

Asset of
LIFE

2022

SIAMESE ASSET

— ONE - R E P O R T —

☎ 1306

✉ www.siameseasset.co.th

สารจากประธานกรรมการ



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย

ในปี 2565 ที่ผ่านมาเป็นปีที่มีเรื่องท้าทายให้ต้องระดมสรรพกำลังและมันสมองของบุคลากรทุกคนเพื่อฝ่าฟันวิกฤติต่างๆ มากมายไม่ว่าจะเป็น ภาวะเงินเฟ้อ กอปรทั้งสงคราม ทำให้เศรษฐกิจทั่วโลกซบเซา สินค้าปรับราคาสูงขึ้น รวมทั้งสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา หรือ COVID-19 ยังไม่อาจหาย ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ได้รับผลกระทบเช่นกัน อย่างไรก็ตาม บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ผ่านพ้นปี 2565 ไปด้วยดี จากความร่วมมือร่วมใจของคณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน สำหรับการวางกลยุทธ์ในการรับมือกับสถานการณ์ต่าง ๆ อย่างยั่งยืน และที่สำคัญยิ่งคือความสนับสนุนจากลูกค้า คู่ค้า และผู้ถือหุ้นทุกท่าน

บริษัทขอให้คำมั่นว่าจะไม่หยุดที่จะพัฒนาและแสวงหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายมากยิ่งขึ้นและเป็นการกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ โดยในปี 2565 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มจาก ปี 2564 จำนวน 2 บริษัท เพื่อยขยายธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัททั้งแนวราบและแนวสูง รวมทั้งธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย

ในปี 2566 บริษัทมีแผนในการขยายธุรกิจเกี่ยวกับการให้บริการวางโครงข่ายอินเทอร์เน็ต เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าในโครงการของบริษัท นอกจากนี้ในด้านการดำเนินธุรกิจ บริษัทมุ่งเน้นการเป็นองค์กรแห่งความ

ยั่งยืน โดยยึดแนวทางความยั่งยืน (Environmental, Social and Governance : ESG) ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ในการพิจารณาประเด็นความเสี่ยงและบริหารความเสี่ยง เพื่อให้กระบวนการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เป็นไปอย่างมีระบบและต่อเนื่อง

ในปี 2565 ที่ผ่านมามีบริษัทได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการ “แนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต” (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption Council) เป็นการแสดงออกชัดเจนว่า บริษัทมีการดำเนินธุรกิจอย่างซื่อสัตย์สุจริต มีจริยธรรม โปร่งใส รับผิดชอบต่อสังคม คำนึงถึงประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเป็นไปตามหลักการทำกับดูละเลกิจการที่ดี ตลอดจนไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม

ในฐานะตัวแทนของบริษัท ต้องขอขอบคุณคณะกรรมการผู้บริหาร และพนักงานทุกท่านที่ร่วมมือกับปฏิบัติหน้าที่อย่างเต็มความสามารถส่งผลให้บริษัทประสบความสำเร็จในปี 2565 ที่ผ่านมา และขอขอบคุณความสนับสนุนที่สำคัญยิ่งจาก ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น สถาบันการเงิน พันธมิตรทางธุรกิจ ทุกท่าน ที่มอบความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทอย่างต่อเนื่อง บริษัทขอตอบแทนความความไว้วางใจและการสนับสนุนจากทุกท่าน ด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างยึดมั่นในหลักจริยธรรมและความถูกต้องตามกฎหมายเพื่อสร้างประโยชน์แก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายรวมถึงสังคมโดยรวม ขอขอบพระคุณเป็นอย่างสูง

ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์
ประธานกรรมการ

Table of Contents

|สารบัญ

ส่วนที่ 1

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	8
โครงสร้างการดำเนินงาน	15
การบริหารจัดการความเสี่ยง	61
การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	76
การวิเคราะห์ และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	84
ข้อมูลหลักทรัพย์ และผู้ถือหุ้น	102

ส่วนที่ 2

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	111
โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	113
รายงานการดำเนินงานด้านการกำกับดูแล	132
การควบคุมภายใน และรายการระหว่างกัน	142

ส่วนที่ 3

รายงานของผู้สอบบัญชี	177
งบแสดงฐานะการเงิน	181
งบกำไรขาดทุน	187
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	190
งบกระแสเงินสด	192
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	195

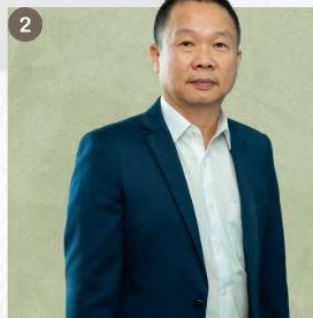
เอกสารแนบ

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท	272
2. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ และผู้บริหารของบริษัทย่อย	283
3. รายละเอียดหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล	284
4. กรรณียสนธิ์ใช้ในการประกอบธุรกิจ	286
5. นโยบายการกำกับดูแล และจรรยาบรรณธุรกิจ	296
6. รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	297



ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	SA
ประเภทธุรกิจ	บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแนวราบและแนวสูง โดยมีโครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัทรวมถึงสิ้น 13 โครงการ และเป็นผู้ถือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond
เลขทะเบียนบริษัท	0107562000432
ทุนจดทะเบียน	1,775,683,850 บาท ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566
ทุนชำระแล้ว	1,192,701,447 บาท ณ วันที่ 10 มีนาคม 2566
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร
เว็บไซต์บริษัท	www.siameaseasset.co.th
เบอร์โทรศัพท์	02-617-1555 หรือ Call Center 1306
โทรสาร	02-617-1591
โครงการที่พัฒนาภายใต้บริษัท	(1) โครงการ Blossom Condo @ Fashion Plot C (2) โครงการ Siamese Exclusive 31 (3) โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat (4) โครงการ Wyndham Garden Residence (5) โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond (6) โครงการ The Collection (7) โครงการ Siamese Kin Ramintra (8) โครงการ Siamese Kin Ramintra 2 (9) โครงการ Siamese Exclusive Ratchada (10) โครงการ Landmark @ Grand Station (11) โครงการ Landmark @ Kasetsart TSH Station (12) โครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruet-Pinklao (13) โครงการ Monsane Ratchapruet – Chaeng Watthana



1. ดร. วรพล ไสคติยาบุรุษย์

ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ / ประธาน
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

2. นายชอริศฐ์ สิงสรเสริญ

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
ยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่
บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาด
และการขาย

3. นางสุนันทา สิงสรเสริญ

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและ
พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการเพื่อความยั่งยืน /
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ / รักษาการ
ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและ
บริหารส่วนกลาง

4. นายพนัสนิพนธ์ อาสนิกทอง

รองประธานกรรมการ / กรรมการเพื่อความยั่งยืน
/ กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

5. นางปรีชญา ประหารช้างกึก

ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

6. นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ /
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง /
กรรมการเพื่อความยั่งยืน

7. นายยิ่งยง วิทย์สุภาเลิศ

กรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ /
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน /
กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

8. นายสุพล จงจินตริกษา

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่สาย
งานการเงินและบัญชี

9. นายอนันต์ บุรณานุสรพจน์

กรรมการ



1. นายworachit สingsrisestikul

กรรมการ / ประธานกรรมการบริหาร / กรรมการ
ยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง / ประธาน
เจ้าหน้าที่บริหาร / รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สาย
งานการตลาดและการขาย

2. นางsunnta สingsrisestikul

กรรมการ / กรรมการบริหาร / กรรมการสรรหาและ
พิจารณาค่าตอบแทน / กรรมการเพื่อความยั่งยืน /
ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ / รักษาการประธาน
เจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหาร
ส่วนกลาง

3. นายsuphachon จงจันทรรักษา

กรรมการ / กรรมการบริหาร / ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานการเงินและบัญชี

4. นายมoolthai ยิงดำบุ๋น

กรรมการบริหาร / กรรมการยุทธศาสตร์และ
บริหารความเสี่ยง / ประธานเจ้าหน้าที่สายงาน
พัฒนาธุรกิจ

5. นายmanit หวังธรรมเกื้อ

กรรมการบริหาร / กรรมการเพื่อความยั่งยืน / ประธาน
เจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

6. นายwirat อนุสรณ์สัชชัย

ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุม
งบประมาณ

7. นายkittit ปีกทอง

กรรมการบริหาร / รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่
สายงานก่อสร้าง

8. นางสาวsuwisada สร้อยทอง

กรรมการบริหาร / ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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

ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา บริษัทมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด **“Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต”** บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความแตกต่างและความสามารถในการแข่งขันกับผู้ประกอบการรายอื่น โดยเฉพาะอย่างยิ่งในโครงการประเภทคอนโดมิเนียมที่มีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งรายเล็กและรายใหญ่ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินได้ในระยะยาว ในปี 2562 บริษัทได้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย ร่วมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบของโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งให้เป็นแบบ Mixed Use มากขึ้น เพื่อให้การบริหารทรัพย์สินส่วนกลางอย่างมีประสิทธิภาพและเกิดการใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุดในการพัฒนาโครงการแบบ Mixed Use บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่กำลังจะพัฒนาบางส่วน หรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ หรือนำมาให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) อันจะเพิ่มความสามารถในการแข่งขันด้านการขายให้แก่บริษัท ขณะเดียวกัน ยังจะสามารถสร้างรายได้หลายประเภทภายในโครงการเดียวกันกับบริษัท ทั้งรายได้จากการจำหน่ายห้องชุด รายได้จากการให้เช่า และรายได้จากการให้บริการ ทำให้บริษัทมีรายได้ประจำที่มั่นคงและต่อเนื่อง มีแหล่งที่มาของรายได้ที่หลากหลายขึ้น และลดการพึ่งพารายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้ รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแต่ละประเภท สามารถสรุปได้ดังนี้

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

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการ ประเภทแนวราบและแนวสูง ซึ่งได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร โดยบริษัทเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกับในในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยนโยบายในการพัฒนาโครงการคือ พัฒนาในรูปแบบ Mixed Use ซึ่งบริษัทจะมีการจัดสรรพื้นที่ส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 15 ของพื้นที่โครงการเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และพื้นที่อีกส่วนหนึ่งประมาณร้อยละ 10 – 20 ของพื้นที่โครงการเป็นห้องพักเพื่อให้บริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อกระจายแหล่งที่มาของรายได้ให้มีความหลากหลายขึ้น

บริษัทได้เปิดตัวและพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอย่างต่อเนื่องปีละ 1 – 2 โครงการ และตั้งแต่ปี 2556 บริษัทได้ขยายสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ภายใต้ชื่อโครงการ Siamese Blossom @ Fashion ซึ่งประกอบด้วย โครงการทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ และบ้านจัดสรร และโครงการ Siamese Kin

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ซึ่งเป็นโครงการบ้านจัดสรรระดับ High End บริเวณถนนรามอินทรา โดยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย บริษัทจะมุ่งเน้นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่มีเอกลักษณ์แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้ขยายรูปแบบโครงการและฐานลูกค้าของบริษัท สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ที่ยังยึดความทันสมัย เน้นเรื่องเทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย และอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัยภายใต้แนวคิด **Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต** โดยบริษัทได้เปิดตัว “โครงการมณฑลเสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า” โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury Class มูลค่า 1,900 ล้านบาท บริเวณถนนพหลโยธิน พุทธมณฑลสาย 4

นอกจากนั้น บริษัท มีแผนการปรับสัดส่วนการพัฒนาโครงการให้เหมาะสม โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการแนวราบผ่านการดำเนินการของบริษัทร่วมกับลูกค้าบุคคลหรือนิติบุคคลอื่นที่ไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในโครงการอื่น ๆ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากโครงการแนวราบมี Project Life Cycle ที่สั้นกว่า ทำให้สามารถรับรู้รายได้ได้รวดเร็วกว่าโครงการแนวสูง

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

ตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียม รวมทั้งสิ้น 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 54,419.28 ล้านบาท และโครงการแนวราบ รวมทั้งสิ้น 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,316.55 ล้านบาท (โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 3 โครงการ)

ธุรกิจโรงแรม

บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนา เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารสำหรับโรงแรม ทั้งนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาธุรกิจโรงแรมที่สามารถสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดยการจัดสรรพื้นที่บางส่วนของโครงการมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเพื่อสร้างรายได้ค่าเช่าและบริการในช่วงระยะเวลาหนึ่ง และจะนำกลับมาจำหน่ายเป็นห้องชุดตามปกติเมื่อภาวะตลาดปรับตัวดีขึ้น โดยการปรับรูปแบบห้องชุดดังกล่าวให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการที่พักอาศัยแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติที่ต้องการเช่าที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาว โดยให้บริการห้องพักพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เช่น อาหารและเครื่องดื่ม (Food & Beverage) พื้นที่จอดรถส่วนตัว สระว่ายน้ำ พืชสวน บริการทำความสะอาด และบริการซักผ้า เป็นต้น โดยรูปแบบของห้องพักมีรายละเอียดดังนี้

(1) ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารพักอาศัย

บริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางชั้นในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นห้องพักแบบมีบริการในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยบริษัทจะนำห้องชุดดังกล่าวไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพื่อให้สามารถนำห้องชุดที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวไปปล่อยเช่าระยะสั้นหรือรายวันในลักษณะโรงแรมได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย สำหรับห้องชุดที่จัดสรรไว้เพื่อเป็นห้องพักแบบมีบริการแต่ไม่ได้ขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทจะนำไปให้บริการในรูปแบบของเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งจะสามารถให้บริการห้องพักแบบรายสัปดาห์หรือรายเดือนได้เท่านั้น

สำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีห้องพักเพื่อการบริการในลักษณะดังกล่าว ก่อนการขายห้องชุดในโครงการ บริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย จะต้องได้รับความยินยอมจากลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดทุกราย ผ่านการลงนามในหนังสือยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม ดังนั้นลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกรายจะรับทราบว่าในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย หากลูกค้าไม่ลงนามในหนังสือยินยอมดังกล่าวบริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้น ๆ

ทั้งนี้ การพัฒนาห้องพักเพื่อการบริการในรูปแบบดังกล่าวอาจก่อให้เกิดผลกระทบหรือข้อร้องเรียนจากผู้อยู่อาศัยเดิมอันเนื่องมาจากการเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของห้องชุดดังกล่าวในภายหลัง เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว นอกจากการให้ผู้อยู่อาศัยทุกรายในโครงการลงนามในหนังสือ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ยินยอมที่เกี่ยวข้องแล้ว หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะออกแบบโครงการให้แยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟท์โดยสาร และพื้นที่ระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้ออกจากกันอย่างชัดเจน

นอกจากนั้น บริษัทได้เริ่มพัฒนารูปแบบ Branded Residence โดยบริษัทได้ทำการ Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทที่มีบริการ Branded Residence เพื่อสะท้อนภาพลักษณ์การให้บริการแบบโรงแรมตามมาตรฐานระดับโลกของแบรนด์ที่ใช้ในการบริหารโครงการ เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับการบริการต่าง ๆ เสมือนหนึ่งการเข้าพักในโรงแรม ซึ่งเป็นการเพิ่มมูลค่าให้กับโครงการและสามารถตอบสนองวิถีการใช้ชีวิตของลูกค้าที่ต้องการความสะดวกสบายได้ดียิ่งขึ้นด้วย

(2) ห้องพักเพื่อการบริการที่ตั้งอยู่ในอาคารด้านหน้าของโครงการ

จากการที่บริษัทมีนโยบายที่จะถือครองกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนที่สังเกตเห็นว่าเป็นทรัพย์สินที่มีศักยภาพที่สามารถนำมาพัฒนาเป็นสินทรัพย์ที่จะสร้างรายได้ประจำต่อเนื่อง และคาดว่าจะมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นในอนาคต เช่น อาคารด้านหน้าโครงการที่ติดถนนใหญ่ บริษัทจึงพัฒนาอาคารดังกล่าวเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อให้บริการห้องพักอาศัยแบบมีบริการแก่บุคคลภายนอก โดยบริษัทได้จัดสรรพื้นที่ส่วนหน้าของโครงการอสังหาริมทรัพย์เหล่านี้ในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่เพื่อก่อสร้างเป็นอาคารโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ทั้งอาคาร ซึ่งเป็นรูปแบบการพัฒนาโครงการที่ช่วยลดผลกระทบหรือข้อขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นระหว่างผู้พักอาศัยภายในโครงการและผู้เช่าห้องพักจากภายนอก นอกจากนี้ เมื่อสินทรัพย์ดังกล่าวได้รับการบริหารจัดการจนสามารถทำกำไรได้ดีในระดับหนึ่ง บริษัทอาจพิจารณาขายเข้ากองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT) หรือจำหน่ายในลักษณะยกให้แก่นักลงทุนที่สนใจเพื่อสร้างกำไรและกระแสเงินสดรับเพื่อใช้ในการลงทุนของบริษัทต่อไปในอนาคต

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



Greenland เป็นผู้บริหารงานโรงแรม (Hotel Management Company) รายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฮ่องกง ปัจจุบัน Greenland เป็นเจ้าของโรงแรม “Primus” “The Qube” และ “Q-Box” และแบรนด์อื่น ๆ โดยเป็นเจ้าของโรงแรมกว่า 70 แห่งในประเทศจีน และในต่างประเทศ เช่น สหรัฐอเมริกา ออสเตรเลีย และเยอรมนี นอกจากนี้ธุรกิจโรงแรม กลุ่มบริษัท Greenland ยังประกอบธุรกิจอื่น ๆ อีกหลายประเภท เช่น ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจขนส่งมวลชนทางราง และธุรกิจพลังงาน

Kew Green เป็นผู้บริหารงานโรงแรมภายใต้แบรนด์โรงแรมชั้นนำ เช่น Hilton, Marriott, Crowne Plaza, และ Holiday Inns ผ่านระบบแฟรนไชส์ โดย Kew Green มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมกว่า 22 ปี และเป็นเจ้าของโรงแรมในประเทศอังกฤษ และประเทศอื่น ๆ กว่า 55 แห่ง ในปัจจุบัน Kew Green อยู่ระหว่างขยายธุรกิจบริหารจัดการโรงแรมในภูมิภาค Asia Pacific



ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองต่อไลฟ์สไตล์และความต้องการของลูกค้า 2 กลุ่มหลัก คือ

- (1) ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง ที่ต้องการความสะดวกสบายจากการเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตามมาตรฐานของโรงแรม เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่มภายในห้องพัก บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักผ้า เป็นต้น

- (2) ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่า ซึ่งสามารถเสนอห้องชุดเพื่อเช่าพร้อมบริการในระดับโรงแรมที่มีอยู่ในโครงการ จึงทำให้ลูกค้าหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

อย่างไรก็ตาม บริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการในรูปแบบต่างๆ โดยคำนึงถึงความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการออกจากกันอย่างชัดเจน เพื่อบริหารพื้นที่ส่วนตัวของผู้พักอาศัยและพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้เช่า และนอกจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะเป็นโครงการประเภท Mixed Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนของห้องชุดพักอาศัยและส่วนของห้องพักเพื่อการบริการ บริษัทยังมีแผนที่จะพัฒนาโครงการที่ให้บริการเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียวภายใต้ชื่อโครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 โดยในปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการและคาดว่าจะเปิดให้บริการได้ภายในปี 2566

ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการดำเนินธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น บริษัทได้ทำการศึกษาความต้องการในการหาพื้นที่เช่า พบว่ามีความต้องการเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานในทำเลที่เป็นที่ตั้งของโครงการของบริษัท บริษัทจึงเล็งเห็นโอกาสทางธุรกิจ และได้พัฒนาพื้นที่พาณิชย์กรรมและพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ เพื่อให้เช่าประกอบการค้า เช่น ร้านอาหาร บาร์ สโมสรเสริมความงาม ร้านสะดวกซื้อ เพื่อตอบสนองวิถีผู้พักอาศัยภายในโครงการ และชุมชนข้างเคียง รวมถึงพื้นที่สำนักงานให้เช่า อีกทั้งพัฒนาพื้นที่บางส่วนเพื่อประกอบธุรกิจพื้นที่ให้เช่าเก็บของ (Self-Storage) และธุรกิจให้เช่าพื้นที่ครัวกลาง (Cloud Kitchen) โดยบริษัทจะเป็นผู้จัดการพื้นที่ และอุปกรณ์ครัวให้แก่ผู้เช่า โดยโครงการต่างๆ ที่ให้บริการพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าจะตั้งอยู่ในพื้นที่ที่มีแหล่งงานและชุมชนพักอาศัยหนาแน่น ทั้งนี้ เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่องและเป็นฐานรายได้ที่สม่ำเสมอให้กับบริษัทในอนาคต

ในปี 2566 บริษัทจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ Landmark @ MRTA Station เป็นโครงการรูปแบบ Mixed Use ซึ่งจะมีพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ประมาณ 15% ของพื้นที่โครงการทั้งหมดภายในโครงการประกอบไปด้วยคอนโดมิเนียม อาคารสำนักงานและ คอมเพล็กซ์ มีร้านค้า ร้านกาแฟ และร้านอาหาร เพื่อคอยอำนวยความสะดวกผู้พักอาศัยในโครงการ รวมทั้งผู้ค้าข้างเคียง หลังจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 (COVID-19) เริ่มผ่อนคลายไปอย่างมาก จนทำให้ภาคธุรกิจต่างๆ กลับมาให้ดำเนินกิจการเหมือนเดิม ส่งผลให้อัตราการปล่อยเช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ของบริษัทคาดว่าจะมีอัตราการเติบโตทำให้ในปีนี้ บริษัทจะมีรายได้ประจำเพิ่มขึ้นจากธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

ธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม

บริษัทได้พัฒนาบริการเสริมเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ใช้บริการ โดยดำเนินธุรกิจภายในบริษัทและบริษัทย่อย ปัจจุบันบริษัทได้เปิดร้านอาหารในพื้นที่พาณิชย์ภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท ให้บริการร้านอาหารหลากหลายสัญชาติเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าภายในโครงการและลูกค้าภายนอก โดยได้เริ่มดำเนินธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม (F&B) ซึ่งปัจจุบันมีธุรกิจที่เกี่ยวข้องดังนี้

- (1) ร้านกาแฟฟอโลจี (Kafeology) จำนวน 5 สาขา ภายในโครงการของบริษัท สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน มีการแบ่งโซนสำหรับการนั่งทำงาน และมีบริการอินเทอร์เน็ต
- (2) ร้านอาหารโรสแมรี่ (Rosemary) ตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่เดือนตุลาคม 2562 รองรับทั้งลูกค้าภายในโครงการ ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และลูกค้าภายนอกโครงการ อีกทั้งยังเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าสำหรับลูกค้าที่เข้าพักในโรงแรม
- (3) ร้านอาหารมารี กีมาร์ (Marie Guimar) ตั้งอยู่ในชั้น 28 โครงการ Siamese Exclusive Queens เปิดให้บริการในเดือนเมษายน 2564 ให้บริการอาหารไทยโบราณในรูปแบบ Fine Dining รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน
- (4) ร้านอาหารกว่าน อัน จอน (Quan An Ngon) ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2564 ให้บริการอาหารเวียดนาม รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (5) ร้านอาหารเคอิ อิซากายะ (Kei Izakaya) ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Exclusive 42 เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ให้บริการอาหารญี่ปุ่นในรูปแบบ Izakaya รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน
- (6) ร้านอาหารเพสโต (Pesto) ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2564 ให้บริการอาหารอิตาลีแบบ รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน
- (7) ร้านเครื่องดื่มฟอลคอน (Falcon Secret Bar) ตั้งอยู่ในชั้น 34 โครงการ Siamese Exclusive Queens เปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม 2565 ให้บริการเครื่องดื่มในรูปแบบ Rooftop Bar รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ
- (8) ร้านเครื่องดื่ม BlaQ Light UV ตั้งอยู่ในชั้นดาดฟ้าอาคาร A โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2565 ให้บริการเครื่องดื่มในรูปแบบ Rooftop Bar และความเป็น Entertainment รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ

ธุรกิจเวลเนสแอนด์โฮลลิแคร์

บริษัท โซนิส เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท โซนิส แอ็กเซส จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและให้คำปรึกษาเบื้องต้นด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค พัฒนาสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพ โดยในเดือนธันวาคม 2565 ที่ผ่านมามีรายได้เปิดธุรกิจด้าน Wellness มีสปาภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa สาขาแรกชื่อ Sense Cera Spa at Siamese Exclusive 42 และจะเปิดสาขาก่อตั้ง 3 สาขาภายในต้นปี 2566 ทุกสาขามีบริการการนวดทรีตเมนต์ในรูปแบบต่าง ๆ การบำบัดด้วยน้ำและสรีรวิทยา โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของธุรกิจนี้คือกลุ่มลูกค้าโรงแรมและเจ้าของร่วมในโครงการ ในส่วนของลูกค้าทั่วไป ลูกค้าเป้าหมายจะเป็นกลุ่มพนักงานบริษัท กลุ่มวัยทำงาน และกลุ่มผู้สูงอายุ รวมถึงกลุ่มลูกค้าที่ชื่นชอบในการใช้บริการสปาและสรีรวิทยา

นอกจากนั้น ในอนาคตบริษัทมีแผนที่จะดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล เนสซิ่งโฮม และการบริการการแพทย์ทางไกล (Telemedicine) โดยบุคลากรทางการแพทย์ผ่านทางเทคโนโลยีและการสื่อสารแบบ Video Conference โดย ณ ปัจจุบันบริษัทอยู่ในขั้นตอนของการศึกษา Business Model และกลุ่มลูกค้าในประเภท

ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ธุรกิจด้านเทคโนโลยีในการอยู่อาศัย ดำเนินงานภายใต้บริษัท โซนิส เทคโนโลยี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท มีวัตถุประสงค์เพื่อวิจัยและพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยให้สอดคล้องกับการใช้ชีวิตในยุคปัจจุบันอย่างยั่งยืน ปัจจุบันมีผลิตภัณฑ์ดังนี้

- (1) Air of Life เป็นเครื่องกรองอากาศที่สามารถเติมอากาศบริสุทธิ์และช่วยเพิ่มออกซิเจนจากภายนอกทำให้เกิดการหมุนเวียนอากาศภายในห้องหรืออาคารที่ติดตั้ง รวมทั้งมีระบบอัจฉริยะในการตรวจวัดคุณภาพอากาศและปรับระบบการทำงานอัตโนมัติ นอกจากนี้ยังมีการพัฒนาอุปกรณ์ให้มีประสิทธิภาพในการกรองเชื้อโรคเพิ่มมากขึ้นโดยร่วมมือกับสถาบันต่างๆ ที่เชื่อถือได้เช่น สวทช. เป็นต้น
- (2) Electronic Vehicle Charger บริษัทมีแผนที่จะเป็นผู้ให้บริการสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า ซึ่งจะเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานพาหนะพลังงานไฟฟ้า พร้อมทั้งมีการจัดจำหน่ายพร้อมติดตั้งให้แก่โครงการที่ต้องติดตั้งให้กับลูกค้ากลุ่มบ้านพักอาศัยรวมทั้งการขายปลีกแก่ลูกค้าทั่วไปอีกด้วย
- (3) Solar Power จัดหาแผงพลังงานแสงอาทิตย์และอุปกรณ์พร้อมทั้งออกแบบติดตั้งระบบให้กับลูกค้าภายในและลูกค้าทั่วไปภายนอก
- (4) Smart Network (ในอนาคต) ออกแบบและติดตั้งโครงข่าย Fiber Optic เพื่อรองรับการเข้ามาเช่าใช้ของ ISP สำหรับเป็นช่องทางการให้บริการแก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

