักงานพึงประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับในการทำงานของบริษัทโดยเคร่งครัด
3) พนักงานพึงให้ความเคารพและเชื่อฟังผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
4) พนักงานพึงมีความสมัครสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
5) พนักงานพึงเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกันหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่นทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อพนักงาน และต่อบริษัท
6) พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญใด ๆ ที่อาจทำให้ตนเองรู้สึกอึดอัดในการปฏิบัติหน้าที่ในภายหน้า หากหลีกเลี่ยงไม่ได้ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทราบในทันที
7) พนักงานไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือประโยชน์จากหน้าที่การงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน หรือพรรคพวก หรือทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท
8) พนักงานพึงปฏิบัติ ต่อลูกค้า คู่ค้า ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความเสมอภาค
9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด
10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับทราบให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท
11) พนักงานพึงรักษาดูแลสิทธิประโยชน์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

<u>บทกำหนดโทษพนักงาน</u>

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินิจฉัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

- ตักเตือนด้วยวาจา
- ตักเตือนด้วยหนังสือ
- ตัดค่าจ้าง
- พักงาน
- เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
- ดำเนินคดีตามกฎหมาย

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

7. กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้แทนของผู้ถือหุ้น จึงมีบทบาทสำคัญต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการรวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ปฏิบัติ ดังนั้น หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท จึงแบ่งเป็น 2 ด้าน ดังนี้

1) การกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท
2) การติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อตรวจสอบ ถ่วงดุลและรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทยังมีอำนาจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดที่สำคัญแสดงไว้ใน เรื่อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ (ปรากฏด้านล่างของกฎบัตรนี้)

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะกรรมการบริษัทไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
2) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท
3) คณะกรรมการบริษัทให้มีจำนวนตามที่ที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดและประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ และกรรมการอื่นมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทและการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพของบริษัท โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่าน
4) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และมีกรรมการอิสระที่มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายบริหารและปราศจากความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือความสัมพันธ์อื่นใดอันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่ต่ำกว่า 3 คน
5) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท</u>

1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
2) กรรมการบริษัทมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทและต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

4) กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนั้นยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้
6) กรรมการบริษัทแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทได้

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)
3) ให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุม

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

8. กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งประกอบด้วยกรรมการและ/หรือผู้บริหารและ/หรือบุคคลภายนอกจำนวนหนึ่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและควบคุมกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน กฎบัตรนี้ทำขึ้นเพื่อให้คณะกรรมการบริหารมีความเข้าใจบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบตนเองและใช้กฎบัตรนี้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยจำนวนสมาชิกไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท

2) คณะกรรมการบริหารจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร และอาจจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้

3) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทหรือบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสม

4) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัท จำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหารเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะผู้บริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการบริหาร</u>

1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่

2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารโดยพิจารณาจากประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบุคคลนั้นๆ

2) กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการบริหารซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารได้อีก

3) ในกรณีที่กรรมการบริหารครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการบริหารต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการบริหารไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

4) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริหารพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริหารตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น

ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริหาร
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ</u>

1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
2) พิจารณากลั่นกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป
3) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและการกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
5) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายทางการเงินในการดำเนินการที่เป็นธุรกรรมปกติของธุรกิจของบริษัท แต่ไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
7) ศึกษาความเป็นไปได้สำหรับโครงการใหม่ๆ และมีอำนาจพิจารณาอนุมัติเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ตามที่เห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการ
8) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
9) อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย การลงทุนหรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงิน

เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป

10) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การจัดหาวงเงินสินเชื่อ หรือการขอสินเชื่อใดๆ ของบริษัทตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกัน ต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอขออนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี ต่อคณะกรรรมการบริษัท
12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง การกำหนดเงินค่าจ้าง ค่าตอบแทน โบนัส พนักงานระดับผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าขึ้นไป ยกเว้นตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
13) มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษา ที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม
14) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
15) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร
16) ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการบริหารโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการบริหารจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
2) ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการบริหารเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการบริหารซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรม การบริหารมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริหาร ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการบริหารหรือผู้แทนของกรรมการบริหารโดยตรง พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และ

กิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

4) คณะกรรมการบริหารอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา พนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีประเด็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะกรรมการบริหารต้องมีกรรมการบริหารมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริหารจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการบริหารไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการบริหารซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
2) การลงมติของคณะกรรมการบริหารให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีกรรมการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด

กฎบัตรคณะกรรมการบริหารนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

9. กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

วัตถุประสงค์

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตระหนักถึงความสำคัญของบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ ซึ่งเป็นบุคคลสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย และเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน คณะกรรมการควรต้องประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งการอุทิศเวลาและความพยายามในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลง บริษัทจึงกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทและ/หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป (แล้วแต่กรณี)

องค์ประกอบ

1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิกอย่างน้อย 3 คน
2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัท
3) สมาชิกอย่างน้อย 1 คนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระ
4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัทจำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน</u>

1) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
2) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
3) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี)

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้อีก
2) ในกรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
3) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
   - ตาย
   - ลาออก
   - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
   - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
   - คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
   - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
   - ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ</u>

การสรรหา

1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)
4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
6) จัดทำแผนการพัฒนากรรมการบริษัทเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการบริษัทปัจจุบันและกรรมการบริษัทเข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการบริษัท และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
7) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การกำหนดค่าตอบแทน

1) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี
3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น และจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
4) พิจารณากลั่นกรองโครงสร้างเงินเดือน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นขององค์กร

5) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
2) ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน หรือกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนหรือผู้แทนของกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนโดยตรงพร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา พนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีประเด็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
2) การลงมติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีกรรมการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด

กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

10. กฎบัตรคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ในระบบการบริหารงานและการปฏิบัติงานโดยมุ่งหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมของผู้ปฏิบัติงานทุกคน ซึ่งนอกจากจะช่วยให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์หลักและเป้าหมายที่ตั้งไว้แล้ว ยังเป็นการสนับสนุนให้บริษัทมีการดำเนินงานที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กรอย่างเป็นรูปธรรม ดังนั้นเพื่อให้หน่วยงานต่างๆ ในบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะทำงานบริหารความเสี่ยง และเห็นสมควรให้กำหนดกฎบัตรของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง ดังนี้

<u>องค์ประกอบของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง</u>

1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท
2) คณะทำงานบริหารความเสี่ยงอาจประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) ผู้จัดการแผนก หรือบุคคลอื่นใดที่มีความเหมาะสมตามที่บริษัทกำหนด

<u>คุณสมบัติของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง</u>

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการบริหารความเสี่ยงในธุรกิจด้านต่างๆ ของบริษัท
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง</u>

1) กำหนดโครงสร้างการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของบริษัทซึ่งครอบคลุมถึงความเสี่ยงประเภทต่างๆ ที่สำคัญ เช่น ความเสี่ยงด้านการเงิน ความเสี่ยงด้านการลงทุน และความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อชื่อเสียงของกิจการ เป็นต้น เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ โดยให้สอดคล้องและเป็นไปตามแนวทางการบริหารความเสี่ยงของตลาดหลักทรัพย์และสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
2) กำหนดยุทธศาสตร์และแนวทางในการบริหารความเสี่ยงของบริษัทให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้สามารถประเมิน ติดตาม และควบคุมความเสี่ยงแต่ละประเภทให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยให้หน่วยงานต่างๆ มีส่วนร่วมในการบริหารและควบคุมความเสี่ยง
3) ดูแลและติดตามการปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยงภายใต้แนวทางและนโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
4) กำหนดเกณฑ์วัดความเสี่ยงและเพดานความเสี่ยงที่บริษัทจะยอมรับได้
5) กำหนดมาตรการที่จะใช้ในการจัดการความเสี่ยงให้เหมาะสมต่อสภาวการณ์
6) ประเมินความเสี่ยงในระดับองค์กร และกำหนดวิธีการบริหารความเสี่ยงนั้นให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงตามวิธีการที่กำหนดไว้
7) ทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงและปรับปรุงให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอย่างเพียงพอที่จะควบคุมความเสี่ยง

8) มีอำนาจในการเรียกบุคคลที่เกี่ยวข้องมาชี้แจงหรือแต่งตั้งและกำหนดบทบาทที่ให้ผู้ปฏิบัติงานทุกระดับมีหน้าที่บริหารความเสี่ยงตามความเหมาะสม และให้รายงานต่อคณะทำงานบริหารความเสี่ยงเพื่อให้การบริหารความเสี่ยงบรรลุวัตถุประสงค์
9) รายงานผลเกี่ยวกับการบริหาร การดำเนินงาน สถานะความเสี่ยงของบริษัท และการเปลี่ยนแปลงต่างๆ รวมถึงสิ่งที่ต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่กำหนดต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ
10) จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง
11) ระบุความเสี่ยงด้านต่างๆ พร้อมทั้ง วิเคราะห์ และประเมินความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น รวมทั้งแนวโน้มซึ่งมีผลกระทบต่อบริษัท
12) จัดทำแผนงานเพื่อป้องกันหรือลดความเสี่ยง
13) ประเมินผลและจัดทำรายงานการบริหารความเสี่ยง
14) จัดวางระบบบริหารความเสี่ยงแบบบูรณาการโดยเชื่อมโยงระบบสารสนเทศ
15) ปฏิบัติงานอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร

<u>วาระการดำรงตำแหน่ง</u>

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกทำงานบริหารความเสี่ยงที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) ในการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกบริหารความเสี่ยงเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกบริหารความเสี่ยงที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

<u>การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง</u>

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ โดยอาจรายงานเรื่องที่สำคัญและมติที่ประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง กฎบัตรคณะทำงานบริหารความเสี่ยงนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

11. กฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

<u>วัตถุประสงค์</u>

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะทำงานกำกับดูแลกิจการสามารถกำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะทำงานกำกับดูแลกิจการจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกกำกับดูแลกิจการ อย่างน้อย 3 คน
2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกกำกับดูแลกิจการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การพ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้คณะทำงานกำกับดูแลกิจการมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นสมาชิกกำกับดูแลกิจการแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิกกำกับดูแลกิจการซึ่งตนเข้ามาแทน

<u>คุณสมบัติของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ</u>

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเข้าใจในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

<u>ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ</u>

1) พิจารณากำหนดแนวทาง เสนอแนะแนวนโยบาย / แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติขององค์กรที่ได้มาตรฐาน และเป็นแนวทางที่ถูกต้อง
2) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

<u>วาระการดำรงตำแหน่ง</u>

คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกกำกับดูแลกิจการเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกกำกับดูแลกิจการที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

กฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

12. กฎบัตรคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมสามารถกำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติให้บริษัท ปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

องค์ประกอบ

1) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคม อย่างน้อย 3 คน
2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การพ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็น สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งตนเข้ามาแทน

คุณสมบัติของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความเห็นที่แตกต่าง
3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

1) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
2) คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรง ตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

การประชุม

1) ให้มีการประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

1) ในการประชุมคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
2) สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

กฎบัตรคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

13. กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่ช่วยคณะกรรมการบริษัท ในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประสิทธิภาพระบบ การควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่ในการสอบทานความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท รวมทั้ง

รับผิดชอบในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีของบริษัท และเพื่อให้การปฏิบัติงานและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

ดังนั้น การปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ จึงต้องดำรงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ในการทำงานกับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร รวมทั้งผู้ตรวจสอบภายนอกและผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านจำเป็นต้องพัฒนาและดำรงไว้ซึ่งความชำนาญงานและความรอบรู้ตลอดจนความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้งเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

<u>องค์ประกอบ</u>

1) คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวนอย่างน้อย 3 คน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
2) ให้คณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบ 1 คน ดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

<u>คุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>

1) เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (”ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ประกาศกำหนด
2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
4) เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

<u>การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและวาระการดำรงตำแหน่ง</u>

1) คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ
2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบโดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป วาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยที่กรรมการตรวจสอบอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง ตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม (แล้วแต่กรณี)
3) กรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควรแต่งตั้ง

กรรมการตรวจสอบรายใหม่ที่มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้เป็นกรรมการตรวจสอบแทนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

4) ในกรณีกรรมการตรวจสอบลาออกหรือถูกพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่ง ให้บริษัทแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่ลาออกหรือถูกถอดถอนสามารถชี้แจงเหตุดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยก็ได้

5) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- ตาย
- ลาออก
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้
- ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดหรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
- คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

<u>ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ</u>

1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้

2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง

5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
   - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
   - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
   - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
   - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
   - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (charter)
   - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่น เป็นต้น

8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น

10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น
   - รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
- ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ

11) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี

12) หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่ามีการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

<u>การประชุม</u>

1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกๆระยะเวลา 3 เดือน ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน

2) ประธานกรรมการตรวจสอบอาจเรียกประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษได้หากมีการร้องขอจากกรรมการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี หรือ ประธานกรรมการบริษัทให้พิจารณาประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องหารือร่วมกัน

3) ให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยอาจจัดเป็นการประชุมพิเศษเพิ่มจากการประชุมปกติ หรือจัดการประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเป็นวาระหนึ่งของการประชุมปกติของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีวาระอื่นๆ อยู่ด้วยก็ได้

4) วาระการประชุม
   - ในการประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน และนำส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการตรวจสอบและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วัน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบมีเวลาพอสมควรในการพิจารณาเรื่องต่างๆ หรือเรียกขอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท ให้สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
   - การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย ควรประกอบด้วยเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
     (1) การพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง หลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

(2) การพิจารณาระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) รวมทั้งประเด็นข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี (Management Letter)