ธุรกิจการเงินและการลงทุน

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินงานธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์จากธนาคารแห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 มิถุนายน 2565 โดยมุ่งหวังเข้ามามีส่วนร่วมในการช่วยแก้ไขปัญหาลิขสิทธิ์ด้วยคุณภาพ (หนี้ NPL) ในภาควิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (ลูกหนี้กลุ่ม SME) สินเชื่อคหะ (ลูกหนี้กลุ่ม Housing Loan) สินเชื่อส่วนบุคคล (ลูกหนี้กลุ่ม Personal Loan) และสินเชื่อเช่าซื้อ (ลูกหนี้กลุ่ม Hire-Purchase) โดยมีการบริหารสินเชื่อด้อยคุณภาพ (หนี้ NPL) อย่างมีธรรมาภิบาลและสร้างสรรค์ มีเครือข่ายธุรกิจที่ครบวงจรเพื่อช่วยสนับสนุนให้ลูกหนี้ NPL ได้รับการฟื้นฟูธุรกิจ เติบโตอย่างยั่งยืน และมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ส่งผลให้สามารถช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศได้ โดยได้วางเป้าหมายการดำเนินธุรกิจ ในการรับซื้อ รับโอน สินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากผู้ประกอบธุรกิจการเงิน เพื่อนำมาบริหารจัดการ ซึ่งเป้าหมายหลักสำหรับช่วงแรกของการลงทุน บริษัทฯ มีแผนจะลงทุนในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ Non-Performing Loan (NPL) ประเภทที่มีหลักประกัน ประเภทที่อยู่อาศัย และสินเชื่อเพื่อธุรกิจ SSME รวมทั้งรับเป็นที่พักพิงในการปรับโครงสร้างหนี้ โดยในส่วนของบริษัทสินร่อการขาย (ทรัพย์ NPA) จะเป็นการสนับสนุนให้สินทรัพย์มือสองมีช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลาย กระจายให้บุคคลทั่วไปที่สนใจลงทุนได้อย่างทั่วถึง ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีแผนการเพิ่มวงเงินลงทุนเพื่อซื้อสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) อย่างต่อเนื่อง โดยขยายไปสู่สินเชื่อด้อยคุณภาพแบบไม่มีหลักประกัน เพื่อให้บริษัทฯ เติบโตอย่างครบวงจร

วิสัยทัศน์

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

พันธกิจ

- การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงที่มาพร้อมกับการให้บริการลูกค้าที่เป็นเลิศ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้มากกว่าที่ลูกค้าคาดหวังเอาไว้ ในราคาที่คุ้มค่ากว่าคู่แข่งที่อยู่ในมาตรฐานเดียวกัน
- การดำเนินงานตามมาตรฐานจริยธรรมอย่างเคร่งครัด และการสร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่เปิดโอกาสให้พนักงานทุกคนมีความก้าวหน้าในหน้าที่การงาน และได้รับผลตอบแทนที่คุ้มค่า
- การสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับคู่ค้าโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ร่วมกัน
- การพัฒนาองค์กรอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างความเจริญเติบโตในมูลค่าการลงทุนของผู้ถือหุ้น

ค่านิยมองค์กร



A – AGILITY

รวดเร็ว เท่าทันสถานการณ์

- เปิดใจ ยอมรับและปรับตัวกับการเปลี่ยนแปลงในทุกรูปแบบอยู่เสมอ
- กล้าคิด ริเริ่ม ลงมือทำสิ่งใหม่ ๆ และพร้อมปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็วเพื่อให้ได้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุด



M-MANAGING EFFICIENCY

บริหารอย่างมีประสิทธิภาพ

- วางแผนการทำงานเชิงรุก บริหารต้นทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในแง่ของเวลาและทรัพยากร
- ประเมินประสิทธิภาพ พัฒนาปรับปรุงการทำงาน และหาวิธีการป้องกันข้อผิดพลาดที่อาจจะเกิดขึ้นอยู่เสมอ
- ทำงานร่วมกันเป็นทีม เอื้อเฟื้อ เผื่อแผ่ซึ่งกันและกัน



I - INTEGRITY

ทำงานอย่างมีจรรยาบรรณ

- ปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์ โปร่งใส ทั้งในเรื่องงานส่วนตัวและสังคม
- ยึดมั่นในมาตรฐานการทำงานทุกขั้นตอน และรับผิดชอบต่อกฎคำพูด การกระทำ และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น



S-SELF DEVELOPMENT

เรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน

- มุ่งมั่นและชวนขยายที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง
- รับฟังความคิดเห็นที่แตกต่าง และแลกเปลี่ยนข้อมูลความรู้ใหม่ๆ ภายในทีมงานอยู่เสมอ

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท



SIAMESE ASSET

บมจ. ไชยสิทธิ์ แอสเสท

โครงการภายใต้ บริษัท ไชยสิทธิ์ แอสเสท จำกัด (มหาชน)

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



ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ข้อมูลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้ บริษัทย่อย
1. บริษัท ซิเมิส ควีนส์ จำกัด Siamese Queens Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	217,000,000	2,170,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Wyndham Residence
2. บริษัท ซิเมิส สุขุมวิท จำกัด Siamese Sukhumvit Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	149,485,000	1,494,850	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Plaza Residence
3. บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด S Sukumvit 87 Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	10,000,000	10,000	ร้อยละ 94	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Ramada Residence
4. บริษัท ซิเมิส พระรามเก้า จำกัด Siamese Praramkao Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	40,000,000	400,000	ร้อยละ 87	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Landmark @ MRTA Station
5. บริษัท ซิเมิส สุรวงศ์ จำกัด Siamese Surawong Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Surawong
6. บริษัท ซิเมิส เวลท์ จำกัด Siamese Wealth Company Limited	โรงแรม	100,000,000	1,000,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Tribe Living Bangkok Sukhumvit 39
7. บริษัท ซิเมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด Siamese and Kew Green Company Limited	บริหารกิจการโรงแรม	4,000,000	40,000	ร้อยละ 49	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้ บริษัทย่อย
8. บริษัท ซิเมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด Siamese Property Service Company Limited	ให้บริการบริหารจัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	5,000,000	50,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
9. บริษัท ซิเมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด Siamese Intelligence Company Limited	สถานศึกษา ศูนย์ฝึกอบรม	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
10. บริษัท ซิเมิส เทสต์ จำกัด Siamese Taste Company Limited	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายในโครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
11. บริษัท ซิเมิส เวลเนส จำกัด Siamese Wellness Company Limited	ให้บริการและให้คำปรึกษา เบื้องต้นด้านการส่งเสริม สุขภาพ ป้องกันโรค ฟันฟู สมรรถภาพ และสปา	1,000,000	10,000	ร้อยละ 51	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
12. บริษัท ซิเมิส เทคโนโลยี จำกัด Siamese Technology Company Limited	วิจัยและพัฒนาเทคโนโลยี เพื่อการอยู่อาศัย	10,000,000	100,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
13. บริษัท บริหารสินทรัพย์ ซิเมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด Siamese and Wealth Asset Management Company Limited	บริหารสินทรัพย์	100,000,000	1,000,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
14. บริษัท ซิเมิส รังสิต จำกัด Siamese Rangsit Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	405,000,000	4,050,000	ร้อยละ 90	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Holm @ Phaholyothin-Rangsit

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว	จำนวนหุ้นที่จำหน่าย แล้วทั้งหมด (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น ของบริษัท	ที่ตั้งสำนักงาน	โทรศัพท์	โครงการที่พัฒนาภายใต้ บริษัทย่อย
15. บริษัท ไชยัส ตั้งชัย จำกัด Siamese Talingchan Company Limited	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อจำหน่าย	1,000,000	10,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	Siamese Talingchan
16. บริษัท ไฮบริด คิทเชน จำกัด Hybrid Kitchen Company Limited	ให้เช่าพื้นที่และอุปกรณ์ ครัวเพื่อประกอบกิจการ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	25,000,000	250,000	ร้อยละ 100	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
17. บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด Octo-Jet (Thai) Company Limited	ลงทุนในธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ใน โครงการ Blossom Condo @ Sathorn- Charoenrat	10,000,000	100,000	ร้อยละ 51	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	-
18. บริษัท แบล็ค ไชยัส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ภายในโครงการของบริษัท	1,000,000	10,000	ร้อยละ 60	1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร 10400	02-617-1555	

HOW DO WE MOLD THE FUTURE IN OUR HANDS



เป้าหมายของ SA

บริษัทมุ่งมั่นที่จะเป็นผู้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และมีหลากหลายที่ตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้า กลุ่มเป้าหมายของบริษัทได้อย่างชัดเจน ด้วยจุดเด่นในการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกในรูปแบบต่างๆ เข้ามาใช้ในโครงการ และจัดสรรพื้นที่ในโครงการให้กับกิจการที่อยู่ในระบบนิเวศทางธุรกิจ (Business Ecosystems) เดียวกัน และสนับสนุนโครงการทำให้สามารถตอบโจทย์ความต้องการได้ทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และลูกค้ากลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่า พร้อมการบริการที่เป็นเลิศ ผ่านการให้บริการหลังการขายที่สร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

บริษัทมีกลยุทธ์การดำเนินงานเพื่อให้บรรลุเป้าหมายในการสร้างความคุ้มค่าให้แก่ลูกค้าผู้ซื้อโครงการของบริษัท ทั้งการซื้อเพื่ออยู่อาศัย และเพื่อการลงทุน ดังนี้

(1) การคัดสรรทำเลที่ตั้งโครงการที่ดีและมีศักยภาพ

ในการพิจารณาพัฒนาโครงการบริษัทให้ความสำคัญกับการพิจารณาทำเลที่ตั้งเป็นอันดับแรก เนื่องจากทำเลที่ตั้งถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภคหรือแม้แต่เพื่อการลงทุน บริษัทจึงมุ่งเน้นสรรหาที่ดินและพัฒนาโครงการในพื้นที่ซึ่งพิจารณาแล้วว่ามีความศักยภาพในการเติบโต ใกล้แหล่งชุมชนและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เช่น สถานีรถไฟฟ้า สถานีรถไฟใต้ดิน หรือมีโอกาสพัฒนาเป็นแหล่งชุมชนในอนาคต เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าในปัจจุบันที่มุ่งเน้นการหาที่พักที่เดินทางสะดวก ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวก โดยบริษัทมีทีมพัฒนารูขี้อย่างจะทำงานร่วมกับบริษัทที่ปรึกษาเพื่อรวบรวมข้อมูลด้านที่ดินและนำมาวิเคราะห์ศักยภาพที่ดินอย่างรอบคอบก่อนนำมาพิจารณาคัดเลือกพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการต่อไป

(2) ความสามารถในการบริหารต้นทุนโครงการด้วยประสบการณ์ด้านการก่อสร้างมากกว่า 30 ปี

คณะผู้บริหารซึ่งนำโดยคุณชวรงค์ฐิ์ สันธสธรสิริย ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้บริหารที่มีประสบการณ์ในธุรกิจก่อสร้างมากกว่า 30 ปี และเป็นหนึ่งในผู้ก่อตั้งและอดีตทีมผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ทุกราย จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้างรายใหญ่ในประเทศไทย

รับงานก่อสร้างโครงการต่างๆ รวมถึงคอนโดมิเนียม ห้างสรรพสินค้า และโรงแรม โดยคุณชวรงค์ และทีมงานมีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง มีความรู้ความเข้าใจในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ จึงนำเอานวัตกรรมก่อสร้างในรูปแบบต่าง ๆ มาประยุกต์กับงานออกแบบและงานก่อสร้างโครงการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของการพัฒนาโครงการ เช่น การเพิ่มพื้นที่ขาย และการลดต้นทุนการก่อสร้าง เป็นต้น

(3) พัฒนาโครงการที่ตอบโจทย์ความต้องการของกลุ่มลูกค้าทุกประเภท

ปัจจุบันกลุ่มลูกค้าที่ซื้อห้องชุดของโครงการมีทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย และนักลงทุนที่ต้องการแสวงหากำไรจากการลงทุนปล่อยเช่าซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท นอกจากการนำเอานวัตกรรมและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ เข้ามาใช้ในโครงการ บริษัทยังมุ่งเน้นการให้บริการหลังการขาย โดยบริษัทมีแนวคิดในการนำเอาบริการของโรงแรมชั้นนำจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อปรับเปลี่ยนรูปแบบจากโครงการคอนโดมิเนียมทั่วไป สู่การเป็น Branded Residence เพื่อให้ผู้พักอาศัยทั้งหมดในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของห้องชุด หรือผู้เช่าห้องชุด สามารถเลือกใช้บริการต่างๆ ได้เสมือนพักอาศัยในโรงแรม เช่น บริการทำความสะอาด บริการซักผ้า บริการอาหารและเครื่องดื่มในห้องพัก เป็นต้น การให้บริการดังกล่าว นอกจากจะตอบโจทย์กลุ่มลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเองแล้ว ยังเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มนักลงทุนที่ซื้อห้องชุดเพื่อปล่อยเช่า ซึ่งจะสามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า นอกจากนี้ ด้วยคุณภาพการก่อสร้างรวมถึงการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยที่นำมาใช้ภายในโครงการ ส่งผลให้ลูกค้าสามารถลดค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาห้องชุด หรือนำมาได้ในระยะยาว และคุ้มค่ากับการลงทุน

(4) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

บริษัทได้เริ่มต้นพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้า ครอบคลุมทุกระดับราคา โดยมีผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม ในปี 2565 บริษัทได้เปิดตัวโครงการแนวราบภายใต้แบรนด์มันต์สเน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า บ้านเดี่ยวระดับ Super Luxury Class ที่มีดีไซน์เป็นเอกลักษณ์สะท้อนตัวตนของผู้อยู่อาศัย และในปี 2566 นี้ บริษัทได้มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในระดับราคาที่เข้าถึงง่าย ภายใต้แบรนด์ดิไซมัส โฮล์ม บ้านเดี่ยวระดับ Premium Class รองรับการขายตัวของครอบครัวขนาดกลาง และแบรนด์ดิไซมัส บลอสซัม บ้านแฝด และทาวน์โฮม ระดับ Middle Class ตอบโจทย์กลุ่มคนรุ่นใหม่ และครอบครัวขนาดเล็ก

(5) เพิ่มสัดส่วนพอร์ตอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการเพื่อกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจ

เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว และลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งมักได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจของประเทศ ทำให้มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์ลดลง บริษัทได้จัดสรรพื้นที่บางส่วนในโครงการเพื่อนำมาพัฒนาเป็น (1) ห้องพักเพื่อการบริการ ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเม้นต์ โดยบริษัทได้จัดสรรห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัย หรือพื้นที่ด้านหน้าของโครงการ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นห้องพักสำหรับให้บริการ โดยบริษัทจะว่าจ้างหรือร่วมทุนกับ Hotel Operator ที่มีประสบการณ์และความชำนาญในการบริหารจัดการโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ มาบริหารโรงแรมให้กับโครงการของบริษัท และเมื่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพิ่มสูงขึ้น บริษัทสามารถนำห้องชุดดังกล่าวมาขายเป็นห้องชุดเพื่อจำหน่ายตามปกติธุรกิจของบริษัทต่อไป (2) พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อให้โครงการของบริษัทรายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ โดยบริษัทจะคัดเลือกกลุ่มผู้เช่าที่มีศักยภาพ หรือ (3) อาหารระดับพรีเมียมภายในโครงการของบริษัทเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัยและลูกค้าภายนอก ซึ่งการ

พัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างรายได้เสริมและชดเชยการชะลอตัวของยอดขายในช่วงเศรษฐกิจปรับตัวลงให้กับบริษัท ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีในการขายต่อของลูกค้า

(6) แผนพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตในระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ รวมทั้งสิ้น 8 โครงการ (ประกอบด้วย โครงการแนวสูง 7 โครงการ และโครงการแนวราบ 1 โครงการ) ซึ่งมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน

นอกจากนี้บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และอยู่ระหว่างการพัฒนา รวมทั้งสิ้น 11 โครงการ มูลค่าโครงการเฉพาะส่วนที่ขายรวมประมาณ 30,288.18 ล้านบาท นอกจากนั้นบริษัทอยู่ระหว่างพิจารณาลงทุนในโครงการใหม่ ๆ เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต โดยบริษัทวางแผนเปิดโครงการใหม่ในปี 2566 จำนวน 4 โครงการ มูลค่ารวม 8,566.8 ล้านบาท บริษัทจึงมีโครงการที่สามารถส่งมอบได้อย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทยังมีทีมงานจัดหาที่ดิน ซึ่งมีสายสัมพันธ์ที่ดีกับกลุ่มนายหน้า ซึ่งทำหน้าที่สรรหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อพัฒนาโครงการเพิ่มเติมในอนาคต นอกจากการมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานครแล้ว บริษัทอยู่ระหว่างการศึกษาแผนการพัฒนาโครงการในต่างจังหวัดที่เป็นแหล่งท่องเที่ยว เช่น ภูเก็ต พัทลุง เชียงใหม่ เป็นต้น โดยจะเน้นการพัฒนาโครงการในรูปแบบบอสันหากริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริหาร เพื่อรองรับการเติบโตของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย

(7) มุ่งเน้นการพัฒนาบุคลากรให้มีประสิทธิภาพ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของทรัพยากรบุคคลที่ถือเป็นสินทรัพย์ที่สำคัญที่สุดในการดำเนินธุรกิจ และเป็นส่วนสำคัญที่จะทำให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่ตั้งไว้ บริษัทจึงกำหนดนโยบายพัฒนาบุคลากรเพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาทักษะ และความคิดของพนักงานเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการทำงานในทุกด้านของพนักงานในทุกระดับอย่างต่อเนื่อง อันส่งผลให้เกิดแนวความคิดเชิงสร้างสรรค์ เพื่อเพิ่มคุณค่าเชิงนวัตกรรมให้กับบริษัท ซึ่งถือเป็นหนึ่งในกลยุทธ์ที่สำคัญของบริษัท โดยบริษัทได้ถ่ายทอดความรู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เช่น หลักสูตรการขาย การควบคุมการก่อสร้าง ให้แก่พนักงานทุกคนในทุกระดับชั้นอย่างสม่ำเสมอ โดยบริษัทให้ความสำคัญกับการลงมือปฏิบัติทำงานในสถานที่จริง ซึ่งจะก่อให้เกิดประสบการณ์การทำงานโดยตรงและเสริมสร้างทักษะในการแก้ไขปัญหา โดยบริษัทได้จัดตั้งบริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด ด้วยความร่วมมือของกลุ่มลูกค้า เช่น ผู้รับเหมาก่อสร้าง ที่จะส่งผู้เชี่ยวชาญมาเป็นวิทยากรอบรมเพิ่มทักษะการทำงานให้แก่พนักงาน เช่น การแนะนำเทคนิคด้านการภาษีและการใช้งานสี การบริหารงานก่อสร้าง เป็นต้น เพื่อให้บริษัทมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ และแก้ไขปัญหาการขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะฝีมือ และลดการพึ่งพิงแรงงานภายนอก นอกจากนั้น บริษัทอยู่ระหว่างการประชุมงานกับผู้ประกอบการขนาดเล็ก (Start Up Company) ด้วยความร่วมมือจากสำนักงานพัฒนาวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีแห่งชาติ (สวทช.) เพื่อคิดค้นพัฒนาการนำวัสดุที่เหลือใช้จากการก่อสร้างมาใช้ประโยชน์ และการพัฒนา Application ต่างๆ ที่คาดว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจ เช่น Application ด้านการควบคุมการก่อสร้าง เป็นต้น

(8) ความสามารถในการเพิ่มประโยชน์ใช้สอยและมูลค่าให้แก่ทรัพย์สิน

ด้วยประสบการณ์ด้านรับเหมาก่อสร้างและด้านการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของทีมผู้บริหารที่มีมากกว่า 30 ปี ทำให้บริษัทนำความรู้ด้านก่อสร้าง ด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร การเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อาคารจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม เพื่อมาพัฒนาอาคารให้เกิดประโยชน์และเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้กับทรัพย์สิน โดยคำนึงถึงสภาพตลาด การแข่งขัน และความเหมาะสมของทำเลที่ตั้งของอาคารนั้นๆ เช่น การพัฒนาอาคาร อพาร์ทเมนต์เก่าเพื่อเป็นคอนโดมิเนียมโครงการ Siamese Ratchakru ซึ่งปัจจุบัน

โครงการดังกล่าวได้ส่งมอบห้องชุดทั้งหมดเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หรือการเข้าซื้อที่ดินและอาคาร Service Apartment 41 ห้อง เพื่อนำมาดัดแปลงโครงสร้างภายในให้เป็นโรงแรมหรือห้องชุดแบบมีบริการ (Serviced Residence) ภายใต้ชื่อโครงการ TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะเริ่มเปิดให้บริการภายในปี 2566

(9) พัฒนากฎทรัพย์สินให้มีมูลค่าเพิ่มรองรับโอกาสในการจำหน่ายให้แก่นักลงทุน

จากนโยบายของบริษัทที่ต่อครองกรรมสิทธิ์อาคารด้านหน้าในโครงการต่างๆ ที่พิจารณาว่าเป็นที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาและมีโอกาสจากการปรับเปลี่ยนของมูลค่าที่ดิน บริษัทจึงพัฒนากฎทรัพย์สินส่วนหนึ่งเป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อสร้างรายได้ประจำในอนาคตและลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ และได้ว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีชื่อเสียงและประสบการณ์มาบริหารงานโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สิน โดยบริษัทมีนโยบายที่จะจำหน่ายส่วนอาคารโรงแรมเพื่อสร้างผลกำไร (Capital Gain) ในอนาคต เพื่อเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาว นอกจากนี้ การจำหน่ายอาคารยังจะเพิ่มสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทให้พร้อมรองรับการลงทุนในโครงการใหม่ที่มีขนาดใหญ่ขึ้น

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของบริษัท

ปี 2553 ก่อตั้งบริษัทเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

- จัดตั้งบริษัท โดยคุณขจรศิษฐ์ และกลุ่มพันธมิตรที่มีประสบการณ์ด้านการก่อสร้าง ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 10 ล้านบาท ประกอบด้วย หุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในเขตกรุงเทพมหานคร โดยคุณขจรศิษฐ์ ถือหุ้นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และผู้ถือหุ้นอีก 6 รายถือหุ้นรวมกันร้อยละ 70*

* จากจำนวนผู้ถือหุ้นอื่น 6 ราย คงเหลือผู้ถือหุ้นที่ยังถือหุ้น ณ ปัจจุบันจำนวน 4 ราย ได้แก่ นายอุทร ภูษิตภาณุณา นายกมล โอภาสกิจติ นายอารักษ์ ศศิพงษ์บริษา และนางสาวจินดารัตน์ ตุงคะเกษมศรี

ปี 2554 เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมแห่งแรก

- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัยแห่งแรกของบริษัท เป็นคอนโดมิเนียมแบบ Low Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Gioia” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 31 กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-92 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 920.7 ล้านบาท
- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย Siamese Thirty Nine ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 39 บนที่ดินกว่า 1-0-58 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 603.2 ล้านบาท

ปี 2555 จัดตั้งบริษัทย่อยรองรับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

- จัดตั้งบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด ด้วยทุนชำระแล้วเริ่มต้น 1 ล้านบาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของทุนชำระแล้ว ร่วมกับพันธมิตรทางธุรกิจ 13 ราย เพื่อพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมบนถนนทรพีย์

ขยายไปยังธุรกิจพัฒนาคอนโดมิเนียมแบบ High Rise และโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย พร้อมอาคารสำนักงานให้เช่า แบบ High Rise โครงการแรกของบริษัท ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Ratchakru” ตั้งอยู่ที่ถนนพหลโยธิน บนที่ดินกว่า 1-0-83.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 1,652.9 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot B” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 5-1-53.2 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 276.3 ล้านบาท

ปี 2556 เพิ่มทุนชำระแล้วเพื่อรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม

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

เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มเติมอีก 3 โครงการ

- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Surawong” ตั้งอยู่ที่ถนนทรพีย์ บนที่ดินกว่า 1-2-11.9 ไร่ ดำเนินการโดยบริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด มูลค่าโครงการรวม 1,528.4 ล้านบาท
- เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Nanglinchee” ตั้งอยู่ที่ถนนพระราม 3 บนที่ดินกว่า 2-2-73 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 926.0 ล้านบาท
- เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภททาวน์เฮ้าส์ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot C” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 20-3-30.8 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 792.1 ล้านบาท

ปี 2557 เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม

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

เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ

- เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ประเภทโฮมออฟฟิศ ภายใต้ชื่อ “Siamese Blossom @ Fashion Plot A” ตั้งอยู่ที่ถนนรามอินทรา บนที่ดินเนื้อที่ 8-1-47.4 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 354.1 ล้านบาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ปี 2558 **ซื้อหุ้นในบริษัทย่อย**

- บริษัทเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท ไทยมิส สุมวิท จำกัด (“ไทยมิส สุมวิท”) (เดิมชื่อบริษัท พรพเนศ 52 จำกัด) จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันเพื่อได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการ ไทยมิส สุมวิท 48 (Ramada Plaza Residence at Sukhumvit 48)
- ปัจจุบันไทยมิส สุมวิท มีทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้วจำนวน 149.5 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญ จำนวน 1,494,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

เพิ่มทุนชำระแล้วรองรับการขยายธุรกิจโดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม

- เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 75 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 750,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 350 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

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

เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมระดับพรีเมียม ภายใต้แบรนด์ Exclusive

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

ปี 2559 **จัดตั้งและร่วมทุนในบริษัทย่อยเพิ่ม**

- เดือนมิถุนายน - จัดตั้งบริษัท เอส สุมวิท ๘๗ จำกัด (“เอส สุมวิท ๘๗”) เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการ Siamese Sukhumvit 87 ปัจจุบัน เอส สุมวิท ๘๗ มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทเข้าถือหุ้นร้อยละ 94% และส่วนที่เหลือถือโดยบริษัท แอจเจิล เรียว เอสเตท คอนซัลแทนซ์ จำกัด (“แอจเจิล”)
- เดือนกันยายน - เข้าร่วมทุนกับคุณรัชต์ บุญไธม์ (“คุณรัชต์”) เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนเนื้อที่รวม 2-0-54 ตารางวา (854 ตารางวา) ภายใต้บริษัท ไทยมิส ควีนส์ จำกัด (“ไทยมิส ควีนส์”) โดยบริษัทและนางรัชต์มีถือหุ้นร้อยละ 60 และ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ โดยบริษัทเป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาที่ดินและบริหารงานโครงการ

เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ

- เดือนตุลาคม - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 125 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,250,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยเสนอขายแก่ผู้ถือหุ้นเดิม ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนชำระแล้วจำนวน 830 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 8,300,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
- เดือนธันวาคม - เพิ่มทุนชำระแล้วจำนวน 50 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 502,471 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่นักลงทุนใหม่จำนวน 17 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนที่แตกต่างกัน อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว

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

เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 2 โครงการ

- เดือนมีนาคม - บริษัทเปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ Low Rise และสำนักงานเพื่อขาย ภายใต้ชื่อโครงการ “Blossom Condo @ Sathorn - Charoenrat” ตั้งอยู่ที่ถนนจันทน์ สาทร บนที่ดินกว่า 7-1-56.5 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,981.2 ล้านบาท

SIAMESE ASSET

2022

- เดือนกรกฎาคม - ไซมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย 100%) เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise ภายใต้ชื่อโครงการ “Siamese Sukhumvit 48” ตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 1-3-79.6 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 2,655.0 ล้านบาท

ปี 2560 ปรับโครงสร้างการถือหุ้นเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- เดือนสิงหาคม - ซื้อหุ้นในบริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด (“ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้”) ซึ่งประกอบธุรกิจรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุดของบริษัท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 9,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 1.0 ล้านบาท โดยไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำการเท่ากับ 4.73 ล้านบาท
- เดือนตุลาคม - ซื้อหุ้น ไซมิส สุรวงศ์ ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาโครงการ Siamese Surawong ส่วนที่เหลือร้อยละ 30 จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม ในราคาหุ้นละ 100 บาท ตามมูลค่าที่ตราไว้ (Par) มูลค่ารวม 0.3 ล้านบาท โดยไซมิส สุรวงศ์ มีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ทำการ 1.19 ล้านบาท ภายหลังการซื้อหุ้น บริษัทถือหุ้นในไซมิส สุรวงศ์ ร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด

เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ

- เดือนธันวาคม - เพิ่มทุนจดทะเบียนรวมจำนวน 43 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 432,572 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ลงทุนใหม่จำนวน 7 ราย ในราคาเสนอขายหุ้นละ 661 บาท ซึ่งเป็นราคาประเมินตามวิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระรายหนึ่ง และเรียกชำระในอัตราส่วนแตกต่างกัน โดยปัจจุบันบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว

ภายหลังการเพิ่มทุนบริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 923 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 9,235,043 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ชำระแล้วจำนวน 899 ล้านบาท ภายหลังการเสนอขายหุ้นนายขอรับซื้อหุ้นร้อยละ 41 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

เปิดตัวโครงการใหม่ 4 โครงการ

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

ปี 2561 จัดตั้งบริษัทย่อย 2 แห่ง เพื่อรองรับการขยายธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

- เดือนมีนาคม - จัดตั้งบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด (“ไซมิส พระรามเก้า”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 10 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการมิกซ์ยูส (Mixed Use) ซึ่งประกอบด้วยอาคารชุดเพื่ออยู่อาศัย (Residential Real Estate) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Real Estate) อาคารชุดพักอาศัยแบบมีบริการ อาคารสำนักงาน และอาคารพาณิชย์ โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ แล้วทั้งหมด ส่วนที่เหลือร้อยละ 10 ถือโดยนางสาวชิน อุเดียนา เอส พี ซึ่งเป็นนักธุรกิจชาวสิงคโปร์ และร้อยละ 3 ถือโดยบริษัท เองเจิล เรียว เอสเตท คอนซัลแทนซี่ จำกัด
- เดือนสิงหาคม - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด (“ไซมิส เวลท์”) ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 20 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 200,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ บนที่ดินซอยสุขุมวิท 39 โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด

SIAMESE ASSET

2022

ซื้อหุ้นในกิจการที่เกี่ยวข้องเพื่อจัดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- เดือนมีนาคม - บริษัทเข้าซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด (“ออกโต-เจ็ต”) จากบริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ในราคาหุ้นละ 558 บาท รวมมูลค่า 28 ล้านบาท ตามมูลค่า ยุติธรรมอ้างอิงจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

เพิ่มทุนจดทะเบียนรองรับการขยายธุรกิจ

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

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

เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่

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

แปรรูปเป็นบริษัทมหาชน และเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไป (IPO)

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2562 เมื่อวันที่ 7 ตุลาคม 2562 มีมติที่สำคัญดังนี้

- อนุมัติให้แปรรูปเป็นบริษัทมหาชนจำกัด
- เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากเดิมหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท
- เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 961.6 ล้านบาท เป็น 1,281.6 ล้านบาท โดยการเพิ่มทุนรวม 320 ล้านบาท
 - หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 290 ล้านหุ้น เพื่อจัดสรรและเสนอขายแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก
 - หุ้นสามัญจำนวนไม่เกิน 30 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายต่อผู้จัดหาหุ้นส่วนเกินของบริษัทอันเนื่องมาจากการจัดสรรหุ้นส่วนเกิน

ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมรองรับการขยายธุรกิจ

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

ปี 2562

เปิดตัวโครงการใหม่ 2 โครงการ

- เดือนกุมภาพันธ์ - เปิดตัวอาคารชุดพักอาศัย แบบ High Rise โครงการคอนโดมิเนียม “Siamese Exclusive Ratchada” ตั้งอยู่บนถนนรัชดาภิเษก กรุงเทพมหานคร บนที่ดินกว่า 2-2-94.3 ไร่ มูลค่าโครงการรวม 3,701.2 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพัฒนาใบอนุญาต
- เดือนพฤษภาคม - เปิดตัวโครงการ “Siamese Rama 9” ซึ่งเป็นโครงการ Mixed Use ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า กรุงเทพมหานคร บนที่ดิน 13-1-63.5 ไร่ พัฒนาขึ้นภายใต้ โซนิส พระรามเก้า ซึ่งบริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด โดยในโครงการประกอบด้วยคอนโดมิเนียม อาคารพาณิชย์ และอาคารสำนักงาน มูลค่าโครงการรวม 9,946.3 ล้านบาท

ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมเพิ่มเติม

- เดือนกันยายน - โครงการ Siamese Exclusive Queens ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 99 ห้อง

SIAMESE ASSET

2022

จัดตั้งบริษัทรองรับการขยายธุรกิจโรงแรมและธุรกิจร้านอาหาร

- เดือนมีนาคม - จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (“ไซมิส แอนด์ คิว กรีน”) โดยมีไซมิส เวิลด์ ถือหุ้นร้อยละ 49 และ Kew Green Group Limited ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมในประเทศไทย ถือหุ้นร้อยละ 51 กุญแจกะเบียบและกุญแจเช่าแล้ว 4 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจบริหารโรงแรมภายในโครงการของกลุ่มบริษัท
- เดือนพฤษภาคม - ไซมิส แอนด์ คิว กรีน ลงนามในสัญญา Licensed Agreement กับ Wyndham Hotel Asia Pacific Company Limited เพื่อรับสิทธิในการใช้แบรนด์ Wyndham และ Ramada สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมใน 4 โครงการ ดังนี้
 1. โครงการ Siamese Exclusive Queens - ดำเนินธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Bangkok Queen Convention Centre Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
 2. โครงการ Siamese Sukhumvit 87 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
 3. โครงการ Siamese Exclusive 42 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
 4. โครงการ Siamese Sukhumvit 48 พัฒนาโรงแรมภายใต้ชื่อ Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 Hotel ปัจจุบันบริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมแล้ว
- เดือนพฤศจิกายน - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด (“ไซมิส เทสท์”) กุญแจกะเบียบและกุญแจเช่าแล้ว 1 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 และบริษัท เทสท์ ออฟ ชัคเคิลส์ จำกัด ถือหุ้นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารในโครงการของบริษัท

ปี 2563 เพิ่มทุนจดทะเบียนในบริษัทย่อยรองรับการขยายธุรกิจ

- เดือนพฤศจิกายน - บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียนอีกจำนวน 30 ล้านบาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อรองรับการลงทุนก่อสร้างโครงการ Landmark @ MRTA Station โดยภายหลังการเพิ่มทุนบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40 ล้านบาท ประกอบด้วยหุ้นสามัญจำนวน 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

Re-Branding โครงการคอนโดมิเนียมที่มีบริการ Branded Residence

- โครงการ Siamese Exclusive Queens เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Residence
- โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Plaza Residence
- บริษัทได้ร่วมมือกับ Wyndham และ Ramada ซึ่งเป็นแบรนด์โรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาพัฒนารูปแบบการให้บริการ เพื่อเพิ่มกลยุทธ์ในการขยายคอนโดมิเนียมโดยนำบริการของโรงแรมมาให้บริการแก่ลูกค้าผู้พักอาศัยในโครงการ ภายใต้รูปแบบ “Branded Residence” พร้อมทั้งได้เปลี่ยนชื่อโครงการ (Re-Branding) ให้สอดคล้องกับการให้บริการดังกล่าวใน 4 โครงการ ดังนี้
 - โครงการ Siamese Exclusive 42 เปลี่ยนชื่อเป็น Wyndham Garden Residence
 - โครงการ Siamese Sukhumvit 87 เปลี่ยนชื่อเป็น Ramada Residence

บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้เข้าเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563 โดยทำการขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 150 ล้านหุ้น ให้แก่ประชาชนทั่วไป ทำให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็น 1,111.5 ล้านบาท

ปี 2564 เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ 1 โครงการ

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

ขยายธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

- เปิดร้านอาหารมาร์เก็ต (ร้านอาหารไทย) ในโครงการ Wyndham Residence ภายใต้การดำเนินงานของไซมิส เทสท์
- เปิดร้านคลาวด์ คิทเชน (Cloud Kitchen) ที่แรกบนถนนสาทร

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 3 บริษัท

- เดือนกรกฎาคม - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด (“ไซมิส เวลเนส”) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจสปาแอนด์ เวลเนส โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 51 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพภายในโครงการของกลุ่มบริษัท
- เดือนกันยายน - จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด (“ไซมิส เทคโนโลยี”) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 99 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 10 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาเทคโนโลยีในการอยู่อาศัยภายในโครงการของกลุ่มบริษัท และเปิดตัวผลิตภัณฑ์ Air of Life เครื่องเติมอากาศบริสุทธิ์ภายในห้องชุด
- เดือนพฤศจิกายน - จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิร์ล แมเนจเม้นท์ จำกัด (ภายหลังเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวิร์ล จำกัด) โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 70 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 25 ล้านบาท เพื่อดำเนินการขออนุญาต และประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

เข้าทำสัญญาร่วมทุนเพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- เดือนธันวาคม - ได้เข้าร่วมทุนกับ บริษัท เคเอสเอสแลนด์ จำกัด ปัจจุบัน เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 1.11 ของทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว 5 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการแนวราบ

ปี 2565 จัดตั้งบริษัทย่อยใหม่ 2 บริษัท

- เดือนมีนาคม - จัดตั้งบริษัท โฮบริด คิกเชน จำกัด เพื่อรองรับการขยายธุรกิจคลาวด์คิกเชน โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 99 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 25 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจพื้นที่เช่าคลาวด์คิกเชน
- เดือนมีนาคม - จัดตั้งบริษัท ไซมิส ตีลิ่งชั่น จำกัด โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 99 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท เพื่อประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โครงการ ไซมิส ตีลิ่งชั่น
- เดือนพฤศจิกายน - จัดตั้งบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด เพื่อรองรับการขยายธุรกิจร้านอาหาร โดยมี ไซมิส แอสเสท ถือหุ้นร้อยละ 60 กุณจดกะเบียบและทุนชำระแล้ว 1 ล้านบาท เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารภายในโครงการของกลุ่มบริษัท

ขยายธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

- เปิดร้านคลาวด์ คิกเชน (Cloud Kitchen) 22 สาขา

การออกหลักทรัพย์อื่น

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

1. ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท รุ่นที่ 1 (SA-W1)

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

รายละเอียด	SA-W1
จำนวนที่เสนอขาย	ไม่เกิน 456,473,591 หน่วย
จำนวนที่จัดสรร	414,951,495 หุ้น
ราคาเสนอขาย	0.00 บาท
วันที่เริ่มทำการซื้อขาย	25 กรกฎาคม 2565
อายุใบสำคัญแสดงสิทธิ	3 ปี
อัตราการใช้สิทธิ	ใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วย มีสิทธิซื้อหุ้นสามัญ 1 หุ้น
ราคาใช้สิทธิ	23.00 บาท ต่อหุ้น
วันกำหนดใช้สิทธิและระยะเวลาใช้สิทธิ	ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิได้ครั้งเดียวในวันที่ใบสำคัญแสดงสิทธิมีอายุครบ 3 ปี นับแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้แก่วันที่ 10 กรกฎาคม 2568

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

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

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

អ៊ុំប៉ូ

[illegible]

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2565)
				หุ้นกู้ชุดที่ 2: ไม่เกิน 300,000 หน่วยโดยมีมูลค่าหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 200,000 หน่วย	หุ้นกู้ชุดที่ 2: ไม่เกิน 200,000 หน่วยโดยมีมูลค่าหุ้นกู้สำรองเพื่อเสนอขายเพิ่มเติมไม่เกิน 100,000 หน่วย	
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วย	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท	1,000 บาท
มูลค่าที่เสนอขาย	ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท	ไม่เกิน 700 ล้านบาท	ไม่เกิน 400 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,200 ล้านบาท	ไม่เกิน 1,400 ล้านบาท	ไม่เกิน 230 ล้านบาท
มูลค่าที่ขายได้	679.5 ล้านบาท	624.1 ล้านบาท	400.0 ล้านบาท	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 672.2 ล้านบาท หุ้นกู้ชุดที่ 2: 386.6 ล้านบาท	หุ้นกู้ชุดที่ 1: 490.3 ล้านบาท หุ้นกู้ชุดที่ 2: 183.3 ล้านบาท	200.8 ล้านบาท
ประเภทการเสนอขาย	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือนักลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)	เสนอขายต่อผู้ลงทุนสถาบันหรือผู้ลงทุนรายใหญ่ (II&HNW)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ 6.80 ต่อปี	ร้อยละ 6.25 ต่อปี	ร้อยละ 6.80 ต่อปี	หุ้นกู้ชุดที่ 1: ร้อยละ 6.25 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: ร้อยละ 6.80 ต่อปี	หุ้นกู้ชุดที่ 1: ร้อยละ 6.25 ต่อปี หุ้นกู้ชุดที่ 2: ร้อยละ 6.80 ต่อปี	ร้อยละ 6.40 ต่อปี
ชำระดอกเบี้ย	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 13 พฤษภาคม 13 สิงหาคม และ 13 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ และชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 13 สิงหาคม พ.ศ. 2564 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	โดยชำระในวันที่ 29 มกราคม 29 เมษายน 29 กรกฎาคม 29 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	โดยชำระในวันที่ 29 มกราคม 29 เมษายน 29 กรกฎาคม 29 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	โดยชำระในวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 17 พฤษภาคม 17 สิงหาคม 17 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 17 พฤษภาคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	ทุก 3 เดือน โดยชำระในวันที่ 6 มกราคม 6 เมษายน 6 กรกฎาคม และ 6 ตุลาคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 6 ตุลาคม พ.ศ. 2565 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้	โดยชำระในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 10 พฤษภาคม 10 สิงหาคม 10 พฤศจิกายน ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้ โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดแรกในวันที่ 10 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และวันชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายจะตรงกับวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้
ข้อจำกัดในการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	IBD/E <= 3	IBD/E <= 3	IBD/E <= 3
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2563	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2564	BB+ โดย TRIS Rating เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2565
การไถ่ถอนก่อนครบกำหนด	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (13 ธันวาคม 2564) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิ	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (29 เมษายน 2565) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้น	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (29 เมษายน 2565) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือหุ้น	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (17 สิงหาคม 2565) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือ	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (6 มกราคม 2566) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือ	ผู้ออกมีสิทธิไถ่ถอนก่อนครบกำหนดหรือชำระคืนเงินต้นหุ้นกู้ (ทั้งจำนวนหรือบางส่วน ไม่ว่าคราวเดียวหรือหลายคราว) นับแต่วันครบกำหนด 6 เดือนของอายุหุ้นกู้ (10 พฤษภาคม 2566) เป็นต้นไป เว้นแต่การซื้อคืนหุ้นกู้ตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ และผู้ถือ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2565)
	เรียกร้องให้ผู้ออกได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้	ผู้ทำการได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้	ผู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกหุ้นกู้ทำการได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้	หุ้นกู้ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้	สิทธิ และผู้ถือหุ้นที่ไม่มีสิทธิเรียกร้องให้ผู้ออกได้ก่อนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดได้ก่อนหุ้นกู้
หลักประกัน ณ วันที่ออกตราสาร		<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน¹ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7809 บนถนนรามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 37.2 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 11 สิงหาคม 2564 มูลค่า 4.84 ล้านบาท ที่ดินเปล่า 3 แปลง โฉนดเลขที่ 9542, 9521, 9522 บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 2,288 ตารางวา ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 45.76 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มูลค่าจำนวน 6 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 2 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 221.40 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการบ้านเดี่ยว ถนนรัชดา-รามอินทรา จำนวน 71 ยูนิต ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 93.06 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion จำนวน 19 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 20 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 43.85 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 15 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 16 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 199.88 ล้านบาท 		<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 11099 และ 1642 บนถนนรามอินทรา แขวงคันนายาว เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 3,384 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 27 สิงหาคม 2564 ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 147.38 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ สุขุมวิท 31 จำนวน 5 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 24 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 108.82 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ บลอสซั่ม คอนโด แอ็ก เพชั่น นีออนน์ จำนวน 42 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 28 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 101.28 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ บลอสซั่ม คอนโด แอ็ก สากะ-เจริญราษฎร์ จำนวน 8 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 29 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 291.60 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 28 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 28 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 157.97 ล้านบาท 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรามอินทรา เขตคันนายาว เนื้อที่รวม 21.5 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 13 ธันวาคม 2564 มูลค่า 4.30 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ บลอสซั่ม คอนโด แอ็ก สากะ-เจริญราษฎร์ จำนวน 9 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 16 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 57.05 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ สุขุมวิท 31 จำนวน 3 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 22 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 40.07 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส จอยญา จำนวน 2 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 22 พฤศจิกายน 2564 เท่ากับ 10.10 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 48 จำนวน 6 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 13 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 126.34 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 65 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 49744 ตำบลบางขุนศรี อำเภอ บางกอกน้อย เนื้อที่ 2,424.1 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 18 กรกฎาคม 2565 มูลค่า 230.29 ล้านบาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2565)
		<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 11 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 30 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 135.94 ล้านบาท หลักประกันเงินสด จำนวน 19.44 ล้านบาท 			16 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 352.01 ล้านบาท	
หลักประกัน ณ 31 ธันวาคม 2565		<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการต่างๆ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน⁴ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 16 ยูนิต มูลค่าประเมิน เท่ากับ 180.00 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 20 ยูนิต มูลค่าประเมินเท่ากับ 59.54 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 15 ยูนิต ราคาประเมิน ณ 16 สิงหาคม 2564 เท่ากับ 199.88 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoen-rat จำนวน 7 ยูนิต มูลค่าประเมิน 227.40 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโครงการบ้านเดี่ยว ถนนรัชดา-รามอินทรา จำนวน 50 ยูนิต ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 53.72 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 7809 เนื้อที่ 145 ตารางวา บนถนนรัชดา-รามอินทรา เขตคันนายาว ราคาประเมิน เท่ากับ 4.84 ล้านบาท ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบนโฉนดเลขที่ 9521, 9522, 9542 มูลค่าประเมิน 45.76 ล้านบาท 		<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 2 แปลง โฉนดเลขที่ 11099 และ 1642 บนถนนรามอินทรา แขวงคันนายาวเขตคันนายาว เนื้อที่รวม 3,384 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 27 สิงหาคม 2564 ใช้จำนวนเป็นมูลค่า 147.38 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ สุขุมวิท 31 จำนวน 5 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 108.82 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ บลอสซั่ม คอนโด แอควา พาร์ค นีออนน์จำนวน 40 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 97.48 ล้านบาท ห้องชุดโครงการบลอสซั่ม คอนโด แอควาธารเจริญราษฎร์จำนวน 8 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 291.60 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 28 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 157.97 ล้านบาท 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ และที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 7808 บนถนนรามอินทราเขตคันนายาว เนื้อที่รวม 21.5 ตารางวา ราคาประเมินมูลค่า 4.30 ล้านบาท ห้องชุดโครงการบลอสซั่ม คอนโด แอควาธารเจริญราษฎร์จำนวน 5 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 32.44 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ สุขุมวิท 31 จำนวน 4 ยูนิต ราคาประเมิน เท่ากับ 50.87 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส จอยญา จำนวน 2 ยูนิต ราคาประเมิน เท่ากับ 10.10 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 48 จำนวน 6 ยูนิต ราคาประเมิน เท่ากับ 126.34 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 87 จำนวน 65 ยูนิต ราคาประเมิน เท่ากับ 352.01 ล้านบาท ห้องชุดโครงการ ไซมิส บลอสซั่ม คอนโด แอควา พาร์ค นีออนน์ 	<p>จำนวนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการและที่ดินเปล่าซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยมีมูลค่าประเมิน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ที่ดินเปล่า 1 แปลง โฉนดเลขที่ 49744 ตำบลบางขุนศรี อำเภอ บางกอกน้อย เนื้อที่ 2,424.1 ตารางวา ราคาประเมิน ณ 18 กรกฎาคม 2565 มูลค่า 230.29 ล้านบาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 4/2564)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 1/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 2/2565)	หุ้นกู้ของบริษัท (ครั้งที่ 3/2565)
		<ul style="list-style-type: none"> เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 7.90 ล้านบาท 		<ul style="list-style-type: none"> ห้องชุดโครงการ ไซมิส สุขุมวิท 48 จำนวน 1 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 4.19 ล้านบาท เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 0.1 ล้านบาท 	จำนวน 1 ยูนิต ราคาประเมินเท่ากับ 7.55 ล้านบาท <ul style="list-style-type: none"> เงินฝากใน Escrow Account จำนวน 5.9 ล้านบาท 	

รายละเอียดการใช้เงินจากการออกตราสารหนี้

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้รุ่นที่ 4/2564

อ้างอิงข้อกำหนดสิทธิของ หุ้นกู้ไม่มีประกันของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2564 ครอบคลุมได้ก่อนปี พ.ศ. 2566 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอนข้อ 7.2 หน้าที่กระทำการ

- (ง) ผู้ออกหุ้นกู้จะไม่นำเงินไปใช้เพื่อการอื่นแตกต่างจากวัตถุประสงค์การใช้เงินที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวน ทั้งนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินภายหลังซึ่งมีลักษณะแตกต่างไปจากหนังสือชี้ชวน การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้เงินต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังนี้

กรณีที่เป็นการเปลี่ยนแปลงที่ไม่มีนัยสำคัญ (1) ประเภท การเปลี่ยนแปลงกำหนดระยะเวลาการใช้เงินที่มีการเปิดเผยไว้แล้วในหนังสือชี้ชวน (1.2) ผู้ออกหุ้นกู้ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวผ่านตลาดหลักทรัพย์ หรือ สำนักงาน ก.ล.ต.

(2) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นกู้รุ่นที่ 1/2566 (ข้อมูล ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566)

บริษัทได้นำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ไปใช้ตามวัตถุประสงค์ในการออกและเสนอขาย และได้มีการรายงานการใช้เงินกับ สำนักงาน ก.ล.ต. ในวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งไม่เกิน 30 วันนับจากวันที่ใช้เงิน โดยมีรายละเอียดดังนี้

- เพื่อเป็นเงินลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของกลุ่มบริษัทฯ 306.2 ลบ. คงเหลือ 83.2 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนการใช้เงินภายในไตรมาสที่ 2/2566)
- เพื่อใช้ในการลงทุนพัฒนารูทกิจอื่นๆ ของกลุ่มบริษัทฯ 24.2 ลบ.
- เพื่อเป็นเงินหมุนเวียนในกิจการและเงินทุนสำรอง 52.0 ลบ.

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม และอสังหาริมทรัพย์แบบราบ เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ ในเขตกรุงเทพมหานคร บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) โดยดำเนินธุรกิจด้วยประสิทธิภาพ ความชำนาญ และความใส่ใจของทีมงาน เพื่อเพิ่มมูลค่าให้กับผู้อยู่อาศัย และตอบสนองการใช้ชีวิตในรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์ภายใต้แนวคิด **"Asset of Life สร้างทำให้ทุกการใช้ชีวิต"**

ปัจจุบันบริษัทได้แบ่งการประกอบธุรกิจออกเป็น 7 กลุ่มธุรกิจ



โครงสร้างรายได้ของบริษัท

โครงสร้างรายได้ของบริษัท แบ่งตามประเภทธุรกิจสำหรับปี 2563-2565 สามารถจำแนกได้ ดังนี้

รายได้	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากธุรกิจจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์	3,369.5	90.1	2,083.4	85.5	1,809.4	77.9
โครงการคอนโดมิเนียม	3,311.2	88.5	1,984.7	81.5	1,571.4	69.2
โครงการแนวราบ	58.3	1.6	98.7	4.1	199.4	8.8
รายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล	31.2	0.8	33.1	1.4	34.8	1.5
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	9.0	0.2	45.9	1.9	148.2	6.5
รายได้จากการบริหารงาน	-	-	12.1	0.5	27.2	1.2
รายได้จากการบริการอื่น ^{1/}	8.7	0.2	13.7	0.6	7.7	0.3
รวมรายได้จากการขายและบริการ	3,418.4	91.4	2,188.2	89.8	1,988.7	87.5
รายได้อื่น ^{2/}	321.4	8.6	247.3	10.2	483.3	12.5
รวมรายได้	3,739.8	100.0	2,435.4	100.0	2,515.0	100.0

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

2/ รายได้อื่น ได้แก่ รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้จากการให้เช่าและบริการ ทำไรจากการขายทรัพย์สิน และดอกเบี้ยรับ เป็นต้น

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ในปัจจุบัน บริษัทมีรายได้จากธุรกิจ ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า ธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าบริการ (หรือธุรกิจโรงแรม) ซึ่งเป็นรายได้จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง หรือรอการพัฒนา ซึ่งในปัจจุบันมีจำนวนทั้งสิ้น 19 โครงการ (ไม่นับรวมโครงการที่ปิดการขายแล้ว และมีสัดส่วนของรายได้จากธุรกิจอื่นที่นอกเหนือจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่มีนัยสำคัญ)

รายละเอียดโครงการของกลุ่มบริษัทที่อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์

โครงการ	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด			มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	
	พื้นที่ขาย	พื้นที่ให้เช่า	โรงแรม	ส่วนขาย ¹	ส่วนของบริษัท ²
โครงการคอนโดมิเนียม					
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	97%	3%	-	2,447.9	406.7
Siamese Exclusive 31	85%	15%	-	2,289.6	341.6
Blossom Condo @ Fashion Beyond	65%	1%	35%	777.9	372.8
Wyndham Residence	82%	1%	17%	3,530.2	535.2
Ramada Plaza Residence	95%	5%	0%	1,952.5	832.1
Wyndham Garden Residence	78%	3%	18%	2,733.0	779.9
Ramada Residence	97%	1%	2%	1,398.1	877.5
The Collection	87%	-	13%	4,076.2	812.2
Siamese Exclusive Ratchada	90%	-	10%	2,679.8	976.2
Landmark @ MRTA Station	75%	-	25%	8,776.6	2,206.4
Landmark @ Grand Station	68%	-	32%	2,987.8	1,408.4
Blossom Condo @ TSH Station	75%	-	25%	1,436.4	381.8
Siamese Talingchan	-	-	-	1,241.7	1,739.8
โครงการแนวราบ					
Siamese Kin Ramintra	100 %	-	-	804.4	-
Siamese Kin Ramintra 2	100 %	-	-	296.17	-
Monsane Exclusive Villa Ratchapruek - Pinklao	100 %	-	-	1,966.4	-
Monsane Ratchapruek - Chaeng Watthana	100 %	-	-	3,301.3	-
Siamese HOLM Phahol - Vibhavadi	100 %	-	-	1,793.7	-
Siamese Blossom Phahol - Vibhavadi	100 %	-	-	1,732.0	-

ทั้งนี้ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนแผนการพัฒนาโครงการในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าและบริการ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในสภาวะเศรษฐกิจ อุตสาหกรรม หรือนโยบายภาครัฐ และการขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง

/1 มูลค่าของโครงการส่วนขาย หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการ เฉพาะส่วนของห้องชุดพักอาศัยที่มีไว้เพื่อจำหน่าย (รวมส่วนที่จำหน่ายแล้ว)

/2 มูลค่าของโครงการส่วนของบริษัท หมายถึง มูลค่าทรัพย์สินในโครงการนั้นๆ เฉพาะส่วนที่ถือกรรมสิทธิ์โดยบริษัท ซึ่งแสดงด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วย ส่วนของพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และส่วนของโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ตั้งแต่ปี 2555 จนถึงปัจจุบัน บริษัทพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่ายเป็นหลัก โดยบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายประเภทโครงการคอนโดมิเนียมรวมจำนวนทั้งสิ้น 19 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 54,419.3 ล้านบาท และโครงการแนวราบรวมจำนวนทั้งสิ้น 10 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 11,316.6 ล้านบาท โดยโครงการที่ปิดการขายแล้วมีจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วยโครงการคอนโดมิเนียม 6 โครงการ และโครงการแนวราบ 9 โครงการ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายที่มีความแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น และสามารถตอบสนองถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย และกลุ่มนักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อห้องชุดเพื่อการปล่อยเช่าในระยะสั้นและระยะยาว

บริษัทได้จำแนกลูกค้าสำหรับโครงการแนวสูงออกเป็น 5 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้

THE COLLECTION



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

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

SIAMESE GIOIA

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

SIAMESE

คอนโดมิเนียมระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมือง การเดินทางสะดวก ใกล้รถไฟฟ้า หรือจุดขึ้นลงทางด่วน เช่น สุขุมวิท ราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะสำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี รายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 70,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเองและต้องการหาที่พักอาศัยใกล้ที่ทำงาน โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Ramada Residence

blossom

CONDO  FASHION

คอนโดมิเนียมระดับ Urban Mass เป็นโครงการที่ให้ความสำคัญค่า ตั้งอยู่ทำเลพื้นที่รอบ
นอกรถไฟฟ้า ราคาขายเฉลี่ย 80,000-100,000 บาทต่อตารางเมตร เหมาะกับกลุ่มลูกค้า
วัยเริ่มทำงาน ช่วงอายุ 25-45 ปี มีรายได้เฉลี่ยตั้งแต่ 50,000 บาทต่อเดือน ที่ต้องการมี
ที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง โครงการภายใต้แบรนด์ Siamese Blossom เช่น โครงการ
Blossom Condo @ Sathorn – Charoenrat โครงการ Blossom Condo @ Fashion
Altitude และ Blossom Condo @ Fashion Beyond

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการ Branded Residence



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



คอนโดมิเนียมพร้อมบริการระดับ Middle High เป็นโครงการที่ตั้งในเขตชุมชนเมืองเหมาะ
สำหรับกลุ่มลูกค้าช่วงอายุ 30 ปี เช่น โครงการ Ramada Plaza Residence (เดิมชื่อ
โครงการ Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Ramada Residence (เดิมชื่อโครงการ
Siamese Sukhumvit 87) ในราคาขายเฉลี่ย 100,000 – 150,000 บาทต่อตารางเมตร