(3) การพิจารณาทบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัทและบริษัทย่อย ขั้นตอนการประสานงานของแผนการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องต่างๆ และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบควรสอบถามถึงขอบเขตการตรวจสอบ ที่ได้วางแผนไว้เพื่อให้มั่นใจว่าแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะช่วยให้ตรวจพบการทุจริตหรือข้อบกพร่องต่าง ๆ ของระบบการควบคุมภายใน

(4) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นในระหว่างการตรวจสอบ และทบทวนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน

(5) การพิจารณาร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน

(6) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีว่าได้มีการวางแผนเพื่อทบทวนวิธีการและการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเลคทรอนิกส์ และสอบถามเกี่ยวกับโครงการรักษาความปลอดภัยโดยเฉพาะเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิดโดยพนักงานบริษัทหรือบุคคลภายนอก

(7) การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น รายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัท เป็นต้น

(8) การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ

(9) การพิจารณาประเมินผลหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม

(10) การพิจารณาประเมินผลตนเองเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมาย

(11) เรื่องอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ

5) กรรมการตรวจสอบทุกท่านควรเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกครั้งและในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีกรรมการตรวจสอบมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการตรวจสอบซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

<u>องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง</u>

1) การลงมติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการตรวจสอบแต่ละคนมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน กรณีเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด

2) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการตรวจสอบคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง เว้นแต่กรรมการตรวจสอบซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น

3) ให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จดรายงานการประชุม

4) รายงานการประชุมจะต้องนำส่งต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทภายใน 3 วันหลังจากวันประชุม เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างทันเวลา

กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

<u>เอกสารแนบ 6</u>

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระผู้มีคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางพรนิภา เริงหิรัญ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน และนายปรีชา เปล่งผิว เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีนางสาวปิ่นอนงค์ พืชมงคล เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2566 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายบริหาร และมีการเชิญผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมในวาระที่ เกี่ยวข้อง ปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมกรรมการบริษัทให้ทราบ รวมทั้งหมด 4 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

รายชื่อกรรมการตรวจสอบ	การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)	
	ปี 2565	ปี 2566
1. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ	5/5	4/4
2. นางพรนิภา เริงหิรัญ	5/5	4/4
3. นายปรีชา เปล่งผิว	5/5	3/4

สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการให้ความเห็นในการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติการสำหรับปี 2565 ของผู้สอบบัญชี และมีความเห็นว่าการปฏิบัติงานผู้สอบบัญชีสามารถจัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้องครบถ้วน มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ ตลอดจนผู้สอบบัญชีมีความอิสระเพียงพอในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2566 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณธุรกรรมเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2566 ตามที่ผู้สอบบัญชีเสนอ โดยมีความเห็นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนายสุพจน์ มหันตชัยสกุล เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 3675 โดยได้มีการอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประจำปี 2566 เป็นจำนวนเงิน 1.594 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรง เช่น ค่าจัดพิมพ์งบการเงิน ค่าเดินทาง และอื่น ๆ

2. พิจารณาสอบทานรายงานงบการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี 2566 เพื่อให้มั่นใจว่ารายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรเป็นตามมาตรฐานการบัญชี มีการเลือกใช้นโยบายการบัญชีและการนำเสนอข้อมูลทางการเงินที่สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญอย่างครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบยังพิจารณารายงานผลการตรวจสอบและผลการติดตามระบบการควบคุมภายในด้านบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อสังเกตที่สำคัญที่ตรวจพบจะได้รับการพิจารณาดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม รวมทั้งประเด็นจากการสอบทานและตรวจสอบงบการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงไป

3. พิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่จัดทำโดย บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี่ เซอร์วิสเซส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ให้บริการด้านการตรวจสอบภายในจากภายนอก โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีการติดตามผลการตรวจสอบภายในร่วมกับฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างครบถ้วนและเหมาะสมตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน ซึ่งในปี 2566 ที่ผ่านมาคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสอดคล้องกับกรอบแนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework) โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดยมิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวโยงกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน

4. คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงมาตรฐานการบัญชี อีกทั้งประเมินรายการที่เกี่ยวโยงที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบรายงานทางการเงินที่รายงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส ตลอดจนพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทกับบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยพิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน โดยในปี 2566 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวโยงกันของบริษัทเป็นรายการที่เข้าข่ายธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้าทั่วไปที่กำหนดขึ้นอย่างสมเหตุสมผล เป็นธรรมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

5. คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี 2566 โดยมีผลประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมทั้งรายคณะและรายบุคคล

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

SIVAROM
REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED

บริษัท สิวารมณ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED
682/45 Rama 3 Road Bangpongpang
Yannawa Bangkok 10120
Tel : 0-2295-3397-8 Fax 0-2293-0188

www.sivarom.co.th