กลุ่มลูกค้าสำหรับโครงการแนวราบออกเป็น 4 กลุ่มตามแบรนด์ ดังนี้



โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury – Super Luxury สไตล์ Exclusive Villa บนทำเล
ศักยภาพติดถนนสายหลัก สะดวกในการเดินทาง แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก
ความสะดวกโดยรอบที่ครบครัน พร้อมดีไซน์ที่เป็นเอกลักษณ์สะท้อนตัวตน และ
ฟังก์ชันการใช้สอยที่เหมาะสมกับกลุ่มครอบครัวขนาดใหญ่ มีความ Privacy สูงใน
การอยู่อาศัย สามารถพักอาศัยได้หลากหลาย Generation ตอบโจทย์
กลุ่มเป้าหมายที่เป็นผู้บริหารระดับสูง และเจ้าของกิจการ ในราคาเฉลี่ย 25 – 60
ล้านบาทต่อหน่วย

โครงการบ้านเดี่ยวระดับ Luxury Class บนทำเลศักยภาพที่สามารถเชื่อมต่อทาง
เดินทางสู่พื้นที่ใจกลางเมืองได้สะดวก พร้อมดีไซน์ที่เน้นในด้านของความเป็น
เอกลักษณ์ สะท้อนความหรูหราและรสนิยมในการอยู่อาศัยของกลุ่มเป้าหมาย
ระดับเจ้าของกิจการ และผู้บริหาร ตอบโจทย์ทั้งครอบครัวขนาดกลางขึ้นไป
พร้อมพื้นที่ส่วนกลางที่ครบครันสำหรับทุกคนในครอบครัว ราคาเฉลี่ย 15 – 25
ล้านบาท

SIAMESE ASSET

2022



โครงการบ้านที่ออกแบบภายใต้แนวคิด “Smart Living” ที่เพียบพร้อมด้วยนวัตกรรมในการประหยัดพลังงาน และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการอยู่อาศัย ราคาขายเฉลี่ย 5.0 – 20 ล้านบาทต่อหน่วย เหมาะกับกลุ่มลูกค้าประเภทครอบครัวที่มองหาที่อยู่อาศัยที่รองรับนวัตกรรมแห่งอนาคตเป็นหลัก

โครงการบ้านเดี่ยว Premium Class ตอบโจทย์การอยู่อาศัยของกลุ่มครอบครัวขนาดเริ่มต้น-ขนาดกลาง ด้วยฟังก์ชันบ้านที่มีพื้นที่รองรับการขยายครอบครัว งานดีไซน์ระดับพรีเมียม และเทคโนโลยีที่ช่วยอำนวยความสะดวกในการใช้ชีวิต พร้อมทั้งพื้นที่ส่วนกลางที่ครบครันภายในโครงการ ราคาเฉลี่ย 7 – 15 ล้านบาท

ทาวน์โฮม และบ้านแฝด ระดับ Entry – Middle Class ตอบโจทย์กลุ่มคนรุ่นใหม่ ในระดับเริ่มต้น-ครอบครัวขนาดเล็ก บนทำเลกรุงเทพมหานครนอก ที่สามารถเชื่อมต่อการเดินทางเข้าสู่พื้นที่เมือง ด้วยบ้านที่มีฟังก์ชันที่ครบครัน ตอบโจทย์การอยู่อาศัย ในราคาเฉลี่ย 2 – 7 ล้านบาท

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

2. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

เพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท และลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพียงอย่างเดียว บริษัทได้จัดสรรห้องชุดและพื้นที่บางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เพื่อนำไปพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำหรับการปล่อยเช่าทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เพื่อสร้างรายได้ประจำและต่อเนื่อง (Recurring Income) โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการของบริษัทมีจำนวนห้องชุดเพื่อเช่าดังนี้

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตราการเช่าพื้นที่	
				เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์	ออฟฟิศ	รวม		
1. โครงการที่ปิดโครงการแล้ว									
1.1 Siamese Gioia	2562	190.67	2%	0	0	3	3	100%	
1.2 Siamese Ratchakru	2557	2,658.78	3%	3	14	0	17	60%	
1.3 Siamese Nanglinchee	2562	71.61	1%	0	0	1	1	0%	
1.4 Blossom Condo @ Fashion Altitude	2561	148.49	1%	2	0	0	2	100%	
1.5 Siamese Surawong	2562	273.87	2%	0	0	4	4	0%	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

โครงการ	ปีที่เปิดให้บริการ	พื้นที่เช่า (ตร.ม)	ร้อยละของพื้นที่ทั้งหมด	จำนวนห้องเพื่อให้เช่า				อัตราการเช่าพื้นที่	
				เพื่อพักอาศัย	พาณิชย์	ออฟฟิศ	รวม		
2. โครงการที่อยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์									
2.1 Blossom @ Sathorn-Charoenrat	2561	899.03	3%	4	2	0	6	38%	
2.1 Blossom Condo @ Fashion Beyond	2563	74.55	1%	0	3	0	3	100%	
2.2 Siamese Exclusive 31	2563	2,163.28	15%	1	0	31	32	100%	
2.3 Wyndham Residence	2564	113.20	1%	1	0	0	1	100%	
2.4 Ramada Plaza Residence	2564	778.16	5%	2	0	10	12	0%	
2.5 Wyndham Garden Residence	2564	591.79	3%	5	0	0	5	0%	
2.6 Ramada Residence	2564	128.05	1%	1	0	0	1	0%	
3. โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง									
3.1 Landmark @ MRTA Station	2566	-	0%	-	-	-	-	0%	
3.2 Landmark @ Grand Station	2568	-	0%	-	-	-	-	0%	
3.3 Landmark @ Kaset TSH Station	2568	-	0%	-	-	-	-	0%	
4. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา									
4.1 The Collection 16	2570	-	0%	-	-	-	-	0%	
4.2 Siamese Exclusive Ratchada	2570	-	0%	-	-	-	-	0%	
รวมห้องชุดเพื่อเช่า				19	19	49	87		

หมายเหตุ บริษัทอาจปรับเปลี่ยนประเภทการให้เช่าห้องชุด โดยขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สภาวะเศรษฐกิจ ภาวะอุตสาหกรรม รวมถึงเงื่อนไขในอนุญาโตตุลาการที่เกี่ยวกับก่อนพิจารณาดำเนินงานโดยบริษัทจะพิจารณาถึงโอกาสในการสร้างรายได้และผลตอบแทนที่ดีแก่บริษัทและผู้ถือหุ้นในระยะยาวเป็นสำคัญ ทั้งนี้บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ (รายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของทรัพย์สิน แสดงในคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน)

ทั้งนี้ บริษัทอาจพิจารณาจำหน่ายห้องชุดดังกล่าวให้แก่นักลงทุนหรือลูกค้าที่ต้องการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่แสวงหารายได้ที่แน่นอน โดยในการพิจารณาจำหน่ายทรัพย์สินจะคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่บริษัทจะได้รับเปรียบเทียบกับเงินลงทุนของบริษัท

นอกจากนั้น บริษัทได้จัดสรรพื้นที่ชั้นล่างของทุกโครงการ เป็นพื้นที่เช่าสำหรับผู้ประกอบการรายย่อย เช่น ร้านสะดวกซื้อ ร้านอาหารและเครื่องดื่ม ร้านเสริมความงาม รวมถึงธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับสุขภาพ (Spa / Wellness Centre) เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ และบริษัทอาจนำห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่แล้วมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอาคารสำนักงานให้เช่า โดยในการคัดเลือกกลุ่มผู้เช่า บริษัทจะพิจารณาถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัย รูปแบบการประกอบธุรกิจของผู้เช่าที่สอดคล้องกับภาพลักษณ์ของแต่ละโครงการ รวมถึงพฤติกรรมผู้บริโภค เช่น บริษัทได้เล็งเห็นแนวโน้มพฤติกรรมกรรมการอาหารของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปในปัจจุบัน โดยผู้บริโภคส่วนใหญ่นิยมการสั่งอาหารผ่านทาง Application ต่างๆ ที่มีความสะดวกสบาย ดังนั้น ในปี 2563 บริษัทจึงได้เริ่มจัดสรรพื้นที่เช่าบางส่วนในโครงการให้เป็นแหล่งรวมร้านอาหารที่ได้รับอนุญาต โดยให้ผู้ประกอบการร้านอาหารเช่าพื้นที่สำหรับใช้เป็นครัวกลาง (Cloud Kitchen) ในการผลิตอาหารเพื่อจำหน่ายผ่านระบบ Delivery ผ่านทาง Application ต่างๆ เช่น Lineman และ Grab เป็นต้น ซึ่งบริษัทคิดค่าเช่าในรูปแบบส่วนแบ่งกำไร (Gross Profit Sharing) จากการจำหน่ายอาหารของผู้ประกอบการดังกล่าว รูปแบบการพัฒนาพื้นที่ให้เช่าดังกล่าวจะเป็นประโยชน์ทั้งในด้านผู้ประกอบการร้านอาหาร เพิ่มแหล่งช่องทางการขาย ลดต้นทุนในการเปิดร้านอาหาร ในขณะที่ผู้บริโภคสามารถสั่งอาหารในร้านที่ต้องการได้โดยมีค่าใช้จ่ายในการจัดส่งอาหารที่ถูกลง ลดระยะเวลาในการจัดส่งอาหาร

SIAMESE ASSET

2022

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

โครงการ **Landmark @ MRTA Station** เป็นโครงการขนาดใหญ่แห่งแรก ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้าซึ่งเป็น New CBD มูลค่าโครงการประมาณ 10,000 ล้านบาท ดำเนินการโดย บริษัท ซีบีส พระรามเก้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย ห้างชุดพักอาศัยเพื่อจำหน่ายพื้นที่สำนักงานให้เช่า โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทั้งกลุ่มผู้อาศัยและกลุ่มนักลงทุน คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในปี 2566



โครงการ **Landmark @ Grand Station** บนที่ดินเนื้อที่กว่า 5 ไร่ เพื่อเป็นแหล่งรวมความสะดวกสบายแห่งใหม่ในย่านรามอินทรา ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู โดยภายในโครงการจะประกอบด้วยอาคารชุดพักอาศัย ห้างพักอาศัยแบบ Branded Residence เพียบพร้อมด้วยคุณภาพและบริการระดับโรงแรม อาคารสำนักงาน พื้นที่เชิงพาณิชย์กรม โรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในปี 2568



โครงการ **Landmark @ TSH Station** บนถนนวิภาวดี ซึ่งโครงการดังกล่าวตั้งอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้าสายสีแดง โดยภายในโครงการจะประกอบด้วย อาคารชุดพักอาศัย ร้านอาหาร ร้านค้า สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ บนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และเป็นศูนย์รวมรวมพื้นที่กิจกรรมที่หลากหลายสำหรับคนทุกวัย คาดว่าจะเริ่มให้บริการเชิงพาณิชย์ได้ในปี 2568



3. ธุรกิจให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีบริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ผ่านบริษัทย่อย คือ บริษัท โซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ให้บริการรับจ้างบริหารนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้บริการรับจ้างบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดสำหรับโครงการที่พัฒนาโดยบริษัทเท่านั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้สวยงาม สร้างความพึงพอใจในการอยู่อาศัย โดยโซมิส พร็อพเพอร์ตี้ จะได้รับค่าจ้างการบริหารเป็นรายเดือนจากนิติบุคคลอาคารชุดของโครงการต่างๆ ตามที่กำหนดในสัญญาบริหารจัดการอาคารชุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ให้บริการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมด 9 โครงการ ได้แก่ โครงการ Siamese Gioia (Sukhumvit 31), โครงการ Siamese Thirty Nine, โครงการ Siamese Nanglinchee, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude, โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Siamese Exclusive 31 โครงการ Wyndham Residence โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence

ทั้งนี้ บริษัทไม่มโนบายที่จะให้บริการที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แก่โครงการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากโครงการของบริษัท

ธุรกิจโรงแรม

บริษัทได้เริ่มพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการบริการตามนโยบายการดำเนินงานธุรกิจเพื่อลดความเสี่ยงจากความผันผวนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย และเพื่อเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้หลากหลายขึ้น โดยบริษัทจะให้บริการที่พักอาศัยทั้งแบบระยะสั้นและระยะยาวแก่ลูกค้าภายนอกทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ซึ่งจะมีสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆในระดับมาตรฐานโรงแรมไว้บริการ เช่น บริการอาหารและเครื่องดื่ม บริการทำความสะอาดห้องพัก และบริการซักล้าง เป็นต้น นอกจากนี้ ผู้พักอาศัยในส่วนอื่น ๆ ของโครงการ เช่น เจ้าของห้องชุดพักอาศัย ยังสามารถเข้าใช้บริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ข้างต้น จึงถือเป็นการยกระดับคุณภาพที่อยู่อาศัยสู่การเป็น Branded Residence โดยการให้บริการหลังการขายที่สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้า การพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ทรัพย์สินของลูกค้าและสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้พักอาศัยในโครงการ แล้ว ยังรักษาภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามน่าอยู่เสมอ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโรงแรมที่เปิดให้บริการแล้วจำนวนทั้งสิ้น 5 แห่ง โดยเป็นห้องพักเพื่อการบริการอยู่ภายในโครงการคอนโดมิเนียม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1. โรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom

โรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom เป็นโรงแรมระดับ 3 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,000 – 2,000 บาท โดยโครงการนี้เป็นโครงการโรงแรมแห่งแรกของบริษัท โดยบริษัทได้นำห้องชุดบางส่วนภายในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และว่าจ้าง Hotel Operator ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมในต่างประเทศ ซึ่งได้แก่ Greenland and Hotel Management International Group Limited ซึ่งเป็นเจ้าของแบรนด์โรงแรมต่างๆ เช่น Primus, The Qube, และ Q-Box จำนวนกว่า 70 แห่ง ในประเทศจีนเป็นผู้บริหารโรงแรมดังกล่าวพร้อมเข้าทำสัญญา Hotel Franchise Agreement เพื่อรับสิทธิในการใช้ชื่อแบรนด์โรงแรม Q-Box ในการประกอบธุรกิจโรงแรมภายใต้ชื่อ Q-Box Hotel Bangkok Blossom ซึ่งตั้งอยู่บริเวณถนนรัชดา-รามอินทรา โดยในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 100 ห้อง โดยบริษัทได้ตกแต่งห้องพักทุกห้องให้เป็นไปตามมาตรฐานห้องพักของโรงแรม Q-Box และได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2562 โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 70%

นอกจากนั้น บริษัทได้มีการแยกพื้นที่ส่วนกลางในส่วนของสระว่ายน้ำ หรือพื้นที่ให้บริการโรงแรมและลูกบ้านของโครงการออกจากกันเพื่อความเป็นส่วนตัวของลูกบ้าน และได้จัดให้มีร้านอาหารและเครื่องดื่ม “โรสแมรี่” ให้บริการแก่ลูกค้าโรงแรม ลูกบ้านภายในโครงการ รวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

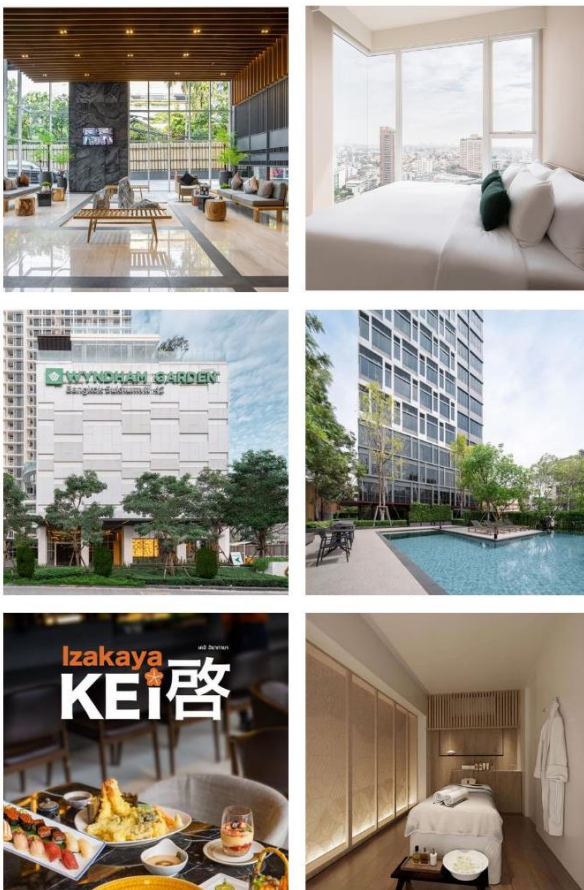
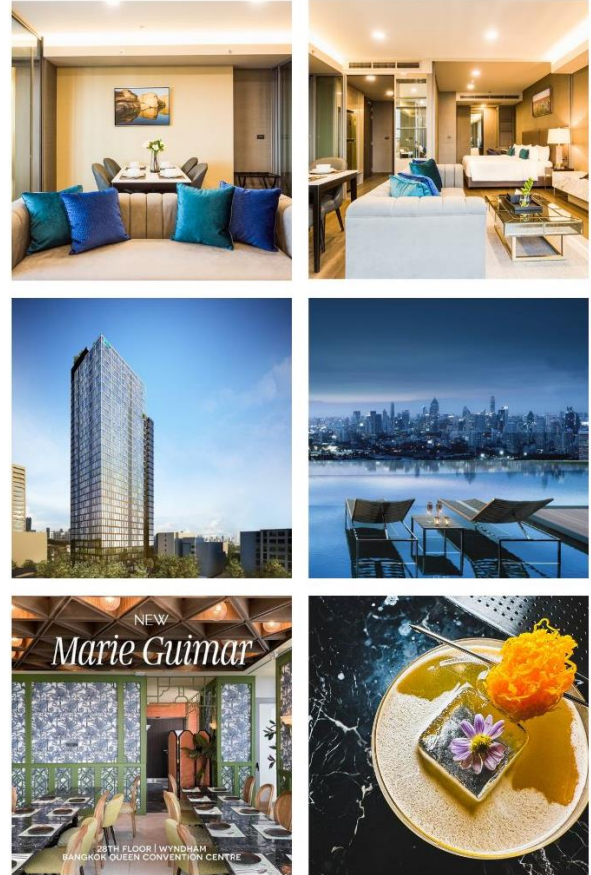


ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

2. โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre

โรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre เป็นระดับ 5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,000 – 3,500 บาท ตั้งอยู่ภายในโครงการ Wyndham Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive Queens) ตั้งอยู่ภายในซอยไผ่สิงโต ถนนพระราม 4 ถัดไปอนุญาโตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้น 100% ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (บริษัทถือหุ้นโดยอ้อมผ่าน ไซมิส เวิลด์ ที่ถือหุ้น 51% และ Kew Green Group Limited ("Kew Green") ที่ถือหุ้น 49%) ได้เริ่มให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 85 ห้อง โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 50%

เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม รวมถึงลูกบ้านของโครงการบริษัทได้พัฒนาพื้นที่บางส่วนภายในโครงการ เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม โดยมีร้านอาหาร Kafeology ร้านอาหารมารี กีมาร์ และร้านเครื่องดื่ม Falcon Secret Bar และภายในปี 2566 จะเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ



3. โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42

โรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ตั้งอยู่ภายในโครงการ Wyndham Garden Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Exclusive 42) เป็นโรงแรมระดับ 4.5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 2,300 – 3,800 บาท ตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิท 42 ถนนสุขุมวิท ถัดไปอนุญาโตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 81 ห้อง โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 51%

เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการบริษัทได้จัดให้มีร้านอาหารญี่ปุ่นชื่อร้านเคอิ อิซากายะ และภายในปี 2566 จะเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

4. โรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87

โรงแรม Ramada by Wyndham Bangkok Sukhumvit 87 ตั้งอยู่ภายในโครงการ Ramada Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 87) เป็นโรงแรมระดับ 4.5 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,200 – 1,800 บาท ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 87 ถือเป็นอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนเมษายน 2565 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 123 ห้อง โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 55%

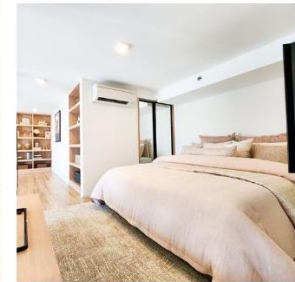
เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการบริษัทได้จัดให้มีร้านอาหารเพสโต และภายในปี 2566 จะเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ

ด้วยทำเลที่ตั้งของโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายโดยส่วนใหญ่ซึ่งตั้งอยู่ในย่านศูนย์กลางธุรกิจบริเวณถนนสุขุมวิท ติดแนวรถไฟฟ้าเป็นหลัก ซึ่งเป็นทำเลที่มีศักยภาพ สามารถนำมาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประเภทอื่นเพิ่มเติม ในปี 2561 บริษัทจึงเริ่มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้มีความหลากหลายมากขึ้น โดยการจัดสรรพื้นที่ด้านหน้าของอาคารคอนโดมิเนียมในส่วนที่ติดกับถนนใหญ่ มาพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์เพื่อให้บริการแก่บุคคลภายนอกโดยเฉพาะจะเป็นห้องพักเพื่อการบริการแบบแยกอาคาร ซึ่งการพัฒนาโครงการในรูปแบบดังกล่าว นอกจากจะช่วยลดโอกาสในการเกิดข้อร้องเรียนจากกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยในโครงการแล้ว ยังช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงามและน่าอยู่ อีกทั้งยังทำให้บริษัทยังมีแหล่งที่มาของรายได้ประเภทอื่นที่สูงขึ้น เพื่อลดการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก รวมถึงโอกาสในการสร้างผลตอบแทนจากการจำหน่ายอาคารโรงแรมดังกล่าวให้แก่นักลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่สนใจเพื่อเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอาคารโรงแรมตั้งอยู่ด้านหน้าของโครงการคอนโดมิเนียมที่เปิดให้บริการแล้ว 1 โครงการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. โรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48

โรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ตั้งอยู่ภายในโครงการ Ramada Plaza Residence (ชื่อโครงการเดิม Siamese Sukhumvit 48) เป็นโรงแรมระดับ 4 ดาว อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย 1,200 – 2,000 บาท ตั้งอยู่ติดถนนสุขุมวิท บริเวณซอยสุขุมวิท 48 ถือเป็นอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด ได้เริ่มให้บริการในเดือนมีนาคม 2565 ในปัจจุบันมีจำนวนห้องพักให้บริการทั้งสิ้น 16 ห้อง โดยตลอดระยะเวลาที่ผ่านมาจนถึงเดือนธันวาคม 2565 มีอัตราการเข้าพัก (Occupancy Rate) เฉลี่ยประมาณ 50%



ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

เพื่ออำนวยความสะดวกภายในโครงการบริษัทได้จัดให้มีร้านอาหารกว่า 10 ร้าน ซึ่งร้านอาหารเวียดนาม และภายในปี 2566 จะเปิดให้บริการสปา ภายใต้แบรนด์ Sense Cera Spa เพื่อให้บริการภายในโครงการ



ทั้งนี้ บริษัทยังมีโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือการพัฒนาอีกจำนวน 3 โครงการ ดังนี้

1. โรงแรม Crowne Plaza Rama 9 Bangkok

โรงแรม Crowne Plaza Rama 9 Bangkok ตั้งอยู่ภายในโครงการ Landmark @ MRTA Station อาคาร A (ชื่อโครงการเดิม Siamese Rama 9) เป็นโรงแรมระดับ 5 ดาว ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า บริเวณซอยพระรามเก้า 11 ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 325 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2566

2. โรงแรม Cassia Residence Rama 9 Bangkok

โรงแรม Cassia Residence Rama 9 Bangkok ตั้งอยู่ภายในโครงการ Landmark @ MRTA Station อาคาร B ตั้งอยู่บนถนนพระรามเก้า บริเวณซอยพระรามเก้า 11 ดำเนินงานบริหารโรงแรมโดย บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด มีจำนวนห้องพักที่คาดว่าจะเปิดให้บริการจำนวน 359 ห้อง สถานะโครงการปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในปี 2566

3. โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

โรงแรม TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39 เป็นโรงแรมเต็มรูปแบบแห่งแรกของบริษัท โดยในปี 2561 ที่ผ่านมามีบริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด ได้ซื้อที่ดินพร้อมอาคารเดิมที่ก่อสร้างแล้วเสร็จเมื่อปี 2536 ในรูปแบบอาคารชุดพักอาศัยจำนวน 41 ยูนิต พื้นที่ใช้สอยเฉลี่ยประมาณ 235 ตารางเมตร/ยูนิต เพื่อนำมาปรับปรุงเป็นโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ที่มีขนาดห้องพักที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทั้งนี้ บริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินสภาพโครงสร้างอาคาร เพื่อทดสอบความสมบูรณ์ของอาคารเนื่องจากอาคารมีอายุกว่า 27 ปี โดยได้ทดสอบการรับน้ำหนักของพื้นอาคาร และความสมบูรณ์ของเนื้อคอนกรีตรวมถึงความต่อเนื่องของเนื้อคอนกรีตของเสาและพื้น ซึ่งจากการทดสอบโดยผู้เชี่ยวชาญไม่พบประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อสภาพอาคาร ประกอบกับตามมาตรฐานการประเมินราคาของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย อาคารพักอาศัย 16 – 25 ชั้น มีอายุการใช้งานอาคารได้ถึง 50 ปี โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับปรุงอาคารและห้องพักให้มีความเหมาะสมเพื่อใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด

โรงแรมตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 39 รายล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมายไม่ว่าจะเป็นห้างสรรพสินค้า ร้านอาหาร คาเฟ่ โรงพยาบาล สถานศึกษาและสถานบันเทิง นอกจากนี้โรงแรมแห่งนี้ยังถูกออกแบบให้มีการผสมผสานความเป็นกรุงเทพมหานครเข้าไปในรายละเอียดส่วนต่างๆ ของโรงแรม โดยมีจำนวนห้องพักให้บริการจำนวน 272 ห้อง ประกอบด้วย เซอร์วิสเรสซิเดนซ์ 192 ห้อง และโรงแรม 80 ห้อง อัตราค่าบริการห้องพักแบบเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ประมาณ 56,000 บาทต่อเดือน โรงแรม ประมาณ 2,500 บาทต่อคืน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือกลุ่มนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจต่างชาติเป็นหลัก บริษัทคาดว่าจะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี 2566

นอกเหนือจากการให้บริการห้องพักในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์แล้วภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อบริการแล้ว บริษัทได้พัฒนารูปแบบการประกอบธุรกิจเพื่อให้ครอบคลุมการให้บริการโรงแรมมากขึ้น เพื่อให้โครงการของบริษัทมีบริการที่วงจร สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าที่มาใช้บริการทั้งลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยเอง และผู้ใช้บริการโรงแรม รวมถึงลูกค้าภายนอกอีกด้วย

ธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่า

เพื่อสร้างรายได้หมุนเวียนอย่างต่อเนื่อง บริษัทมีธุรกิจพื้นที่พาณิชย์เพื่อการเช่าภายในโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัท รวมถึงทรัพย์สินอื่น ๆ ที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทและ/หรือบริษัทย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. พื้นที่สำนักงาน

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารสำนักงานของโครงการ Siamese Ratchakru และโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มีพื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 4,860.32 ตารางเมตร

2. พื้นที่เช่าเพื่อประกอบกิจการการค้า

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทภายในอาคารเพื่อประกอบกิจการค้าของโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot A, โครงการ Siamese Exclusive Queens, โครงการ Siamese Exclusive, โครงการ Siamese Ratchakru, โครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat, โครงการ Ramada Plaza Residence และโครงการ Wyndham Garden Residence มีพื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 1,665.29 ตารางเมตร

3. พื้นที่เช่าเก็บของ (Self-Storage)

บริษัทได้จัดสรรพื้นที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทเพื่อเป็นพื้นที่เช่าเก็บของ (Self-Storage) ของโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat มีพื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 502.04 ตารางเมตร

4. พื้นที่ครัวกลาง (Cloud Kitchen)

เนื่องจากบริษัทมีความชำนาญเกี่ยวกับงานด้านอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของการปรับปรุงและก่อสร้างอาคาร ทำให้เราสามารถบริหารต้นทุนได้ดี พร้อมร่วมมือกับคู่ค้ารายใหญ่ในการทำธุรกิจด้านร้านอาหาร นอกจากการปรับปรุงพื้นที่เพื่อเป็นคลาวด์ คิทเช่น ที่ตอบโจทย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว ก็ยังสามารถปล่อยเช่าพื้นที่ให้แก่ผู้เช่ารายย่อยได้ด้วย ซึ่งจะให้ผู้เช่ารายย่อยสามารถขยายธุรกิจแบบก้าวกระโดดทำให้ธุรกิจเติบโตต่อไป ปัจจุบันบริษัทมี Cloud Kitchen จำนวน 25 สาขา พื้นที่เช่ารวมกันทั้งหมด 1,682.28 ตารางเมตร และในปี 2566 มีแผนขยายสาขาเพิ่มเติมอีก 3 สาขา

ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม

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

1. ร้านโรสแมรี่ (Rosemary)

ร้านโรสแมรี่ ตั้งอยู่ในโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond เปิดให้บริการตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2562 รองรับทั้งลูกค้าภายในโครงการ ลูกค้าที่ใช้บริการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom และลูกค้าภายนอกโครงการ อีกทั้งยังเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าสำหรับลูกค้าที่เข้าพักในโรงแรม

2. ร้านกาแฟคาเฟ่โอโลจี (Kafeology)

ปัจจุบันร้านกาแฟโอโลจีมีจำนวนทั้งสิ้น 5 สาขาภายในโครงการของบริษัท สำหรับลูกค้าที่อยากเปลี่ยนบรรยากาศในการทำงาน มีการแบ่งโซนสำหรับการนั่งทำงาน และมีบริการอินเทอร์เน็ต

3. ร้านอาหารมารี กีมาร์ (Marie Guimar)

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

4. ร้านอาหารกว่าน อัน จอน (Quan An Ngon)

ร้านกว่าน อัน จอน ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2564 ให้บริการอาหารเวียดนาม รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Ramada Plaza by Wyndham Bangkok Sukhumvit 48 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

5. ร้านอาหารเคอิ อิซากายะ (Kei Isakaya)

ร้านเคอิ อิซากายะ ตั้งอยู่ในโครงการ Siamese Exclusive 42 เปิดให้บริการในเดือนธันวาคม 2564 ให้บริการอาหารญี่ปุ่นในรูปแบบ Izakaya รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ และเป็นผู้ให้บริการอาหารเช้าให้กับโรงแรม Wyndham Garden Bangkok Sukhumvit 42 ที่อยู่ภายในโครงการเดียวกัน

6. ร้านอาหารพิสโต (Pesto)

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

7. ร้านเครื่องดื่มฟอลคอน (Falcon Secret Bar)

ร้านฟอลคอนตั้งอยู่ในชั้น 34 โครงการ Siamese Exclusive Queens เปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม 2565 ให้บริการเครื่องดื่มในรูปแบบ Rooftop Bar รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ

8. ร้านอาหาร Blaq Light UV

ร้านอาหาร Blaq Light UV ตั้งอยู่ในชั้นดาดฟ้าอาคาร A โครงการ Siamese Sukhumvit 48 เปิดให้บริการในเดือนตุลาคม 2565 ให้บริการเครื่องดื่มในรูปแบบ Rooftop Bar และความเป็น Entertainment รองรับทั้งลูกค้าภายในและภายนอกโครงการ

ธุรกิจเวลเนสแอนด์เฮอร์แคร์

ดำเนินงานภายใต้บริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของบริษัท ไชมิส แออสเทจ จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ร่วมกับกลุ่มคณะแพทย์ผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญด้านส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค พัฒนาสมรรถภาพ และดูแลสุขภาพ โดยก่อตั้งเพื่อประกอบธุรกิจทั้งในส่วน Wellness ที่มีกิจการสปาซึ่งเปิดให้บริการแล้ว และในอนาคตจะเปิดดำเนินการให้บริการด้าน Healthcare ประกอบด้วยโรงพยาบาล นิสซึ่งโฮม และการบริการการแพทย์ทางไกล (Telemedicine) ซึ่งในระหว่างนี้อยู่ในขั้นตอนการศึกษา Business Model และกลุ่มลูกค้าในประเทศ โดยบริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด บริหารงานโดยนายแพทย์กิตติชัย แก้วดี ดำรง



นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี
กรรมการผู้จัดการบริษัท ไชมิส เวลเนส จำกัด

กิจการสปาเป็นธุรกิจที่ให้บริการลูกค้าทั่วไปด้วยศาสตร์การนวดและการบำบัดด้วยน้ำเพื่อสุขภาพเป็นบริการหลัก เพื่อปรับสมดุลของร่างกายและจิตใจโดยให้คำแนะนำด้านบริการที่จัดไว้ตามหลักวิชาการรวมถึง อาจจะมีการให้คำแนะนำการส่งเสริมสุขภาพด้วยการออกกำลังกาย โภชนาการ การปรับพฤติกรรมตามหลักการแพทย์สากลและการสร้างสุขภาพด้วยศาสตร์การแพทย์ทางเลือก (กองการประกอบโรคศิลปะ กรมสนับสนุนบริการสุขภาพ กระทรวงสาธารณสุข) ลักษณะการให้บริการแบบไทยสปามีลักษณะการให้บริการคล้ายกับสปาแบบตะวันตก แต่มีการประยุกต์ภูมิปัญญาทางตะวันออกและภูมิปัญญาไทยเข้าสู่การบริการในสถานที่เดียวกัน

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทได้เปิดให้บริการแล้ว 1 สาขา คือ Sense Cera Spa at Siamese Exclusive 42

โดยในปี 2566 บริษัทมีแผนจะขยายกิจการสปาเพิ่มเติมอีก 3 สาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้ สาขา Sense Cera Spa at Siamese Exclusive Queen สาขา Sense Cera Spa at Siamese Sukhumvit 48 และสาขา Sense Cera Spa at TRIBE Living Bangkok Sukhumvit 39

ธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

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

1. สถานีให้บริการชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

บริษัทมีแนวทางในการดำเนินการดำเนินธุรกิจตอบรับกับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้รถยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทยและของโลก ยอดขายของยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยมีแนวโน้มที่เติบโตขึ้นอย่างมีนัยยะสำคัญ นอกจากนี้ ยังมีปัจจัยบวกที่สนับสนุนให้การใช้รถยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทยเติบโต โดยสามารถตอบโจทย์การแก้ปัญหาอย่างยั่งยืนในเรื่องของฝุ่นละออง PM 2.5 และยังได้รับราคาต้นทุนแบตเตอรี่ที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทจะลงทุนในหัวชาร์จรถยนต์ไฟฟ้าเพื่อเปิดให้บริการแก่ลูกค้าของโครงการและลูกค้าสัญจรที่ใช้รถยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของการสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จรถยนต์ไฟฟ้า

2. แผงพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทเป็นผู้จัดหาอุปกรณ์จากผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่ายโดยตรงในปริมาณที่มาก จึงสามารถต่อรองราคาในการซื้อวัสดุอุปกรณ์ได้ในราคาที่ต่ำกว่าราคาในท้องตลาดทั่วไปเพื่อนำมาใช้ในการออกแบบและติดตั้งระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกค้าของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง และดูแลอุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้าให้แก่ส่วนกลางของโครงการรวมถึงการติดตั้งให้ลูกค้าในโครงการบ้านพักอาศัยภายในโครงการและบุคลากรนอก นอกเหนือจากนั้นแล้ว ทางบริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงการขยายและก่อสร้างโครงการ ซึ่งสามารถนำประโยชน์จากพลังงานแสงอาทิตย์มาช่วยลดค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในสถานที่ต่างๆ เช่น อาคารสำนักงานขาย และ ที่พักอาศัยคนงานก่อสร้าง ในด้านความเสี่ยง ธุรกิจอาจได้รับผลกระทบจากการพัฒนาของเทคโนโลยี แต่ในระยะยาวการเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

3. เครื่องกรองอากาศ

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

ทั้งนี้ ในปี 2566 บริษัทมีแผนเปิดตัวธุรกิจการให้บริการวางโครงข่ายวางโครงข่ายระบบสื่อสาร และให้ผู้ให้บริการ ISP เข้ามาสร้างพื้นฐานระบบสื่อสารภายในโครงการของบริษัทเพิ่มเติมทำให้ผู้พักอาศัยสามารถเลือกใช้บริการในรูปแบบโครงข่ายความเร็วสูงได้หลายแบบมากขึ้น ซึ่งเป็นการอำนวยความสะดวกให้แก่ลูกค้าและ/หรือผู้พักอาศัยในโครงการ มากยิ่งขึ้น โดยการวางระบบที่ถูกออกแบบควบคู่ไปกับโครงสร้างระบบหลักของโครงการจะทำให้สามารถควบคุมต้นทุนให้ไม่สูงเกินไปอย่างใด และจะทำให้บริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นอีกหนึ่งช่องทาง

SIAMESE ASSET

2022

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

AIR VENTILATION TECHNOLOGY

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

HEAT RESISTANT TECHNOLOGY

กระจกประหยัดพลังงาน Energy saving glass ป้องกันไม่ให้อากาศร้อนจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคารทำให้อากาศภายในห้องเย็นขึ้น

EASY MAINTENANCE TECHNOLOGY

ระบบเดินท่อในคอนกรีตที่ง่ายต่อการซ่อมบำรุงภายในห้องพัก เพื่อให้ผู้พักอาศัยได้รับความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น

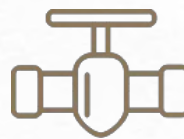


SOUNDPROOF TECHNOLOGY

ระบบกันเสียงรบกวนจากภายนอก ประกอบไปด้วยประตูกันเสียงและผนัง ที่มีประสิทธิภาพในการดูดซับเสียงและลดเสียงรบกวนจากภายนอก

SMELL PROTECTION TECHNOLOGY

ระบบท่อน้ำที่แยกท่อระบายอากาศของท่อน้ำเสียออกจากกัน เพื่อป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์ ย้อนกลับขึ้นมา ทำให้ห้องพักอาศัยหมดปัญหาเรื่องกลิ่น



QR Code คลิปวิดีโอแนะนำระบบ Siamese Technology



AIR VENTILATION TECHNOLOGY



SMELL PROTECTION TECHNOLOGY



SOUNDPROOF TECHNOLOGY



HEAT RESISTANCE TECHNOLOGY



HOME AUTOMATION TECHNOLOGY



EASY MAINTENANCE TECHNOLOGY

ธุรกิจการเงินและการลงทุน

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

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

การตลาดและการแข่งขัน

การตลาดสำหรับผลิตภัณฑ์และบริการ

ในปี 2565 ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีสัญญาณฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป แต่มีแรงกดดันจากการสู้รบระหว่างรัสเซียและยูเครน ผลักดันให้ราคาน้ำมันและราคาวัสดุก่อสร้างปรับเพิ่มสูง กระตุ้นต้นทุนธุรกิจ ขณะที่กำลังซื้อถูกบั่นทอนจากเงินเฟ้อที่เพิ่มขึ้นในอัตราเร่งท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัว อย่างไรก็ดี ธุรกิจที่อยู่อาศัยยังได้แรงหนุนจากกลุ่มรายได้ระดับกลางบน-บนที่ไม่ได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจมากนัก และมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง นอกจากนี้บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสในการขยายธุรกิจให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบนอกเมืองที่มีบริเวณ บริษัทจึงได้กำหนดประเด็นหลักในการสื่อสาร และกลยุทธ์ทางการตลาด ดังนี้

กลยุทธ์ตลาดของแนวสูง (คอนโดมิเนียม)

ในปี 2565 มีโครงการพร้อมอยู่ที่เร่งทำการขายทั้งหมด 6 โครงการ ในโซนสุขุมวิท 4 โครงการ โซนสาทร-เจริญราษฎร์ 1 โครงการ และโซนรามอินทรา 1 โครงการ ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าทุก Segment ตั้งแต่กลุ่ม economy ถึง luxury โดยมีการทำแคมเปญและโปรโมชั่นต่อเนื่องตลอดทั้งปี ซึ่งเน้นการทำแคมเปญออกเป็น 2 กลุ่มเป้าหมาย ดังนี้

1. กลุ่มลูกค้าซื้อเพื่ออยู่อาศัย ทางบริษัทฯ ได้จัดทำแคมเปญ ‘การันตีราคาดีที่สุด’, ‘DealX3’ และ ‘SaleX2’ โดยเน้นเรื่องกลยุทธ์ราคาพิเศษและของแถมต่างๆ เป็นตัวชูหลักและยังคงหลักเน้นเรื่อง Branded Residence ที่เน้นเรื่องของ value added การบริการระดับโรงแรม เพื่อสร้างมูลค่าและจุดขายความแตกต่างจากคอนโดมิเนียมทั่วไป โครงการพร้อมอยู่นี้ เน้นกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลัก เนื่องจากโควิดทำให้ลูกค้าต่างชาติใกล้เคียง 49% แล้ว และสอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันที่ลูกค้าต่างชาติ คือ ชาวจีนและชาวฮ่องกง ยังคงปิดประเทศ ยังไม่สามารถเดินทางออกจากประเทศได้อย่างสะดวก โดยบริษัทมีทีมงานด้านการขายประจำอยู่ในทุกโครงการ ซึ่งพนักงานขายเป็นทีมงานที่มีประสบการณ์ ความรู้ความเข้าใจ สามารถสื่อสารแนวคิดรูปแบบ จุดเด่นของแต่ละโครงการ รวมถึงมีความรู้เกี่ยวกับภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยรวมเป็นอย่างดี
2. กลุ่มลูกค้าลงทุน ในปีนี้ทางบริษัทฯ ได้มีจัดแคมเปญ ‘ลงทุน 0 บาท’ เป็นแคมเปญการลงทุนในคอนโดพร้อมผู้เช่า โดยการันตีผลตอบแทนการเช่า 36 เดือน โดยระยะแรกเน้นทำการตลาดแบบ Direct ไปที่กลุ่มพนักงานและ partner ซึ่งได้กระแสตอบรับดีมาก ก่อนที่จะปิดขายและทำโฆษณาให้ลูกค้าทั่วไป

โครงการ Presale ที่เปิดทำการขายมี 2 โครงการ คือ Landmark @ Grand Station ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ตรงข้ามห้างแฟชั่นไอส์แลนด์และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู และ Landmark @ MRTA Station ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ใกล้รถไฟฟ้าสถานี MRTA ทั้ง 2 โครงการ มี คอนเซ็ปต์โครงการเป็น Mixed Use Project ที่เพียบพร้อมไปด้วยส่วนที่คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย Branded Residence ร้านค้าและร้านอาหารต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย โดยใช้กลยุทธ์การขายด้านราคาที่ถูกว่าคู่แข่งในมาตรฐานเดียวกัน 10 – 15% มาเป็นจุดขาย โดยในปีนี้นี้ยังเน้นกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าคนไทยที่เน้นเพื่ออยู่อาศัยและลงทุน

โครงการ Presale ที่เปิดทำการขายมี 2 โครงการ คือ Landmark @ Grand Station ตั้งอยู่บนถนนรามอินทรา ตรงข้ามห้างแฟชั่นไอส์แลนด์และใกล้รถไฟฟ้าสายสีชมพู และ Landmark @ MRTA Station ตั้งอยู่บนถนนพหลโยธิน ใกล้รถไฟฟ้าสถานี MRTA ทั้ง 2 โครงการ มี คอนเซ็ปต์โครงการเป็น Mixed Use Project ที่เพียบพร้อมไปด้วยส่วนที่คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย Branded Residence ร้านค้าและร้านอาหารต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย โดยใช้กลยุทธ์การขายด้านราคาที่ถูกว่าคู่แข่งในมาตรฐานเดียวกัน 10 – 15% มาเป็นจุดขาย โดยในปีนี้นี้ยังเน้นกลุ่มเป้าหมายเป็นลูกค้าคนไทยที่เน้นเพื่ออยู่อาศัยและลงทุน

โครงการใหม่ในปีนี้เป็นแนวสูง มี 1 โครงการ คือ Landmark @ Kaset TSH Station มูลค่าโครงการ 1,200 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนวิภาวดี ติดสถานีรถไฟฟ้าทุ่งสองห้องและใกล้ 1 สถานีจากสถานีเกษตรศาสตร์ คอนเซ็ปต์โครงการเป็น Mixed Use Project ที่เพียบพร้อมไปด้วยส่วนที่คอนโดมิเนียมที่พักอาศัย Branded Residence ร้านค้าและร้านอาหารต่างๆ เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้พักอาศัย รวมทั้งรูปแบบห้องพักเป็นแบบ 2 ชั้น เพดานสูง มี 1 ห้องนอน + 1 ห้องเอนกประสงค์ทุกยูนิต ซึ่งถือว่าเป็นจุดขายที่คุ้มค่ามากเมื่อเทียบกับคู่แข่งในระดับเดียวกัน โดยกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือ บุคคลากรและผู้ประกอบการในเกษตรศาสตร์ และพนักงานที่ออฟฟิสอยู่บริเวณพหลโยธิน วิภาวดี หลักสี่ จามวงศ์วาน ที่มีรายได้ต่อครัวเรือน 70,000 บาท/เดือนขึ้นไป ซึ่งคาดว่าจะพร้อมโอนให้ลูกค้าประมาณกลางปี 2568 โดยได้มีการเปิดขาย Presales รอบแรกในเดือนเมษายน 2565 ซึ่งได้รับกระแสการตอบรับดี มีลูกค้าลงทะเบียนมาเป็นจำนวนมาก

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

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

กลยุทธ์ตลาดของเนอราบ (บ้าน)

โครงการพร้อมอยู่มี 1 โครงการ คือ Siamese Kin ซึ่งเป็นบ้านนวัตกรรม ที่ผลิตโดย SCG Heim ที่มีจุดขายด้านเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัยที่ทำให้สุขภาพดี และความสบายในการพักอาศัย โดยทำการขายไปแล้วกว่า 90% ทางบริษัทได้จัดทำแคมเปญ 'Mid-Year Sale', 'Knock Out Deal', 'Last Chance' โดยเน้นเรื่องกลยุทธ์ราคาพิเศษและของแถมต่างๆ ประเภท Hi-technology เช่น รถไฟฟ้า Ora Good Cat และเครื่องหมุนเวียนอากาศ Air of Life เป็นต้น กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย คือ กลุ่มครอบครัวขนาดเล็ก - กลางที่เดิมอยู่อาศัยในเขตเมือง มีพื้นที่ คำนวณยาว คลองสามวา สายไหม

โครงการใหม่ในปีนี้มี 1 โครงการ คือ มบ.สเน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า รายพฤกษ์ - ปิ่นเกล้า มูลค่าโครงการ 1,972.22 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนพราหมณ์ - พุทธมณฑล ซึ่งเป็นเนอราบ Segment Luxury ของแห่งของบริษัทฯ ชูคอนเซ็ปต์ 'Your Home Your Signature'

เน้นเรื่องของความคุ้มค่า พื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เหนือกว่าคู่แข่ง และเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย นอกจากนี้ทางโครงการยังได้รับรางวัล Edge Green Building Certification ที่รับรองเรื่องการเป็นมิตรสิ่งแวดล้อมอีกด้วย โดยกลุ่มเป้าหมาย คือ เจ้าของกิจการ นักธุรกิจ และผู้บริหารระดับสูง ที่มีที่พักอาศัยเดิมอยู่ในย่านกวีวัฒนา สาทร ปิ่นเกล้า ยาวราช เป็นครอบครัวขนาดกลาง - ใหญ่

ในส่วนของการทำโฆษณาประชาสัมพันธ์ บริษัทฯ เน้นการทำการตลาด โดยให้สิทธิ์กับลูกค้าเก่าเป็นลำดับแรกในการจองสิทธิเลือกซื้อโครงการ รวมถึงการทำการตลาดกับลูกค้าทั่วไปในลำดับต่อมา ผ่านทางสื่อโฆษณาหลากหลายช่องทางทั้งป้ายโฆษณา รวมทั้ง Online และ social media เช่น Facebook Line Instagram และการรีวีวโดย influencer ต่าง ๆ โดยเน้นการเลือกเป้าหมายลูกค้าในโซนนั้นเป็นสำคัญ

แนวโน้มภาวะอุตสาหกรรมและสภาพการแข่งขันในอนาคต

ปี 2565 เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวจากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามจากสถานการณ์การระบาดของโรค Covid 19 สายพันธุ์ต่าง ๆ และการสู้รบระหว่างรัสเซีย-ยูเครนผลักดันให้ราคาพลังงานปรับเพิ่มขึ้นสูง รวมถึงราคาวัสดุก่อสร้าง ส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคและต้นทุนค่าก่อสร้าง เมื่อผนวกกับค่าแรงอยู่ในทิศทางปรับเพิ่มขึ้นจากปัญหาขาดแคลนแรงงาน ผลักดันให้ราคาที่อยู่อาศัยที่จะเปิดตัวหรืออยู่ระหว่างก่อสร้างมีแนวโน้มปรับสูงขึ้น กำลังซื้อจากต่างชาติมีความไม่แน่นอน โดยเฉพาะมาตรการล็อกดาวน์ที่เข้มงวดเป็นระยะของจีน โดยนักลงทุนชาวจีนคิดเป็นสัดส่วน 45% ของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในไทย เป็นอุปสรรคในการทำตลาดในกลุ่มชาวต่างชาติ จึงกดดันความต้องการการคอนโดมิเนียม ทำให้ยอดขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับกลุ่มตลาดระดับกลางลงมามีแนวโน้มฟื้นตัวได้จำกัด อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการเนอราบต่อเนื่องสำหรับกลุ่มที่มีกำลังซื้อสูง ซึ่งเป็นกลุ่มที่ช่วยประคองยอดขาย ขณะที่เริ่มเห็นสัญญาณการฟื้นตัวช้าๆ ของโครงการคอนโดมิเนียม เนื่องจากยังมีอุปทานส่วนเกินอยู่มาก

ผลการวิเคราะห์แนวโน้มเศรษฐกิจในอนาคตของวิจัยกรุงศรีฯ พบว่าในปี 2566-2567 ยอดขายตลาดที่อยู่อาศัยจะฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไป โดยเติบโตที่ระดับ 5-7% ต่อปี โดยความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นจาก (1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามเศรษฐกิจไทยที่คาดว่าจะเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี ขณะที่การลงทุนและภาคท่องเที่ยวที่ฟื้นตัว จะดึงดูดกำลังซื้อต่างชาติและผลักดันให้ตลาดคอนโดมิเนียมกลับมาเติบโตได้ (2) การเร่งเดินหน้าโครงการเมกะโปรเจกต์ โดยเฉพาะด้านการคมนาคมขนส่ง และ (3) การเข้ามาลงทุน/ทำงานในไทยของชาวต่างชาติ (Expatriates) จะเป็นปัจจัยบวกส่งเสริมให้ตลาดคอนโดมิเนียมกลับมาเติบโตได้

อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงเฝ้าระวังต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค Covid-19 ที่ยังไม่คลี่คลาย ภาวะเงินเฟ้อ หนี้ครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูง ความเข้มงวดในการพิจารณาสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมือง นอกจากนี้ในภาวะที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อยู่ในช่วงชะลอตัว ผู้ประกอบการหลายรายจะให้ความสำคัญกับการปรับปรุงประสิทธิภาพภายในองค์กร ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็น หรือแม้กระทั่งการเจรจาทันทีกับการเงินเพื่อขอรับมาตรการความช่วยเหลือ รวมถึงการปฏิรูปองค์กรให้มีธุรกิจที่หลากหลาย เพื่อช่วยกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจ เพื่อให้เกิดความ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

คลังตัวในการบริหารงานสามารถรองรับการเติบโตที่ยั่งยืน โดยอาจเปิดรับพันธมิตรในรูปแบบต่าง ๆ เช่น กลุ่มเจ้าของที่ดิน กลุ่มผู้พัฒนาเทคโนโลยีที่เกี่ยวข้องกับการบริการและอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบัน อุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงจากผู้ประกอบการหลายราย ซึ่งปัจจัยหลักที่ลูกค้าให้ความสำคัญได้แก่ ความน่าเชื่อถือขององค์กร เนื่องจากอสังหาริมทรัพย์เป็นสินค้าที่มีมูลค่าสูง ความน่าเชื่อถือเป็นปัจจัยหลักในการพิจารณาตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ท่ามกลางโครงการอยู่ใกล้แนวระบบรถไฟฟ้า หรือแหล่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และราคา ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์จะพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าในทุกระดับ เพื่อเป็นกระจายความเสี่ยงจากการดำเนินงานบริษัทได้ศึกษาโครงการที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกันกับโครงการของบริษัทอีกด้วย

ผลงานการก่อสร้างโครงการที่เป็นที่ยอมรับ

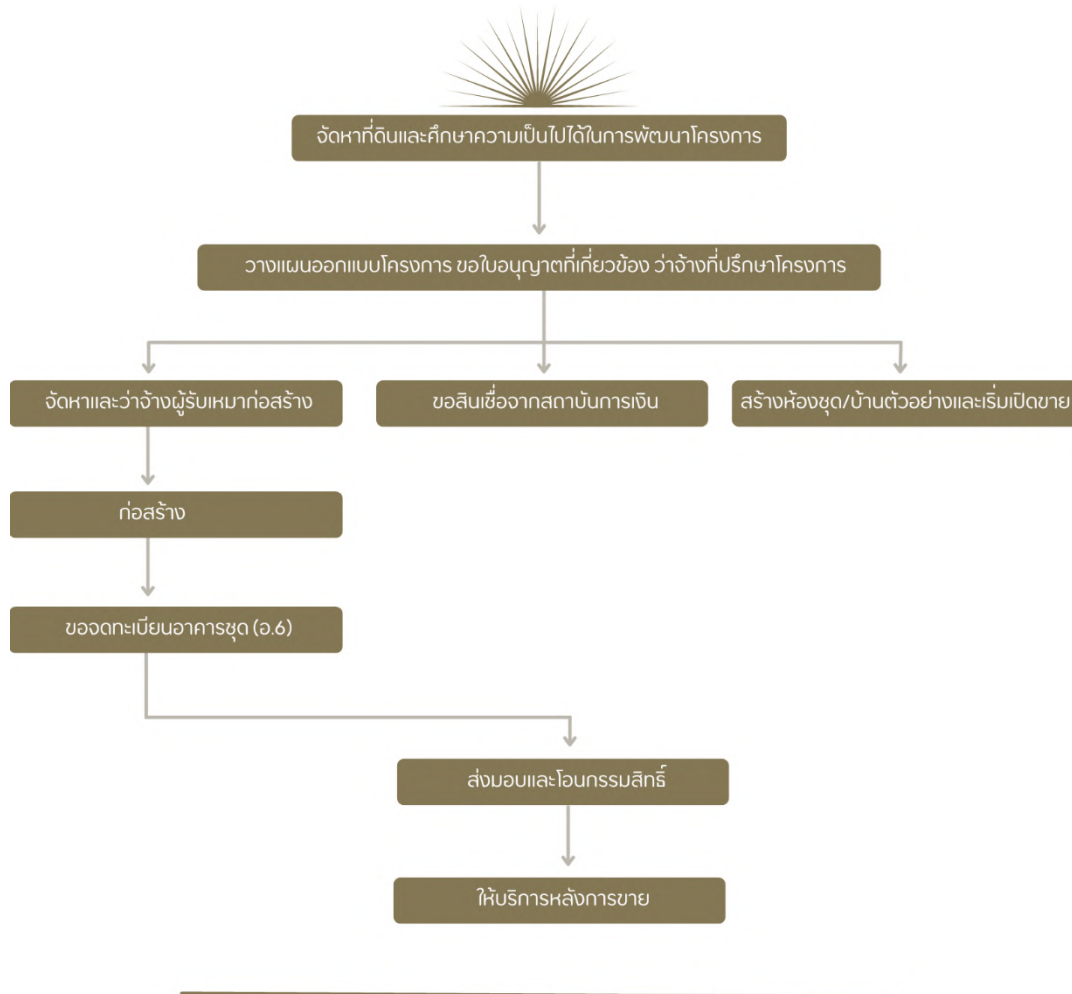
ด้วยผลงานที่สั่งสมมากกว่า 10 ปี รวมถึงรางวัลต่างๆ ที่บริษัทได้รับทั้งด้านการออกแบบ และการก่อสร้างจากหลากหลายสถาบันทั้งในประเทศและต่างประเทศ ล้วนเป็นเครื่องยืนยันคุณภาพทั้งการออกแบบและการก่อสร้างของโครงการ เพื่อสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้บริโภค โดยในปี 2557 ได้รับรางวัลสถาปัตยกรรมที่สมควรเผยแพร่ ประเภทอาคารพักอาศัยรวม และรางวัลสถาปัตยกรรมดีเด่น จากสมาคมสถาปนิกสยามในพระบรมราชูปถัมภ์ ในปี 2559 รางวัลบ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานจากกระทรวงพลังงาน รางวัล Best Boutique Developer จาก Thailand Property Awards และรางวัลอื่นๆ อีกดังนี้

- รางวัล Highly Commended, Best Luxury Housing Development (Bangkok) – Thailand Property Awards 2022 จากโครงการ Monsane Exclusive Villa Ratchapruek-Pinklao
- รางวัล Residential (Low Rise) – FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Siamese Kin
- รางวัล Residential Condominium – FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Wyndham Residence by Siamese Asset
- รางวัล Residential Condominium – FIABCI-Thai PRIX D'EXCELLENCE AWARDS 2020 จากโครงการ Siamese Exclusive 31
- รางวัล Winner, Best Developer – Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Special Recognition for Design and Construction – Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Special Recognition in CSR – Thailand Property Awards 2019 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัล Winner, Best Affordable Condo Interior Design (Bangkok) – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Winner, Best Digital Performance Commercial Development – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant – Place Architects Limited
- รางวัล Winner, Best Mixed Use Development – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant – Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Affordable Condo Landscape Architectural Design (Bangkok) – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant – Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Affordable Condo Architectural Design (Bangkok) – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Rama 9 by Siamese Asset Co., Ltd. Design Consultant – Place Architects Limited
- รางวัล Highly Commended, Best Mid End Condo Interior Design (Bangkok) – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Highly Commended, Best Luxury Condo Development (Bangkok) – Thailand Property Awards 2019 จากโครงการ The Collection by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Affordable Best Housing Development – THINK of LIVING People's Choice Awards 2016 จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion by Siamese Asset Co., Ltd.
- รางวัล Winner, Best Boutique Developer – Thailand Property Awards 2016 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน).
- รางวัล Winner, Best Boutique Developer (Thailand) – South East Asia Property Awards 2016 มอบให้แก่บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- รางวัลดีเด่นประเภทโครงการจัดสรร – บ้านจัดสรรอนุรักษ์พลังงานดีเด่น ปี 2557 กระทรวงพลังงาน จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion
- รางวัล Highly Commended Best Housing Development (Bangkok) – Thailand Property Awards 2014 จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion
- รางวัล Best Architecture Citation Award under category of Multiple Residence – ASA Citation Awards 2014 จากโครงการ Siamese Gioia
- รางวัล Winners, Future Project Residential – The World Architecture Festival 2013 จากโครงการ Siamese Blossom @ Fashion
- รางวัล Highly Commended Best Luxury Condo Development (Bangkok) – Thailand Property Awards 2011 จากโครงการ Siamese Gioia
- รางวัล Highly Commended Best Condo Development (Thailand) – South East Asia Property Awards 2011 จากโครงการ Siamese Gioia

การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

การพัฒนาโครงการ

ภาพรวมขั้นตอนการพัฒนาโครงการ



รายละเอียดการพัฒนาโครงการ

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ

ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทให้ความสำคัญในการพิจารณาคัดเลือกทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพในการเติบโต เช่น พื้นที่ในเขตเมืองชั้นในพื้นที่ใกล้ระบบแนวรถไฟฟ้าที่เชื่อมต่อระหว่างเขตเมืองชั้นในและชั้นกลาง หรือพื้นที่ใกล้แนวสถานีรถไฟฟ้าในอนาคต พื้นที่ในส่วนต่อขยายศูนย์กลางธุรกิจแห่งใหม่ (New CBD) โดยในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ บริษัทจะติดต่อผ่านนายหน้าที่ดินที่นำเสนอที่ดินให้บริษัท โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการเบื้องต้นเพื่อประเมินความคุ้มค่าของการลงทุนภายใต้เงื่อนไขต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หากเล็งเห็นว่าเป็นโครงการที่มีโอกาสประสบความสำเร็จ บริษัทและบริษัทที่ปรึกษาการลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันศึกษาความเหมาะสมของที่ตั้งโครงการ ภาวะตลาด ภาพรวมการแข่งขันโดยรวมในพื้นที่ใกล้เคียงกับที่ตั้งโครงการ พฤติกรรมผู้บริโภค เช่น ลักษณะห้องชุดที่เป็นที่ต้องการ อัตราการขายของโครงการในพื้นที่ใกล้เคียง เปรียบเทียบราคาที่ดินกับราคาประเมินจากกรมที่ดินและราคาตลาด ระยะและข้อจำกัดทางกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกันพื้นที่ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง ความกว้างของถนนสาธารณะในบริเวณโครงการ เพื่อกำหนดระยะรั้ว ความสูงของอาคาร รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้อง เพื่อวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาตัดสินใจต่อไป หากคณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติให้

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริษัทเข้าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้ว ฝ่ายพัฒนาธุรกิจและฝ่ายกฎหมายจะติดต่อทำสัญญาจะซื้อขาย สัญญาซื้อขาย และกำหนดระยะเวลาการชำระเงินและโอนกรรมสิทธิ์ต่อไป ซึ่งการศึกษาความเป็นไปได้ก่อนการเข้าซื้อที่ดินจะใช้เวลาประมาณ 3 เดือน

บริษัทไม่มีนโยบายการจ่ายค่านายหน้าในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้แก่งานหรือผู้บริหารของบริษัท โดยบริษัทมีการตรวจสอบประวัติ ประสบการณ์ ความน่าเชื่อถือของตัวแทนต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก่อนการทำการธุรกรรม บริษัทไม่มีนโยบายในการเข้าซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาแล้วหน้าเป็นระยะเวลานาน เนื่องจากราคาที่ดินมีความผันผวน และมีมูลค่าสูง และใช้ระยะเวลานานในการพัฒนาโครงการ ดังนั้นการลงทุนซื้อที่ดินโดยยังไม่มีโครงการรองรับจะก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านการเงินและสภาพคล่องต่อบริษัทเป็นอย่างมาก รวมถึงความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน

2. **วางแผนออกแบบโครงการ ขอบในอนุญาตที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และว่าจ้างที่ปรึกษาโครงการ**

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

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

3. **จัดหาและว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง**

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

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

นอกจากนั้นบริษัทได้ส่งที่ปรึกษาด้านต้นทุนโครงการแล้ว และที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างโครงการ (Construction Management หรือ CM) ประจำอยู่ที่โครงการของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของบริษัทในการควบคุม ดูแล งานก่อสร้างโดยละเอียดให้เป็นไปตามแบบและมาตรฐานที่ถูกต้อง ภายในกรอบระยะเวลาที่ตกลงร่วมกันตามสัญญาว่าจ้าง โดยที่ปรึกษาด้านการก่อสร้างและตัวแทนจากฝ่ายก่อสร้างจะประชุมร่วมกันทุกสัปดาห์เพื่อรับทราบความคืบหน้าในการก่อสร้าง ปัญหาที่เกิดขึ้น เพื่อสามารถวิเคราะห์และดำเนินการแก้ไขได้ทันเวลาที่เพื่อจะได้ไม่กระทบต่อระยะเวลาการก่อสร้างในภาพรวม ที่

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริษัทด้านการก่อสร้างโครงการ และที่ปรึกษาด้านต้นทุนของโครงการ จะร่วมกันตรวจสอบคุณภาพงานก่อสร้างให้ถูกต้องตามสัญญาว่าจ้าง ก่อนส่งให้ฝ่ายก่อสร้างของบริษัท ตรวจสอบและพิจารณาเพื่อจัดส่งให้ฝ่ายบัญชี และการเงินทำการเบิกจ่ายต่อไป

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

4. ติดต่อยกแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในขณะที่ฝ่ายก่อสร้างเริ่มจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง ฝ่ายการเงินจะจัดทำประมาณการทางการเงินเพื่อติดต่อยกสินเชื่อจากสถาบันการเงินต่อไป ทั้งนี้โดยปกติสถาบันการเงินจะกำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ เช่น ให้นำที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการ การค้ำประกันวงเงิน เป็นหลักประกันการขอสินเชื่อ

5. สร้างห้องตัวอย่างและเริ่มเปิดการขาย

บริษัทจะเริ่มเปิดการขายเมื่อบริษัทสามารถสรุปลักษณะรายละเอียดของโครงการ โดยจะเริ่มเปิดขายให้แก่กลุ่มลูกค้าที่เคยซื้อห้องชุดของบริษัท กลุ่มพันธมิตรทางธุรกิจ และบุคคลทั่วไป ตามลำดับ ในช่วง 5-6 เดือนก่อนการก่อสร้างโครงการ

6. ส่งมอบห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์

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

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักดีว่าในการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะต้องเกี่ยวข้องหรือมีผลกระทบต่อชุมชนและสังคมในหลายภาคส่วนโดยเฉพาะอย่างยิ่งในชุมชนโดยรอบโครงการ บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้พนักงานทุกคนตระหนักถึงความสำคัญในการรักษาสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้ศึกษาและวิเคราะห์ รวมถึงการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นและได้ปฏิบัติตามกฎหมายและกฎระเบียบต่าง ๆ อย่างเคร่งครัดในกระบวนการก่อสร้าง เช่น การควบคุมเสียง ฝุ่นละออง และความสั่นสะเทือนของพื้นผิว นอกจากนี้ บริษัทยังได้ดำเนินการอื่น ๆ ที่นอกเหนือจากข้อกำหนดและกฎระเบียบต่าง ๆ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อชุมชนโดยรอบ อาทิเช่น การปรับปรุงทางเท้าและสิ่งอำนวยความสะดวก การกำจัดขยะและวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ และการปรับปรุงภูมิทัศน์ทั้งในและโดยรอบโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะรณรงค์ให้ผู้ค้าธุรกิจเพื่อกำหนดทิศทางการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืนโดยบังคับใช้กับคู่ค้าในห่วงโซ่อุปทานของบริษัท ซึ่งรวมถึงผู้จัดซื้อจัดจ้าง ผู้รับเหมาทุกราย ให้ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทใส่ใจในผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยจรรยาบรรณผู้ค้าธุรกิจของบริษัทได้เปิดเผยบนเว็บไซต์ของบริษัท

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

โดยบริษัทได้แจ้งบริษัทที่ปรึกษาที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เป็นผู้ดำเนินการจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและได้รับอนุมัติมาโดยตลอดทุกโครงการ ในอดีตที่ผ่านมา บริษัทไม่มีประเด็น เรื่องผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมในทุกโครงการและไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการป้องกันผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมนอกเหนือจากค่าใช้จ่ายในการว่าจ้างที่ปรึกษาดังกล่าว

ทั้งนี้ ปัจจุบันบริษัทไม่มีข้อพิพาทที่ถูกฟ้องร้อง อันเนื่องมาจากปัญหาเกี่ยวกับสิ่งแวดล้อม

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

โครงการ	จำนวนยูนิต	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการคอนโดมิเนียม		
Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	2	6.60
Siamese Exclusive 3I	3	28.80
Blossom Condo @ Fashion Beyond	-	-
Wyndham Residence	-	-
Ramada Plaza Residence	3	15.61
Wyndham Garden Residence	-	-
Ramada Residence	-	-
The Collection	-	-
Siamese Exclusive Ratchada	-	-
Landmark @ MRTA Station	948	4,668.81
Landmark @ Grand Station	323	920.75
Blossom Condo @ TSH Station	90	336.80
โครงการแนวราบ		
Siamese Kin Ramintra	1	6.55

การบริหารจัดการความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยง

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

ในปี 2565 นอกจากกลยุทธ์ที่บริษัทได้รับเปลี่ยนรูปแบบการดำเนินธุรกิจโดยหันมามุ่งเน้นการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในรูปแบบของ Branded Residence โดยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการในโครงการที่พักอาศัย เพื่อสร้างความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่สินทรัพย์ เพื่อดึงดูดลูกค้าทั้งกลุ่มผู้ซื้อเพื่ออยู่อาศัยเองและนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทยังมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการประเภทมิกซ์ยูส (Mixed-used) มากขึ้น โดยการนำพื้นที่ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ในปัจจุบันบางส่วนมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการ

บริการในรูปแบบโรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ โดยมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มสัดส่วนของรายได้ประจำ (Recurring Income) และรายได้ประเภทอื่นที่นอกเหนือจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพื่อสร้างเสถียรภาพทางการเงินของบริษัทในระยะยาว

นอกจากนี้ บริษัทยังให้บริการอื่นที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น การรับจ้างบริหารโครงการนิติบุคคลอาคารชุด และการให้บริการตัวแทนขายและจัดหาผู้เช่าห้องชุดแบบครบวงจร ในปีที่ผ่านมายังได้กำหนดกลยุทธ์การแบ่งกลุ่มธุรกิจออกเป็น 7 กลุ่มหลักเพื่อให้สามารถบริหารสินค้าและบริการในแต่ละกลุ่มธุรกิจได้อย่างคล่องตัว เสริมสร้างความสามารถในการแข่งขัน เพื่อการเติบโตของธุรกิจอย่างยั่งยืน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการขายจำนวนรวมทั้งสิ้น 13 โครงการ แบ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียม 10 โครงการ และโครงการบ้านจัดสรร 3 โครงการ โดยทั้งหมดเป็นโครงการที่พัฒนาขึ้นในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

รายละเอียดของปัจจัยความเสี่ยง รวมถึงแนวทางการป้องกันความเสี่ยงของบริษัท สามารถสรุปได้ ดังนี้

1. ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

1.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

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

เนื่องจากที่ดินเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูงและการเข้าซื้อที่ดินต้องใช้เงินลงทุนจำนวนมาก บริษัทจึงมีนโยบายวางแผนจัดซื้อที่ดินให้เพียงพอต่อแผนธุรกิจระยะสั้นในช่วง 3-5 ปี โดยไม่มีนโยบายถือครองที่ดินเปล่าที่ยังไม่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการ หรือซื้อที่ดินมากเกินไปเพื่อการพัฒนาหรือยังไม่มีแผนการดำเนินงานที่ชัดเจน เว้นแต่บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีศักยภาพสูงในการพัฒนา คู่แข่งต่อการลงทุน และสามารถให้ผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี เนื่องจากการถือครองที่ดินเพื่อการพัฒนาจะก่อให้เกิดต้นทุนการถือครอง ซึ่งเกิดจากต้นทุนทางการเงินของเงินกู้ยืมที่นำมาใช้ในการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว ดังนั้น การเข้าซื้อที่ดินมากเกินไปโดยยังไม่มีแผนการพัฒนาโครงการที่ชัดเจนจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยง

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

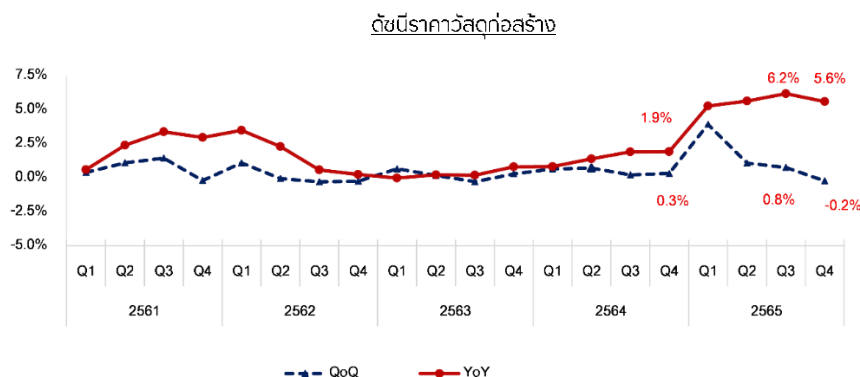
จากสภาพคล่องที่ลดลง และต้องรับการหนี้สินรวมถึงต้นทุนการกู้ยืมที่ตลอดระยะเวลาการถือครอง ซึ่งจะทำให้บริษัทมีต้นทุนการพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น และอาจส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการลงทุนของบริษัท

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

ในการพิจารณาเข้าซื้อที่ดินแต่ละแห่ง บริษัทจะทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการในเบื้องต้น รวมถึงศึกษาความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของที่ดินในบริเวณดังกล่าว แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อเพื่อพัฒนาโครงการ จึงทำให้ในปัจจุบันที่ดินเปล่าที่บริษัทถืออยู่ทั้งหมดเป็นที่ดินที่มีศักยภาพสูงที่พร้อมสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามแผนธุรกิจของบริษัท ซึ่งนโยบายการจัดซื้อที่ดินที่มีศักยภาพไว้ก่อนล่วงหน้าเป็นส่วนหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทมีความได้เปรียบในด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทสามารถกำหนดราคาขายที่แข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น และทำให้บริษัทได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดี นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมานานกว่า 30 ปี ผู้บริหารและทีมงานของบริษัทจึงมีความคุ้นเคยกับที่ดินในแหล่งต่าง ๆ และมีวิศวกรที่กว้างไกล ทำให้สามารถประเมินศักยภาพและแนวโน้มราคาที่ดินในบริเวณต่าง ๆ ได้เป็นอย่างดี นอกจากนี้ บริษัทได้มอบหมายให้ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ ทำหน้าที่ศึกษาและติดตามเรื่องที่ดินอย่างใกล้ชิด เพื่อให้ทราบถึงแนวโน้มราคาและศักยภาพของการพัฒนาโครงการในพื้นที่ต่าง ๆ เพิ่มเติม เพื่อลดความเสี่ยงของการเข้าซื้อที่ดินในช่วงที่ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น ลดความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการได้ในอนาคต รวมทั้งลดความเสี่ยงจากการลงทุนในที่ดินที่มีการแข่งขันสูงแต่มีศักยภาพในการพัฒนาต่ำกว่า โดยฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำหน้าที่จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพสำหรับการพัฒนาโครงการภายใต้กรอบนโยบายการจัดซื้อที่ดินของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังได้สร้างเครือข่ายและความสัมพันธ์ที่ดีกับนายหน้าจัดหาที่ดินหลายราย บริษัทจึงเชื่อว่า จะสามารถจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในอนาคต

1.2 ความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาโครงการ

ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ คือ ต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการ ซึ่งประกอบด้วย ค่าวัสดุก่อสร้างและค่าแรง โดยที่ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างในปีที่ผ่านมามีความผันผวนและมีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงประมาณการปี 2565 ดังแสดงในแผนภาพต่อไปนี้



ที่มา: REIC ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูลจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ รายงานดัชนีราคาค่าก่อสร้างบ้านมาตรฐาน ไตรมาส 4 ปี 2565 มีค่าดัชนีเท่ากับ 131.9 ปรับตัวลดลงร้อยละ -0.2 เมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 (QoQ) และเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.6 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยปัจจัยที่ส่งผลให้ดัชนีราคาเพิ่มขึ้นนั้นมาจากค่าตอบแทนในหมวดงานออกแบบก่อสร้างและงานระบบที่เพิ่มขึ้นทุกรายการ โดยเพิ่มขึ้นมากที่สุดในหมวดงานวิศวกรรมโครงสร้างร้อยละ 6.1 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาดเดียวกันของปีก่อน โดยหมวดราคาค่าวัสดุก่อสร้างที่เพิ่มขึ้นมี 6 รายการ ได้แก่ ลูกรัง ไม้และ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผลิตภัณฑ์ไฟฟ้าหลักและผลิตภัณฑ์หลัก วัสดุก่อสร้างอื่นๆ อุปกรณ์ไฟฟ้าและประปา ผลิตภัณฑ์คอนกรีต โดยเฉพาะอย่างยิ่งราคาวัสดุที่เพิ่มขึ้นมาก ถึงประมาณร้อยละ 13.2 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี (YoY) โดยเป็นผลมาจากราคาน้ำมันยังอยู่ในระดับสูง ซึ่งส่งผลกระทบโดยตรงต่อการ การผลิตและการขนส่งของวัสดุก่อสร้าง ทำให้เกิดการถ่ายโอนต้นทุนที่เพิ่มไปเป็นราคาของที่อยู่อาศัยที่ก่อสร้างใหม่ในช่วงเวลานี้ให้มีการปรับตัว สูงขึ้น ขณะที่หมวดแรงงานยังไม่มี การเปลี่ยนแปลงเมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน หากต้นทุนวัสดุก่อสร้างและค่าแรงปรับเพิ่มขึ้น จะ ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและความสามารถในการทำกำไรของบริษัท

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และได้กำหนดมาตรการในการควบคุมและลดความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุ ก่อสร้าง โดยในการจัดหาวัสดุก่อสร้างสำหรับการก่อสร้างโครงการของบริษัท บริษัทมีนโยบายจัดจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการในลักษณะจ้าง เหมามาแบบ Lump Sum Contract ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดซื้อวัสดุก่อสร้างหลัก โดยราคาวัสดุก่อสร้างดังกล่าวจะรวมเป็นส่วนหนึ่ง ของราคารับเหมาก่อสร้าง ดังนั้น หากราคาวัสดุก่อสร้างหลักปรับตัวสูงขึ้นในช่วงระหว่าง การก่อสร้างโครงการ บริษัทจะไม่ได้รับผลกระทบเนื่องจาก ผู้รับเหมาก่อสร้างจะเป็นผู้รับความเสี่ยงในเรื่องดังกล่าว

บริษัทมีนโยบายจัดซื้อวัสดุและอุปกรณ์บางประเภทจากผู้ผลิตโดยตรง โดยจะจัดให้มีการประกวดราคาหรือเปรียบเทียบราคาและคุณภาพของวัสดุโดย ฝ่ายจัดซื้อ และมีนโยบายเข้าเจรจาเพื่อกำหนดราคาซื้อขายวัสดุดังกล่าวเป็นการล่วงหน้าตั้งแต่ช่วงเริ่มก่อสร้างโครงการ เพื่อลดความเสี่ยงของการ เปลี่ยนแปลงราคาสินค้าในอนาคต บริษัทยังได้ประโยชน์จากการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในปริมาณมาก (Economies of Scale) ทำให้มีอำนาจต่อรอง ด้านราคากับผู้ผลิตมากขึ้น ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดให้ฝ่าย Quantity Survey และฝ่ายจัดซื้อ ทำหน้าที่ติดตามการเปลี่ยนแปลงของราคาวัสดุก่อสร้าง อย่างต่อเนื่อง เพื่อประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างในอนาคต เพื่อที่จะสามารถกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการได้อย่าง เหมาะสมก่อนการลงนามในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาซึ่งจะมีการกำหนดราคาที่แน่นอนในสัญญา

นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้ใน อดีตที่ผ่านมา บริษัทสามารถบริหารจัดการต้นทุนการก่อสร้างโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้ต้นทุนการ พัฒนาโครงการของบริษัทสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น ในปัจจุบัน บริษัทมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ที่ประกอบด้วย วิศวกร สถาปนิก ช่างเขียนแบบ ไฟร์แมน และช่างชำนาญการ จำนวนกว่า 100 คน ซึ่งมีประสบการณ์ในการทำงานรับเหมาก่อสร้างให้กับบริษัทรับเหมา ก่อสร้างชั้นนำของประเทศไทยมาก่อน การมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง ทำให้บริษัทสามารถบริหารจัดการงานก่อสร้าง โครงการให้แล้วเสร็จได้ตามเวลาที่กำหนดและเป็นไปตามมาตรฐานงานก่อสร้างของบริษัท อีกทั้งยังสามารถลดค่าใช้จ่ายที่ซ้ำซ้อนอื่นๆ เช่น ค่าจ้าง วิศวกรควบคุมงาน เป็นต้น

1.3 ความเสี่ยงจากการขายโครงการคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้าง

โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยทั่วไปจะมีลักษณะเป็นการเสนอขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง (Pre-Sales) หรือการขายระหว่างการก่อสร้าง โครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากการก่อสร้างโครงการต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง บริษัทจึงดำเนินการขายก่อนที่โครงการจะแล้วเสร็จ เพื่อให้บริษัทสามารถนำ กระแสเงินสดส่วนหนึ่งจากเงินจอง เงินทำสัญญา และเงินดาวน์มาใช้เป็นเงินทุนในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการ นอกจากนี้ การเสนอขาย คอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ยังช่วยลดความเสี่ยงด้านการตลาดและเพิ่มความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนและพัฒนารูปแบบผลิตภัณฑ์ให้ เหมาะสมกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนไปอีกด้วย อย่างไรก็ตาม การเสนอขายคอนโดมิเนียมก่อนเริ่มการก่อสร้าง ทำให้บริษัทมีความเสี่ยงด้านการควบคุม ต้นทุนก่อสร้าง เนื่องจากการตั้งราคาขายก่อนเริ่มการก่อสร้าง จึงมีความเป็นไปได้ที่อัตรากำไรขั้นต้นจะลดลงหากต้นทุนการก่อสร้างเพิ่มสูงขึ้นใน เวลาต่อมา ทั้งนี้ บริษัทได้ลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการเข้าทำสัญญาก่อสร้างแบบจ้างเหมาแบบ Lump Sum Contract กับผู้รับเหมา ทำให้บริษัท สามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่บริษัทคาดการณ์ไว้ไม่ได้รับผลกระทบจากความผันผวนของราคาค่า ก่อสร้างอย่างมีนัยสำคัญ

นอกจากนี้ บริษัทมีแนวทางลดความเสี่ยงจากการขายคอนโดมิเนียมก่อนการก่อสร้างที่ไม่เป็นไปตามแผนการขายที่วางไว้ โดยก่อนการก่อสร้างบริษัท จะทำการวิจัยเชิงลึกเพื่อพัฒนา รูปแบบโครงการคอนโดมิเนียมให้ตรงกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในแต่ละระดับ และเมื่อโครงการเริ่มเปิด

จำหน่าย บริษัทจะทำการตลาดเพื่อประชาสัมพันธ์และกระตุ้นยอดขายผ่านกิจกรรมส่งเสริมการตลาดและการขายที่เหมาะสม ผ่านการจัดอีเว้นท์และการนำเสนอข้อมูลให้แก่ลูกค้าและนักลงทุนผ่านกิจกรรม Roadshow เป็นต้น

1.4 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(1) การเปลี่ยนแปลงทางการเมือง กฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง

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

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

(2) มาตรการของภาครัฐในการกำหนดนโยบายสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย

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

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

ทั้งนี้ ในเดือนตุลาคม 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ประกาศผ่อนปรนหลักเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยดังกล่าวเป็นการชั่วคราว โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อเร่งเพิ่มเปิดเงินใหม่เข้าสู่ระบบเศรษฐกิจผ่านภาคอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีธุรกิจเกี่ยวข้องเนื่องจำนวนมาก โดยเฉพาะจากกลุ่มที่ยังมีฐานะการเงินเข้มแข็งหรือรองรับการผ่อนชำระเพิ่มได้

อย่างไรก็ดี ฝ่ายบริหารของบริษัทประเมินว่า ถึงแม้ว่านโยบายดังกล่าวส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อและการตัดสินใจซื้อโครงการของลูกค้า แต่ขณะเดียวกันนโยบายดังกล่าวส่งผลดีต่อบริษัทในแง่ของการคัดกรองลูกค้าซึ่งจะทำให้บริษัทได้ลูกค้าที่มีกำลังซื้อที่แท้จริงในระดับหนึ่ง นอกจากนี้ บริษัทเชื่อว่า มาตรการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการขายและการโอนห้องชุดในโครงการปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจากบริษัทมีนโยบายกำหนดให้ลูกค้าต้องวางเงินดาวน์ขั้นต่ำที่ประมาณร้อยละ 15 - 25 ของราคาขายห้องชุดสำหรับลูกค้าคนไทยและร้อยละ

ละ 30 สำหรับลูกค้าต่างประเทศ ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่สูง จึงสามารถช่วยคัดกรองลูกค้าที่มีกำลังซื้อและมีความต้องการซื้อที่แท้จริงได้ในระดับหนึ่ง

1.5 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการขออนุญาตและการก่อสร้าง

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

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงให้ความสำคัญกับกระบวนการคัดเลือกผู้รับเหมา โดยจะพิจารณาจากประสบการณ์การทำงาน ชื่อเสียงผลงานในอดีตที่ผ่านมา ความเรียบร้อยของงานก่อสร้าง ความตรงต่อเวลาในส่งมอบงาน รวมถึงความพร้อมในการทำงานและฐานะการเงินของบริษัทผู้รับเหมาก่อสร้าง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทได้ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพมาเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง

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

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้กำหนดให้ฝ่ายบริหารและควบคุมงานก่อสร้าง ซึ่งประกอบด้วยทีมวิศวกรและโพรเจกต์ ซึ่งเป็นบุคลากรภายในบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ทำหน้าที่บริหารงานก่อสร้างโครงการ พร้อมกับตรวจสอบการดำเนินงาน ควบคุมคุณภาพงาน และติดต่อประสานงานกับผู้รับเหมาหลัก โดยบริษัท และผู้รับเหมาจะมีการประชุมหารือร่วมกันอย่างสม่ำเสมออย่างทุกสัปดาห์ เพื่อสอบถามปัญหาต่างๆ ที่พบในงานก่อสร้างและร่วมกันแก้ไขปัญหาดังกล่าว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้รับเหมาสามารถดำเนินงานก่อสร้างได้เป็นไปตามแผนงานที่วางไว้ นอกจากนี้ ด้วยประสบการณ์และความสัมพันธ์ที่ดีของบริษัทในธุรกิจรับเหมาก่อสร้าง ในกรณีที่ผู้รับเหมาเกิดการขาดแคลนแรงงานที่ใช้ในการก่อสร้าง บริษัทก็สามารถจัดหาผู้รับเหมารายใหม่หรือแรงงานเพิ่มเติม เข้าทำงานทดแทนได้อย่างทันก่วงที่ อย่างไรก็ตาม กรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยจากปัจจัยที่ไม่สามารถควบคุมได้ที่อาจส่งผลให้โครงการของบริษัทไม่สามารถก่อสร้างได้แล้วเสร็จตามกำหนด บริษัทมีนโยบายจะเจรจากับลูกค้าโดยอาจเสนอโปรโมชั่นเพิ่มเติมในวันโอน เพื่อลดความเสี่ยงของการยกเลิกสัญญาหรือการจ่ายค่าปรับรายวัน ทั้งนี้ ด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญของผู้บริหารและทีมงานที่อยู่ในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างมาอย่างยาวนาน รวมถึงการประสานงานกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิด ทำให้ในการก่อสร้างโครงการที่ผ่านมา บริษัทสามารถแก้ไขปัญหาต่างๆ และควบคุมดูแลการก่อสร้างให้แล้วเสร็จภายในงบประมาณที่วางไว้และสามารถส่งมอบห้องชุดให้แก่ลูกค้าได้ในเวลาที่กำหนดหรือคลาดเคลื่อนจากเวลาที่กำหนดไม่มากนัก

1.6 ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้า

การก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการหนึ่งมักจะใช้เงินลงทุนที่ค่อนข้างสูง และใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 2.5 - 3.5 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทและลักษณะของโครงการ ผู้ประกอบการส่วนใหญ่จึงมีการเปิดขายโครงการก่อนเริ่มก่อสร้างเพื่อทดสอบตลาดและการตอบสนองของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และโดยทั่วไปจะมีการเรียกเก็บเงินดาวน์จากลูกค้ามาจำนวนหนึ่ง โดยลูกค้าจะต้องชำระเงินดาวน์ให้กับบริษัทประมาณร้อยละ 10 - 30 ของราคาห้องชุด ขึ้นกับสัญญาของลูกค้า ราคาและประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่จำหน่าย เมื่อโครงการดำเนินการก่อสร้างแล้วเสร็จ ลูกค้าจะต้องชำระเงินในส่วนที่เหลือให้กับบริษัทครบทั้งจำนวน บริษัทจึงจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวให้แก่ลูกค้า บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากกรณีที่ลูกค้าวางเงินจองหรือเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทแล้วแต่เกิดการยกเลิกในภายหลัง โดยไม่มาชำระเงินดาวน์ส่วนที่เหลือหรือไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ตามเวลาที่กำหนดในสัญญา ซึ่งส่วนใหญ่จะเกิดกับกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่อเก็งกำไร โดยลูกค้ากลุ่มดังกล่าวมักจะจองซื้อห้องชุดตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการ และมักจะทำการจองไว้จำนวนหลายยูนิต เพื่อนำมาขายต่อในภายหลัง และมักจะยอมทิ้งเงินจองหรือเงินดาวน์ของห้องชุดที่ไม่สามารถขายต่อได้และยอมสละสิทธิ์การรับโอนห้องชุดดังกล่าว ซึ่งจะทำให้บริษัทเสียโอกาสในการขายห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลอื่นที่มีความต้องการซื้อที่แท้จริง และจะส่งผลให้บริษัทไม่สามารถรับรู้รายได้จากการขายได้ตามเป้าหมาย

นอกจากนี้ การยกเลิกการจองหรือยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดของลูกค้าอาจส่งผลให้บริษัทเสียความน่าเชื่อถือกับสถาบันการเงิน เนื่องจากสถาบันการเงินโดยทั่วไปมักมีเงื่อนไขกำหนดให้บริษัทจะต้องมียอดจองห้องชุดเกินกว่าอัตราที่กำหนดจึงจะสามารถเบิกเงินกู้ไปใช้ในการก่อสร้างและพัฒนาโครงการได้ ซึ่งหากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทมีอัตราการยกเลิกการจองในระดับสูง อาจส่งผลต่อการยื่นขอสินเชื่อสำหรับใช้ในโครงการถัดไป ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อแผนธุรกิจ สภาพคล่อง และผลการดำเนินงานของบริษัท

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

ทั้งนี้ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทโดยส่วนใหญ่ จะเรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนที่สูงจึงทำให้โอกาสที่ลูกค้าจะทิ้งเงินจอง เงินดาวน์ และไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กำหนดมีไม่มากนัก ขณะที่โครงการคอนโดมิเนียมที่เรียกเก็บเงินดาวน์ในสัดส่วนน้อย มักจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมที่เจาะตลาดกลุ่มลูกค้าระดับกลางและล่าง ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีความต้องการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยอย่างแท้จริง (Real Demand) ดังนั้น โอกาสที่ลูกค้ากลุ่มดังกล่าวจะไม่รับโอนกรรมสิทธิ์ ณ วันที่ครบกำหนดจึงอยู่ในเกณฑ์ที่ไม่สูงนัก นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทประเมินแล้วว่ามีโอกาสที่ลูกค้าจะไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายในวันที่กำหนด บริษัทอาจพิจารณาใช้แผนการตลาดโดยการจัดโปรโมชั่น หรือแจกของสมนาคุณ เพื่อดึงใจให้ลูกค้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ภายในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อให้บริษัทสามารถรับรู้รายได้จากการขายได้เป็นไปตามแผนที่วางไว้

1.7 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า

โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ นั้น ในสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวบริษัทจะมีการกำหนดวันโอนกรรมสิทธิ์ของห้องชุดเมื่อโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาที่แน่นอน ทั้งโครงการที่แล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ อาจเผชิญความเสี่ยงจากความล่าช้าในการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าเกินกว่าที่กำหนดหรือการผิดนัดชำระเงินค่าโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งในอดีตที่ผ่านมาจะมีสาเหตุหลักมาจากการที่ลูกค้าไม่สามารถขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินได้ เหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อรับรู้รายได้ของบริษัทฯ ที่อาจไม่เป็นไปตามการประมาณการหรือการวางแผนการบริหารเงินสดและสภาพคล่องที่อาจคลาดเคลื่อน รวมถึงอาจส่งผลให้บริษัทฯ ต้องดำเนินการรับเงิน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

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

1.9 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม

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

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

นอกจากนี้ เพื่อลดความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการคอนโดมิเนียมเป็นหลัก บริษัทอยู่ในระหว่างพัฒนาโครงการ Above 39 ซึ่งจะพัฒนาเป็นโรงแรมเพียงอย่างเดียวทั้งโครงการ โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการได้ในช่วงปลายปี 2565 ถึงต้นปี 2566 และบริษัทได้ขยายการลงทุนไปสู่โครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพิ่มขึ้น โดยในปี 2565 มีแผนพัฒนาโครงการแนวราบรวม 4 โครงการ และได้กำหนดเป้าหมายที่จะพัฒนาโครงการแนวราบให้มีมูลค่าการพัฒนาโครงการรวมเท่ากับมูลค่าการพัฒนาโครงการประเภทคอนโดมิเนียมภายในปี 2566 เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงทั้งด้านความหลากหลายของสินค้าและทำเลที่ตั้งโครงการ เพื่อให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคที่หลากหลายเพิ่มมากขึ้น รวมทั้งมีเป้าหมายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบต่างๆ ในพื้นที่ต่างจังหวัดที่อยู่ในแหล่งท่องเที่ยวขนาดใหญ่เพิ่มเติม หากพบว่ามีโอกาสทางการตลาดสำหรับธุรกิจประเภทดังกล่าวและมีโอกาสได้รับอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนที่เหมาะสม บริษัทเชื่อว่า นโยบายและแผนการขยายธุรกิจดังกล่าวจะช่วยให้อัตราผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้น รวมถึงมีสัดส่วนรายได้ประจำเพิ่มขึ้น ซึ่งจะช่วยลดความเสี่ยงของบริษัทจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมเป็นหลักได้

1.10 ความเสี่ยงจากการแข่งขันของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย เป็นธุรกิจหลักของบริษัทในปัจจุบัน และเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูงโดยเฉพาะในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมากทั้งที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ และบริษัทนอกตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ หรือรายใหม่ที่กำลังเข้ามาในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ด้วยพื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดแต่ผู้ประกอบการอาจมีความต้องการพัฒนาโครงการบนที่ดินในทำเลเดียวกัน จึงอาจเกิดการแข่งขันด้านการจัดซื้อที่ดิน ซึ่งจะส่งผลให้ราคาที่ดินปรับตัวสูงขึ้น โดยเฉพาะทำเลใกล้สถานีรถไฟฟ้า รวมถึงการปรับเพิ่มราคาวัสดุก่อสร้างและค่าแรง ซึ่งจะส่งผลให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการปรับตัวสูงขึ้น จึงทำให้ผู้ประกอบการหลายรายกำหนดกลยุทธ์ในการขายที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชัน แจกของสมนาคุณ หรือการพัฒนาห้องชุดที่มีหลายขนาด หลายเกรด เพื่อให้สามารถกำหนดราคาที่หลากหลายและครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่กว้างขึ้น บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการแข่งขันที่สูงในอุตสาหกรรม ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนที่สูงขึ้น และมีรายได้จากการขายที่ลดลง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

เพื่อบริหารความเสี่ยงดังกล่าว บริษัทได้มุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพและสามารถตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างครบถ้วน โดยการพัฒนาแนวคิดและรูปแบบโครงการที่มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันไปในแต่ละโครงการเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าเป้าหมายแต่ละกลุ่ม โดยบริษัทมีกลยุทธ์ที่สำคัญ คือ การพัฒนาโครงการที่มีคุณภาพในพื้นที่ที่มีศักยภาพ (Prime Area) ในราคาที่เหมาะสม และมีความคุ้มค่าเมื่อเปรียบเทียบกับโครงการอื่นในบริเวณเดียวกัน โดยบริษัทจะคัดเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในเขตชุมชนหรือมีการคมนาคมที่สะดวกต่อการเดินทาง เช่น

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ติดแนวรถไฟฟ้า ติดถนนสายหลัก หรือใกล้ทางด่วน นอกจากนี้ บริษัทยังได้เปรียบคู่แข่งด้านต้นทุนการก่อสร้างจากการมีทีมงานบริหารและควบคุมงานก่อสร้างเป็นของตนเอง และด้วยประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในธุรกิจรับเหมาก่อสร้างที่สูงมาอย่างยาวนาน บริษัทได้คิดค้นและพัฒนาการก่อสร้างโดยใช้เทคนิคการก่อสร้างที่พัฒนาปรับปรุงขึ้นใหม่ที่ทำให้การก่อสร้างโครงการมีคุณภาพและมาตรฐานที่สูงขึ้น และใช้พื้นที่ที่มีอยู่อย่างจำกัดให้เกิดประโยชน์สูงสุด บริษัทยังมีการนำเอานวัตกรรม Siamese Technology และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เข้ามาใช้เพื่อสร้างคุณค่าให้กับโครงการ เช่น ระบบป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอก กระฉอกสะท้อนความร้อน และระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักซึ่งสามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กระดับ PM 2.5 ได้ ประกอบกับการออกแบบภายในห้องชุดให้มีการใช้พื้นที่อย่างคุ้มค่า รวมถึงการใช้อุปกรณ์และเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพดีและมีราคาที่เหมาะสม ทำให้บริษัทได้รับรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ หลายรางวัล และทำให้โครงการของบริษัทมีความแตกต่างและสามารถแข่งขันได้กับผู้ประกอบการรายอื่น

นอกจากนี้ จากการแข่งขันที่สูงขึ้นในอุตสาหกรรม บริษัทได้เริ่มขยายกลุ่มลูกค้าเป้าหมายจากเดิมที่มุ่งเน้นเฉพาะกลุ่มลูกค้าที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัย โดยเพิ่มกลุ่มลูกค้าที่เป็นนักลงทุนทั้งในประเทศและต่างประเทศที่ต้องการซื้อเพื่อลงทุนหรือปล่อยเช่า อีกทั้งยังมุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างให้กับโครงการเพื่อดึงดูดนักลงทุนและผู้เช่า โดยการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพในทำเลที่มีศักยภาพในรูปแบบของ Branded Residence ด้วยการยกระดับคุณภาพของทรัพย์สินผ่านการให้บริการหลังการขายด้วยการนำบริการของโรงแรมชั้นนำที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศเข้ามาให้บริการภายในโครงการที่พักอาศัย พร้อมกับการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการจากเดิมที่มุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว มาเป็นโครงการแบบ Mixed Use ที่มีการผสมผสานระหว่างส่วนพักอาศัยและส่วนของโรงแรม และเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ เพื่อให้ผู้ที่พักอาศัยทั้งหมดในโครงการได้รับการและสิ่งอำนวยความสะดวกในระดับมาตรฐานการบริการของโรงแรม จึงทำให้ลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยได้รับความสะดวกสบาย และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินของลูกค้า ขณะที่ลูกค้าซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนก็สามารถหาผู้เช่าได้ง่ายขึ้น และสามารถสร้างผลตอบแทนที่ดีจากการปล่อยเช่า

ปัจจัยทั้งหมดดังกล่าวทำให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทแตกต่างจากผู้ประกอบการรายอื่น เป็นที่ยอมรับของลูกค้า และสามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับทรัพย์สินลูกค้าได้ ตามแนวคิด Asset for Life หรือ สร้างกำไรให้ทุกการใช้ชีวิต ที่บริษัทยึดมั่นมาตลอดเวลา

1.11 ความเสี่ยงจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use

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

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

เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายเพียงอย่างเดียว โดยมีส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าเพียงเล็กน้อย บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่คุ้นเคยกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use ซึ่งต้องอาศัยประสบการณ์ในการบริหารจัดการโดยเฉพาะในส่วนของโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งเป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทไม่เคยทำมาก่อน

อย่างไรก็ดี โครงการประเภท Mixed Use ของบริษัททั้งหมด (ยกเว้นโครงการ Landmark @ MRTA Station และ Landmark @ Grand Station) เป็นโครงการที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบมาจากโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย โดยการนำพื้นที่หรือห้องชุดบางส่วนในโครงการที่มีอยู่มาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ โรงแรมและเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ ซึ่งคิดเป็นพื้นที่ไม่เกินร้อยละ 20 ของพื้นที่โครงการทั้งหมด โดยพื้นที่

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

อีกกว่าร้อยละ 80 จะยังคงเป็นส่วนของการสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่าย ซึ่งบริษัทมีประสบการณ์และความชำนาญ อย่างไรก็ดี เพื่อให้มั่นใจว่าการปรับเปลี่ยนรูปแบบโครงการดังกล่าวจะประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ บริษัทจึงได้จ้าง JLL ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาด้านอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของประเทศ ในการวิจัยและสำรวจความต้องการของตลาดเพื่อวางแผนการดำเนินงานในลักษณะ Mixed Use ให้เป็นไปอย่างรอบคอบและระมัดระวัง นอกจากนี้ บริษัทยังได้จ้างผู้บริหารงานโรงแรม หรือ Hotel Operators ซึ่งเป็นมืออาชีพระดับนานาชาติ ที่มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรมที่มีชื่อเสียงจากต่างประเทศ เข้ามาดูแลและบริหารจัดการงานด้านโรงแรม โดยในปัจจุบันบริษัทได้เข้าทำสัญญากว่าจ้างบริหารงานโรงแรมกับ Hotel Operators 2 ราย ได้แก่

- (1) Greenland ซึ่งในปัจจุบันให้บริการบริหารจัดการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom ที่บริเวณถนนรามอินทรา และ
 - (2) บริษัท โยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างบริษัท และ Kew Green ในสัดส่วนร้อยละ 49 และ 51 ตามลำดับ) ซึ่งจะเข้าบริหารจัดการโรงแรม Wyndham Bangkok Queen Convention Centre, Wyndham Garden Residence, Ramada Plaza Residence, Ramada Residence
- (2) ความเสี่ยงจากข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการ

จากแผนการดำเนินงานของบริษัทที่มุ่งสู่การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use มากขึ้น โดยการนำพื้นที่บางส่วนหรือห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่พัฒนาแล้ว มาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการค้าในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าภายนอก บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการเกิดข้อร้องเรียนของลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่อพักอาศัย ในกรณีที่ลูกค้าจากภายนอกซึ่งส่วนใหญ่เป็นกลุ่มนักท่องเที่ยวหรือกลุ่มนักท่องเที่ยวบางส่วนมีความไม่พอใจหรือข้อร้องเรียนในโครงการ โดยเฉพาะโครงการที่นำห้องชุดบางส่วนในอาคารพักอาศัยมาปรับเปลี่ยนรูปแบบให้เป็นโรงแรมหรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond โครงการ Wyndham Residence โครงการ Wyndham Garden Residence และโครงการ Ramada Residence การร้องเรียนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และชื่อเสียงของโครงการ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการขายโครงการใหม่ของบริษัทในอนาคต

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว ในการปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นแบบ Mixed Use บริษัทได้ให้ความสำคัญกับความเป็นส่วนตัวของลูกค้าที่ซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัยในโครงการเป็นหลัก บริษัทจึงจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงแรมและเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ โดยมีการแยกชั้น แยกอาคาร หรือแยกโครงการ ออกจากกันอย่างชัดเจน นอกจากนี้ หากพื้นที่สำหรับการก่อสร้างโครงการอื่นอำนวยการ บริษัทจะแยกสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ลิฟต์โดยสาร และพื้นที่จอดรถระหว่างส่วนของผู้อยู่อาศัยและส่วนของผู้เช่าออกจากกัน เช่น โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond มีการแยกสระว่ายน้ำสำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน โครงการ Wyndham Residence แยกส่วนรับรอง (Lobby) ออกจากกัน และโครงการ Wyndham Garden Residence แยกสระว่ายน้ำและพื้นที่จอดรถสำหรับผู้ใช้บริการโรงแรมและผู้พักอาศัยออกจากกัน เป็นต้น

นอกจากนี้ ก่อนการขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท Mixed Use ในทุกโครงการ ลูกค้าที่ซื้อห้องชุดในโครงการเพื่ออยู่อาศัยทุกราย จะรับทราบว่า ในอนาคตบริษัทจะนำห้องชุดบางส่วนหรือบางชั้นในโครงการออกให้บุคคลภายนอกเช่า ซึ่งอาจจะกระทบต่อความเป็นส่วนตัวของลูกค้าผู้พักอาศัย โดยลูกค้าผู้ซื้อห้องชุดทุกรายจะต้องลงนามยินยอม หรือ Consent ให้บริษัทนำห้องชุดในโครงการไปขอใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม และยินยอมให้บริษัทนำห้องชุดบางส่วนในโครงการออกให้บริการให้ลักษณะดังกล่าว ดังนั้นหากลูกค้าไม่ลงนามยินยอมในหนังสือดังกล่าว บริษัทจะปฏิเสธการขายห้องชุดให้แก่ลูกค้ารายนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทเชื่อมั่นว่าด้วยนโยบายดังกล่าวประกอบกับแผนการบริหารจัดการโครงการที่ดี จะไม่ส่งผลกระทบต่อภาพลักษณ์และยอดขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท แต่จะช่วยให้มีผู้ซื้อซึ่งเป็นกลุ่มนักลงทุนที่ต้องการผลตอบแทนจากการปล่อยเช่ามากขึ้น

2. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม

จากแผนธุรกิจที่ปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บางแห่งเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์แบบ Mixed Use เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมการพักอาศัยแบบ Branded Residence โดยในส่วนของการจัดการความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจโรงแรม บริษัทได้จ้างผู้เชี่ยวชาญ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

และบุคลากรที่มีประสบการณ์ในการทำงานและการบริหารงานโรงแรม โดยจัดตั้งฝ่ายงานโรงแรม (Hotel Operation Department) ขึ้นเป็นการเฉพาะ ทำหน้าที่ติดต่อประสานงานกับผู้บริหารงานโรงแรม เจ้าของแบรนด์โรงแรม และผู้ให้บริการภายในโรงแรม รวมถึงดูแลความเรียบร้อยในด้านต่างๆ และรายงานตรงต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

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

3. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจร้านอาหาร

3.1 ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรมของผู้บริโภค

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

บริษัทได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้ให้ความสำคัญกับการยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัยที่เพิ่มมากขึ้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าที่ใช้บริการร้านอาหาร และลดความเสี่ยงในการแพร่ระบาดภายในสถานประกอบการ โดยร้านอาหารในเครือของบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐาน Amazing Thailand Safety and Health Administration หรือ SHA PLUS ในร้านอาหารทุกแห่ง โดยเป็นโครงการที่กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ร่วมมือกับกระทรวงสาธารณสุข หน่วยงานจากภาครัฐและเอกชนในการยกระดับมาตรการความสะอาดและความปลอดภัยด้านสุขอนามัย รวมถึงยังได้มีการปรับแผนกลยุทธ์ที่นอกจากการจัดส่งอาหารให้กับลูกค้าที่อยู่ภายในโครงการที่ร้านอาหารนั้นๆ ตั้งอยู่ ยังมีบริการจัดส่งผ่านแพลตฟอร์มผู้ให้บริการ Food Delivery เพื่อเพิ่มช่องทางการจำหน่ายที่หลากหลายมากขึ้น ตามรูปแบบวิถีชีวิตที่เปลี่ยนไปพร้อมกับรองรับการเติบโตของธุรกิจ Food Delivery ที่กำลังเติบโตอย่างต่อเนื่อง

3.2 ความเสี่ยงด้านความผันผวนของราคาวัตถุดิบและต้นทุนอาหาร

ต้นทุนวัตถุดิบอาหารเป็นต้นทุนที่มีมูลค่ามากที่สุดของธุรกิจร้านอาหาร ราคาของวัตถุดิบของแต่ละช่วงเวลาขึ้นอยู่กับปริมาณการผลิต รวมถึงปัญหาจากการผลิต เช่น โรคระบาด ยกตัวอย่างเช่น โรคระบาดในหมูในปี 2565 ส่งผลให้ต้นทุนวัตถุดิบสูงขึ้นมาก ในขณะที่บริษัทฯ ไม่สามารถปรับราคายาให้สูงขึ้นเพื่อชดเชยกับราคาวัตถุดิบที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากความกดดันจากการแข่งขัน หรือจากภาวะเศรษฐกิจที่ทำให้กำลังซื้อของผู้บริโภคอ่อนลงหรือจากปัจจัยอื่นที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการปรับขึ้นราคายา ก็จะส่งผลกระทบในเชิงลบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทพยายามแก้ปัญหาเรื่องราคาวัตถุดิบที่เพิ่มสูงขึ้น ด้วยการทำการสัญญาซื้อขายล่วงหน้ากับผู้ขาย หรือผู้จำหน่ายเพื่อลดความผันผวนของราคาวัตถุดิบและต้นทุนอาหารให้อยู่ในระดับที่สามารถควบคุมได้

4. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ Cloud Kitchen

จากการเติบโตเป็นอย่างมากของธุรกิจการจัดส่งอาหารไปยังที่พักอาศัย หรือ Food Delivery พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เริ่มเปลี่ยนแปลงจากการนั่งทานอาหารในร้านอาหารเป็นการใช้แพลตฟอร์มสั่งอาหารผ่านช่องทางออนไลน์เพิ่มมากขึ้น โดยเฉพาะในช่วงที่เกิดการแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ให้การแข่งขันในธุรกิจร้านอาหารเปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน ธุรกิจครัวกลาง (Cloud Kitchen) ได้กลายเป็นโอกาสในการขยายสาขาของผู้ประกอบการร้านอาหารไปยังพื้นที่ต่างๆ เนื่องจากสามารถลดต้นทุนและความเสี่ยงในการขยายสาขาลงได้

บริษัทได้เล็งเห็นโอกาสและปัจจัยสนับสนุนในการเข้าสู่ธุรกิจครัวกลาง หรือ Cloud Kitchen โดยมีแผนธุรกิจที่จะลงทุนเช่าอาคารเพื่อเปิดให้บริการครัวกลางสำหรับร้านอาหารหลากหลายประเภท และจากความชำนาญและเชี่ยวชาญด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ซึ่งจะส่งผลต่อความสามารถในการควบคุมต้นทุนการพัฒนาร้านอาหารให้อยู่ในระดับที่ต่ำ และสามารถขยายสาขาได้อย่างรวดเร็ว โดยบริษัทมีเป้าหมายเริ่มต้นลงทุนธุรกิจครัวกลางโดยในปี 2565 บริษัทได้เพิ่มสาขาในพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล และเพื่อเป็นการลดความเสี่ยง เพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน บริษัทจึงได้มีกลยุทธ์ในการแสวงหาพันธมิตรทางการค้ากับกลุ่มธุรกิจร้านอาหารหลากหลายประเภททั้งรายใหญ่และรายย่อย โดยพันธมิตรทางการค้าในปัจจุบัน อาทิ บริษัท วาว เฟคเตอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีแบรนด์ร้านอาหารชื่อดัง ได้แก่ Domino's Pizza และ Kagonoya รวมถึงรายย่อยที่มีชื่อเสียงด้านธุรกิจร้านอาหาร

5. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์

5.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจบริหารสินทรัพย์

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

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

5.2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ธุรกิจบริหารสินทรัพย์เป็นธุรกิจที่ต้องใช้เงินลงทุนสูง (Capital Intensive) และจำเป็นต้องรักษาระดับสภาพคล่องไว้ให้เพียงพอตลอดเวลา การขาดสภาพคล่องอาจส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท เช่น สถาบันการเงินที่ปล่อยสินเชื่อให้แก่บริษัทฯ และสถาบันการเงินที่เป็นผู้จำหน่ายสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและทรัพย์สินรอการขายให้แก่บริษัทฯ เป็นต้น ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อระดับสภาพคล่องของบริษัท มีทั้งปัจจัยภายนอกที่ไม่สามารถควบคุมได้ ได้แก่ เศรษฐกิจมหภาค ตลาดเงิน และนโยบายของภาครัฐที่ไม่เอื้ออำนวยต่อการประกอบธุรกิจของบริษัท รวมถึงความสามารถในการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีการดอกเบี้ยที่สูงเกินไป

5.3 ความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ทำให้กลายเป็นหนี้เสีย (NPL)

บริษัทอาจไม่สามารถเก็บเงินจากลูกหนี้ได้ตามเป้าหมาย ซึ่งผลการดำเนินงานของบริษัทส่วนใหญ่ขึ้นอยู่กับความสามารถในการเรียกเก็บเงินจากลูกหนี้ หากบริษัทไม่สามารถปรับโครงสร้างหนี้ได้ บริษัทอาจต้องดำเนินการโอนและจำหน่ายสินทรัพย์ รวมทั้งกระบวนการทางศาล ซึ่งกระบวนการเหล่านี้ต้องใช้เวลานาน และมีค่าใช้จ่ายสูง รวมทั้งเสียเวลา ผลรับที่ได้อาจไม่คุ้มค่ากับที่บริษัทคาดหวัง ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทที่ติดลบอย่างใดก็ตามทางบริษัท เพื่อให้ทางบริษัทสามารถบริหารสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทางบริษัทได้บริษัทร่วมทุนที่มีประสบการณ์ในการวิเคราะห์สินทรัพย์เพื่อแยกสินทรัพย์ที่ดีเข้าบริษัทและแยกสินทรัพย์ที่ด้อยค่าออกจากบริษัท

6. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจสปาแอนด์เวลเนส

6.1 ความเสี่ยงด้านจากการแข่งขันในธุรกิจหลัก

บริษัทเล็งเห็นถึงโอกาสในการพัฒนาธุรกิจในด้านสุขภาพภายใต้ บริษัท โซมิส เวลเนส จำกัด เพื่อเป็นอีกหนึ่งบริการที่จะสามารถทำให้โครงการแต่ละโครงการมีความน่าสนใจ โดยในระยะแรกทางบริษัทคาดว่าในไตรมาสที่ 2/2565 จะเปิดให้บริการธุรกิจสปาใน 3 โครงการได้แก่ Wyndham Residence, Wyndham Garden Residence และ Ramada Plaza Residence แต่สำหรับในธุรกิจนี้ก็มีความเสี่ยงจากสถานการณ์โควิด-19 ที่หากมีการแพร่ระบาดที่รุนแรงในประเทศนั้นธุรกิจสปาอาจจะเป็นธุรกิจแรกๆ ที่จะถูกสั่งให้หยุดดำเนินกิจการชั่วคราว รวมถึงเนื่องด้วย Market Positioning ของสปาที่ทางบริษัทจะดำเนินการจะเป็นกลุ่มลูกค้าที่ระดับกลางขึ้นไปซึ่งรวมถึงชาวต่างชาติด้วย หากสถานการณ์นั้นยังไม่ดีขึ้นก็จะทำให้เกิดความเสี่ยงในเรื่องของการสร้างรายได้ตามเป้าหมายที่ทางบริษัทฯ ได้วางไว้ นอกจากนี้ การแข่งขันที่สูงในธุรกิจสปาซึ่งอาจจะส่งผลกระทบต่อในด้านรายได้และกำไรของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อบริหารความเสี่ยง บริษัทมีแผนที่จะมุ่งเน้นให้บริการกลุ่มลูกค้าภายในโครงการ โดยเป็นกลุ่มลูกค้าที่มาใช้บริการร้านอาหารและโรงแรมแต่ละโครงการ และกลุ่มลูกค้าคนไทยเป็นหลักในช่วงที่สถานการณ์โควิดยังมีการระบาดอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งยังพร้อมที่จะดำเนินกิจการท่ามกลางการแข่งขันที่สูงด้วยคอนเซ็ปการบริการที่มีคุณภาพสูงในราคาที่จับต้องได้

6.2 ความเสี่ยงพนักงานที่มีคุณภาพไม่เพียงพอต่อการบริการ

ธุรกิจสปาจะต้องมีพนักงานที่มีคุณภาพพร้อมบริการ ซึ่งในตลาดแรงงานมีการแข่งขันสูงและค่าแรงค่อนข้างสูง จึงมีโอกาสในการพนักงานเปลี่ยนงานบ่อย ทำให้ผู้ที่ทำธุรกิจสปามีความเสี่ยงพนักงานที่มีคุณภาพไม่เพียงพอต่อการบริการ อย่างไรก็ตามทางบริษัทได้มีการติดต่อบริษัทพาร์ทเนอร์ พนักงานพาร์ท-ไทม์ เข้ามาช่วยบริการในช่วงเวลาที่มีแขกของเข้ามาใช้บริการเกินที่พนักงานประจำรองรับได้ และในระยะยาวบริษัทได้มีแนวคิดก่อตั้งโรงเรียนสอนพนักงานเพื่อลดความเสี่ยงในการขาดแคลนพนักงานและสร้างมาตรฐานพนักงานพาร์ท-ไทม์ในธุรกิจ

7. ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

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

7.1 ธุรกิจให้บริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า

เพื่อรองรับแผนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการใช้ยานยนต์ไฟฟ้าของประเทศไทย รวมทั้งกระแสการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญของอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้าในประเทศไทย บริษัทจึงมีแผนลงทุนในธุรกิจบริการสถานีอัดประจุไฟฟ้าสำหรับยานยนต์ไฟฟ้า โดยในระยะเริ่มต้นทางบริษัทมีแผนลงทุนภายในโครงการที่พัฒนาเพื่อให้บริการแก่ลูกบ้านของโครงการรวมถึงลูกค้าสัญจรที่ใช้ยานยนต์ไฟฟ้า ในการจำกัดความเสี่ยงในการลงทุนนั้นทางบริษัทจะลงทุนเฉพาะในส่วนของการสร้างพื้นฐาน (Infrastructure) ในโครงการของบริษัทในเครือและพื้นที่ที่มีศักยภาพต่างๆ เมื่ออุปสงค์เพิ่มขึ้น ทางบริษัทก็มีความพร้อมในการเพิ่มจำนวนหัวชาร์จในสถานีเพื่อให้มีอุปทานที่สอดคล้องกับความต้องการใช้งานสถานีชาร์จยานยนต์ไฟฟ้าต่อไป

7.2 ธุรกิจจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์

บริษัทได้เริ่มลงทุนผลิตและจัดจำหน่ายกระแสไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ เพื่อสร้างทางเลือกในการใช้พลังงานสะอาดให้แก่ลูกบ้านของโครงการ โดยบริษัทจะทำการติดตั้ง อุปกรณ์เพื่อผลิตไฟฟ้ามาจำหน่ายให้แก่ส่วนกลางของโครงการ นอกเหนือจากการทำสัญญาติดตั้งในโครงการที่แล้วเสร็จแล้ว บริษัทเล็งเห็นโอกาสในการลงทุนในช่วงก่อสร้างโครงการ เนื่องจากค่าใช้จ่ายด้านพลังงานในอาคารชั่วคราว มีราคาต่อหน่วยที่สูง จึงเสนอบริการติดตั้งในที่พักอาศัยก่อนก่อสร้างและสำหรับพนักงานขาย ทั้งนี้ธุรกิจอาจได้รับความเสี่ยงจากการพัฒนาของเทคโนโลยีที่อาจมีการพัฒนาอย่างรวดเร็ว แต่การเปลี่ยนแปลงอาจจะไม่รวดเร็วมากนัก จึงมองว่าความเสี่ยงค่อนข้างต่ำ

7.3 ธุรกิจจัดจำหน่ายและติดตั้งระบบกรองอากาศ

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

8. ความเสี่ยงทางการเงิน

8.1 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงิน

ในการลงทุนและพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีแหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นหลัก ในสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 ของเงินลงทุนในโครงการทั้งหมด การพึ่งพิงแหล่งเงินทุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนที่สูงดังกล่าว ทำให้บริษัทมีภาระในการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมและดอกเบี้ยตามที่ธนาคารกำหนด และก่อให้เกิดความเสี่ยงต่อบริษัทในด้านต่างๆ อันเนื่องมาจากข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สถาบันการเงินได้กำหนดไว้ ทั้งเรื่องการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน การจ่ายปันผล จนถึงการดำเนินการในเรื่องต่างๆ ที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากธนาคารก่อนดำเนินการ เช่น การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างผู้ถือหุ้น เป็นต้น ดังนั้น หากบริษัทไม่สามารถขายห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ตามแผนที่วางไว้ บริษัทอาจมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถชำระคืนหนี้เงินกู้ยืมได้ตามที่กำหนด และอาจถูกเรียกให้ชำระคืนเงินกู้ยืมบางส่วนหรือทั้งหมดในทันที

บริษัทตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว จึงได้กำหนดให้มีการวางแผนและบริหารการเงินอย่างรอบคอบและรัดกุม และให้ความสำคัญกับการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งระยะสั้นและระยะยาวอย่างครบถ้วนและตรงตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทมีนโยบายบริหารและสอบถามแผนการขายอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มั่นใจว่าการขายห้องชุดเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ และบริษัทจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอสำหรับการชำระคืนเงินกู้ยืมและสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ที่ธนาคารกำหนด เพื่อลดความเสี่ยงของการผิดนัดชำระและการถูกเรียกคืนเงินกู้ยืมในทันที นอกจากนี้ ภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อย่างน้อยหนึ่งไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนาคาร โดยอีกส่วนหนึ่งจะนำไปใช้ลงทุนสำหรับโครงการในอนาคตและใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในกิจการแทนการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพิ่มเติม ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีภาระหนี้สินและดอกเบี้ยจ่ายกับสถาบันการเงินลดลง อีกทั้งในอนาคตบริษัทยังสามารถระดมทุนผ่านการออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น มีความคล่องตัว และสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุนอื่นๆ เพื่อใช้สนับสนุนแผนการขยายธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ต่อไป

(1) การดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด

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

บริษัทตระหนักถึงข้อกำหนดดังกล่าวและได้ดำเนินการอย่างเต็มความสามารถเพื่อดำรงอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ของบริษัทและบริษัทย่อยให้ได้ตามเงื่อนไขที่ธนาคารกำหนด โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็นไปตามเกณฑ์ที่ธนาคารกำหนด ดังมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 31 ธันวาคม 2565
บริษัท ไซมิล แอสเสท จำกัด ¹	ไม่เกิน 2.5:1 เท่า	1.9 เท่า
บริษัท เอส สุโขมวิท 87 จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.0 เท่า
บริษัท ไซมิล ควีนส์ จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.0 เท่า

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริษัท	อัตราส่วนหนี้สินต่อทุน	
	เงื่อนไขของธนาคาร	ณ 31 ธันวาคม 2565
บริษัท ไซมิส เวิร์ก จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.5 เท่า
บริษัท ไซมิส ซุปเปอร์มาร์เก็ต จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	0.2 เท่า
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	ไม่เกิน 3:1 เท่า	1.26 เท่า

/1 จำนวนจากการงบการเงินเฉพาะกิจการ

หมายเหตุ อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนที่แสดงข้างต้น จะถูกคำนวณทุกสิ้นปีตามนิยามที่กำหนดไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่เกี่ยวข้อง ซึ่งคำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีการดอกเบี้ย หักด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นบวกเงินกู้ยืมจากกรรมการและ/หรือผู้ถือหุ้นของบริษัทผู้กู้

(2) ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยจำนวนรวม 9,481.6 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบลอยตัวจำนวน 5,595.2 ล้านบาท และหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบคงที่จำนวน 3,886.4 ล้านบาท คิดเป็นประมาณร้อยละ 59.0 และร้อยละ 41.0 ของหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยทั้งหมด ตามลำดับ โดยหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบคงที่ ประกอบด้วย หนี้กู้ระยะสั้น หนี้กู้ระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน

สำหรับหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยแบบลอยตัวเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งหมด มีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีการดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการดำเนินงานโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท ในทางกลับกัน ในช่วงที่อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงปรับตัวลดลงเช่นเดียวกับในปัจจุบัน บริษัทจะมีการดอกเบี้ยจ่ายลดลง ซึ่งจะส่งผลดีต่อผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปัจจุบันบริษัทมีนโยบายบริหารความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยโดยมอบหมายให้ฝ่ายบัญชีและการเงินติดตามความเคลื่อนไหวและแนวโน้มของอัตราดอกเบี้ย รวมถึงความเคลื่อนไหวของสภาพเศรษฐกิจและนโยบายของรัฐบาลอย่างใกล้ชิด เพื่อให้บริษัทสามารถวางแผนและปรับปรุงแนวทางการบริหารทางการเงินได้ทันต่อสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป โดยบริษัทอาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยตามความเหมาะสม อย่างไรก็ดี ในปัจจุบันเงินกู้ยืมของบริษัทเริ่มมีสัดส่วนลดลงตามลำดับเมื่อเทียบกับสินทรัพย์รวม จากการที่บริษัทนำกระแสเงินสดที่ได้รับจากการจำหน่ายห้องชุดในโครงการไปทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมในแต่ละปี นอกจากนี้ หลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งต่อไปชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนี้กู้ระยะสั้นและระยะยาวที่กำลังจะครบกำหนดบางส่วน ซึ่งจะทำให้บริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยน้อยลง

(3) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น

สัญญาเงินกู้ยืมกับธนาคารในประเทศไทย 2 แห่ง มีเงื่อนไขห้ามไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผลหรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ผู้ถือหุ้น เว้นแต่ธนาคารซึ่งเป็นผู้ให้กู้จะเห็นว่าไม่กระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัท บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นได้ในอนาคต หากบริษัทเผชิญกับปัญหาสภาพคล่องจนไม่สามารถจ่ายชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด อย่างไรก็ดี ด้วยการบริหารจัดการสภาพคล่องที่ดีโดยการจัดทำประมาณทางการเงินล่วงหน้าเป็นรายเดือน และการเตรียมแหล่งเงินทุนสำรองให้พร้อมเป็นการล่วงหน้า จึงทำให้ในอดีตที่ผ่านมาบริษัทสามารถชำระหนี้ให้กับธนาคารได้ตามกำหนด นอกจากนี้ บริษัทคาดว่าผลประกอบการในอนาคตจะปรับตัวดีขึ้นตามลำดับหลังผ่านช่วงสถานการณ์ COVID-19 ด้วยการมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ และการพัฒนาประสิทธิภาพการดำเนินงาน ซึ่งจะทำให้บริษัทไม่มีข้อจำกัดของการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอนาคต

9. ความเสี่ยงจากผลกระทบของสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19

ตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ประเทศไทยเผชิญกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 หรือ “COVID-19” ซึ่งต่อมากระทรวงสาธารณสุขได้ประกาศให้เป็นโรคติดต่ออันตราย ตามพระราชบัญญัติโรคติดต่อ พ.ศ. 2558 สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบเป็นวงกว้างต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ โดยเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครที่ต้องเผชิญกับภาวะอุปทานส่วนเกินจากโครงการที่ทยอยก่อสร้างเสร็จแล้วตามแผน แต่ลูกค้าส่วนใหญ่ยังคงชะลอการตัดสินใจซื้อหรือรับโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากต้องการสำรองเงินสดไว้ใช้ยามจำเป็น สถานการณ์ดังกล่าวจึงมีแนวโน้มที่จะส่งผลกระทบต่อยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัท โดยเฉพาะยอดขายและยอดโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้าชาวต่างชาติ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นลูกค้าชาวจีน โดยสถานการณ์ในปีที่ผ่านมาลูกค้ากลุ่มนี้ยังมีอุปสรรคสูงในเดินทางมาตรวจและรับโอนห้องชุดด้วยตนเอง

สถานการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบโดยตรงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยเฉพาะในด้านสภาพคล่องและต้นทุนในการประกอบธุรกิจ อันเนื่องมาจากยอดขายใหม่และยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่มีแนวโน้มลดลง ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการพัฒนาโครงการที่ลดลง และอาจเกิดปัญหาสภาพคล่องเมื่อต้องจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหรือไถ่ถอนหุ้นกู้เมื่อครบกำหนด ความเสี่ยงจากสถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อรายได้ ผลการดำเนินงาน และสภาพคล่องของบริษัท ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

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

การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

นโยบายภาพรวม

ภายใต้วิสัยทัศน์ของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) คือการก้าวขึ้นมาเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่ได้รับความไว้วางใจจากลูกค้าในฐานะเป็นผู้รังสรรค์ “Assets of Life” ที่มีความคุ้มค่ากว่าเมื่อเทียบกับบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่นในมาตรฐานเดียวกัน พร้อมทั้งจะเป็นองค์กรที่ตอบแทนผู้ถือหุ้นด้วยการสร้างความจริงใจที่ดียิ่งขึ้นในมูลค่าการลงทุน และมีสภาพแวดล้อมการทำงานที่เล็งเห็นคุณค่าในความร่วมมือร่วมใจของพนักงานทุกคน โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทั้งผู้บริโภค ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม โดยยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่างๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม ภายใต้หลักการดังนี้

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

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

ห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายทั้งโครงการแบบราบและแนวสูง โดยมีนโยบายพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิด **“Asset of Life สร้างกำไรให้กับทุกการใช้ชีวิต”** บริษัทจึงมุ่งมั่นที่จะสร้างคุณค่าและมูลค่าเพิ่มให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืนภายใต้การกำกับดูแลกิจการที่ดีที่มาจากตลอด บริษัทจึงได้บริหารจัดการห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ โดยคำนึงถึงสังคม สิ่งแวดล้อม และหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี เพื่อตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม เพื่อให้บริษัทเติบโตและก้าวเคียงข้างผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทต่อไปอย่างยั่งยืนและมั่นคง

1. การจัดหาที่ดินและศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ (Good Feasibility)

- การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพและจัดหาแหล่งเงินทุน
- การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย วิเคราะห์ปัจจัยความเสี่ยงทุกมิติ
- การจัดการทรัพยากรมนุษย์
- การวิเคราะห์ทางการเงินตลาด

ผู้มีส่วนได้เสีย

- | | |
|-------------------------|------------------|
| 1. ผู้บริหาร และพนักงาน | 5. ชุมชนและสังคม |
| 2. คู่แข่งทางการค้า | |
| 3. สถาบันการเงิน | |
| 4. คู่ค้า | |

2. การพัฒนาและก่อสร้างโครงการ (Good Development)

- การออกแบบและก่อสร้าง
- การขออนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
- การควบคุมความปลอดภัยในการก่อสร้าง โดยคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความมั่นคง และสิ่งแวดล้อม (HSSE)
- การก่อสร้างอาคารสีเขียวที่ตอบสนองความต้องการของลูกค้า และใส่ใจสังคม และสิ่งแวดล้อมรอบข้างโครงการ
- การพัฒนาเทคโนโลยีเพื่อการอยู่อาศัย

ผู้มีส่วนได้เสีย

- | | |
|----------------------------|--------------------------------|
| 1. ผู้บริหาร และพนักงาน | 5. ผู้รับเหมาก่อสร้าง |
| 2. ผู้รับจ้าง และที่ปรึกษา | 6. หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง |
| 3. คู่ค้า | 7. ชุมชนและสังคม |
| 4. ผู้ผลิตสินค้า | |

3. การสร้างจุดสัมผัสที่ดี (Good Touch Point)

- การกำหนดแผนการขายและกิจกรรมทางการตลาด
- การกำหนดขั้นตอนการขาย
- การสร้างการรับรู้ของแบรนด์

ผู้มีส่วนได้เสีย

- | | |
|-------------------------|---------------------|
| 1. ผู้บริหาร และพนักงาน | 4. สื่อมวลชน |
| 2. คู่ค้า | 5. คู่แข่งทางการค้า |
| 3. ลูกค้า | |

4. การสร้างประสบการณ์ที่ดี (Good Experience)

- การตรวจสอบคุณภาพของสินค้าและบริการ
- การส่งมอบห้องชุด สินค้า หรือบริการ
- การบริการ และการอำนวยความสะดวกหลังการขาย
- การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า

ผู้มีส่วนได้เสีย

- | | |
|-------------------------|---------------|
| 1. ผู้บริหาร และพนักงาน | 4. ผู้ถือหุ้น |
| 2. ลูกค้า | |
| 3. ชุมชนและสังคม | |

5. การทำงานเป็นทีมอย่างมีประสิทธิภาพ (Good Team)

- การพัฒนาคุณภาพมนุษย์
- การกำหนดค่าตอบแทนพนักงาน
- การวิเคราะห์ข้อมูล
- การวางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้มีส่วนได้เสีย

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. ผู้บริหาร และพนักงาน | 1. ผู้รับจ้างและที่ปรึกษา |
| 2. คู่ค้า | 2. ชุมชนและสังคม |
| 3. ชุมชนและสังคม | 3. ผู้รับเหมาก่อสร้าง |

การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

ไซบีส แอสเสท ให้ความสำคัญกับการบริหารผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจโดยครอบคลุมถึงผู้ได้รับผลกระทบหรืออาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ตั้งแต่อดีต ปัจจุบัน จนถึงอนาคต ควบคู่กับการบริหารจัดการห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพเพื่อให้มั่นใจว่าผู้มีส่วนได้เสียได้รับการดูแลอย่างสมดุล โดยทุกสายงานในกระบวนการห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจได้ร่วมกันพิจารณาระบบผู้มีส่วนได้เสีย ดังนี้

ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ข้อกังวล หรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงาน
นักลงทุน และผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> การประชุมสามัญ และวิสามัญ รายงานประจำปี SET Opportunity Days งานพบปะนักวิเคราะห์ นักลงทุน และผู้จัดการกองทุน 	<ul style="list-style-type: none"> ผลประกอบการของบริษัท หรือ ผลตอบแทนในการลงทุนเป็นที่น่าพอใจ มีการบริหารจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม มีช่องทางในการรับข้อมูลของบริษัท อย่างชัดเจนและทันเหตุการณ์ 	<ul style="list-style-type: none"> ดำเนินงานตามแผนธุรกิจภายใต้การวิเคราะห์ ความเสี่ยงอย่างต่อเนื่อง เพื่อความยั่งยืนของบริษัท
ผู้บริหาร และพนักงาน	<ul style="list-style-type: none"> CEO Town Hall พูดคุยกับพนักงาน และ เปิดรับความคิดเห็นของพนักงานเป็นประจำ งานสื่อสารองค์กร 	<ul style="list-style-type: none"> ผลตอบแทนและสวัสดิการที่เหมาะสม ทิศทางการเติบโตในสายงานของตน ความเท่าเทียมและสิทธิพื้นฐาน มีช่องทางการรับฟังความคิดเห็น / ร้องเรียนจากพนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนา Siamese Technology เพื่อสร้างนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย กำหนดมาตรฐานการออกแบบก่อสร้าง และการทำงานที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล ส่งเสริมให้พนักงานนำความรู้ความเข้าใจจากการทำงานจริงมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงาน เพื่อแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน
ลูกค้า ผู้เช่า ผู้อยู่อาศัย	<ul style="list-style-type: none"> การสำรวจความพึงพอใจของลูกค้าโดยฝ่ายขาย และฝ่ายไอทีและสัมพันธ์ Siamese Application เพื่อแจ้งข่าวสาร และสิทธิประโยชน์ต่างๆ ให้แก่ลูกค้า SA Call Center 1306 	<ul style="list-style-type: none"> คุณภาพสินค้าที่เนื่อความคาดหมายของลูกค้า ผู้เช่า หรือผู้อยู่อาศัย การบริการหลังการขายที่ดี 	<ul style="list-style-type: none"> พัฒนา Siamese Technology เพื่อสร้างนวัตกรรมเพื่อการอยู่อาศัย กำหนดมาตรฐานการออกแบบก่อสร้าง และการทำงานที่สอดคล้องกับมาตรฐานสากล สร้างช่องทางในการสื่อสารที่ทันทั่วถึงและ กำหนดมาตรฐานในการตอบสนองต่อสถานการณ์ต่างๆ
ชุมชน และสังคม	<ul style="list-style-type: none"> ทำประชาพิจารณ์กับชุมชนโดยรอบโครงการ เพื่อจัดทำแบบประเมิน EIA จัดทำโครงการพัฒนาคุณภาพหรือความปลอดภัยโดยรอบชุมชน หรือสังคมโดยรอบโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> การก่อสร้างตามกฎหมายและไม่สร้างมลพิษทางเสียง หรือทางอากาศต่อชุมชนรอบข้างและสิ่งแวดล้อม ชุมชนโดยรอบมีความปลอดภัยและมีทัศนียภาพที่ดีมากยิ่งขึ้น ชุมชนโดยรอบโครงการพร้อมจะต้อนรับและให้ความร่วมมือกับการพัฒนาโครงการ ทุกโครงการตอบโจทย์ Green Building (ลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อม และ สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีโดยรอบโครงการ) 	<ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนเพื่อสร้างการตระหนักรู้และความสัมพันธ์อันดี
คู่ค้าทางธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> เปิดรับข้อเสนอแนะ หรือข้อร้องเรียนผ่านช่องทาง cg@siameseasset.co.th 	<ul style="list-style-type: none"> ความโปร่งใสในการจัดซื้อจัดจ้าง มีจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ 	<ul style="list-style-type: none"> ส่งเสริมให้พนักงานและคู่ค้านำความรู้ความเข้าใจจากการทำงานจริงมาประยุกต์ใช้ในกระบวนการทำงานผ่าน Design Guide, Method Statement และ Small Detail เพื่อแก้ไขและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงาน จัดให้มีการลงนามรับทราบจรรยาบรรณคู่ค้า

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้มีส่วนได้เสียที่สำคัญ	ช่องทางการมีส่วนร่วม	ข้อกังวล หรือความคาดหวัง	แนวทางการดำเนินงาน
			<ul style="list-style-type: none"> มีนโยบายการจัดซื้อจัดจ้างที่ชัดเจน ส่งเสริมการเลือกใช้ทรัพยากร พลังงาน และวัสดุ ประหยัดพลังงานอย่างต่อเนื่องและยั่งยืน
หน่วยงานราชการ	<ul style="list-style-type: none"> รายงานข้อมูลและยื่นขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท 	<ul style="list-style-type: none"> การปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ความสมบูรณ์ของรายงานที่นำเสนอ ข้อมูลที่เปิดเผยต้องถูกต้อง โปร่งใส ตรวจสอบได้ 	<ul style="list-style-type: none"> จัดทำและนำเสนอรายงานที่มีคุณภาพในหน่วยงานที่เกี่ยวข้องภายในระยะเวลาที่กำหนด มีการตรวจสอบการดำเนินการตามกฎหมายภายในองค์กรเป็นประจำ
คู่แข่งทางการค้า	<ul style="list-style-type: none"> นำเสนอข้อมูลธุรกิจของไซมิส แอสเสท ผ่าน www.siameseasset.co.th 	<ul style="list-style-type: none"> การแข่งขันอย่างเป็นธรรม 	<ul style="list-style-type: none"> มีจรรยาบรรณธุรกิจ และการแข่งขันอย่างเป็นธรรม

การจัดการด้านความยั่งยืน

ไซมิส แอสเสท ให้ความสำคัญกับการดูแลรับผิดชอบต่อส่วนรวมทั้งในมิติด้านสังคมและสิ่งแวดล้อม ในประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมซึ่งเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย รวมถึงให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด โดยเฉพาะการรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่าง ๆ เช่น พลังงาน น้ำ ขยะ ของเสีย มลพิษ อากาศ การติดตั้งน้ำในก้นฝุน และตรวจวัดฝุ่นละอองทุกวันในช่วงลงฐานราก หลังจากนั้นจะตรวจวัดเดือนละครั้ง ติดตั้งรั้วชั่วคราวกันเสียงสูง 6 เมตร รอบโครงการ รวมทั้งมาตรการตรวจวัดความสั่นสะเทือนของโครงการก่อสร้าง นอกจากนี้ยังมีการคัดแยกขยะ และกำจัดออกจากโครงการก่อสร้าง ส่วนวัสดุก่อสร้างเหลือใช้ จะถูกนำกลับมา recycle ในโครงการต่อ ๆ ไป ทั้งนี้ นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการจัดการในมิติสิ่งแวดล้อมได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท

สำหรับการจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม บริษัทได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการจัดการด้านสังคมในกระบวนการดำเนินธุรกิจ ซึ่งรวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชนตลอดห่วงโซ่อุปทาน เช่น การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า การมีส่วนร่วมพัฒนาชุมชนและสังคม และให้ความสำคัญกับการเคารพต่อเสรีภาพในเรื่องสัญชาติ สุขภาพ การศึกษา สิทธิในการทำงาน เชื้อชาติ ศาสนา ความเท่าเทียมกันทางเพศ และวิถีทางเพศ นอกจากนี้บริษัทมี นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการไม่ล่วงละเมิดทรัพยากรสินทางปัญญาหรือลิขสิทธิ์โดยบริษัทได้ส่งเสริมให้พนักงานมีความรู้ ความเข้าใจเรื่องทรัพยากรสินทางปัญญา และห้ามมิให้มีการละเมิดทรัพยากรสินทางปัญญาของบุคคลอื่นอย่างเคร่งครัด โดยนโยบายและแนวปฏิบัติรวมถึงกิจกรรมต่าง ๆ ในมิติสังคมได้เปิดเผยไว้ในเว็บไซต์ของบริษัท

นอกจากนี้ จากเป้าหมายการดำเนินงานที่ยั่งยืนของบริษัทที่คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทั้งลูกค้า ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม ยึดหลักการปฏิบัติตามมาตรฐานต่าง ๆ อย่างถูกต้อง เพื่อป้องกันผลกระทบที่จะเกิดต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม โดยอาศัยเป้าหมายของการพัฒนาอย่างยั่งยืนตามแนวคิดสหประชาชาติ (Sustainable Development Goals - SDGs) ที่ประชาคมโลกตกลงร่วมกันที่จะใช้เป็นกรอบในการดำเนินงานด้านการพัฒนา โดยมีเป้าหมาย 17 ข้อ ซึ่งบริษัทได้พิจารณาเป้าหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจของบริษัทใน 6 เป้าหมาย ดังนี้





เป้าหมายที่ 3 รับรองการมีสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของทุกคนในทุกช่วงอายุ



เป้าหมายที่ 4 รับรองการศึกษาที่เท่าเทียมและทั่วถึง ส่งเสริมการเรียนรู้ตลอดชีวิตแก่ทุกคน



เป้าหมายที่ 8 ส่งเสริมการเติบโตทางเศรษฐกิจที่ต่อเนื่อง ครอบคลุมและยั่งยืน การจ้างงานที่มีคุณค่า



เป้าหมายที่ 9 พัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่พร้อมรับการเปลี่ยนแปลง ส่งเสริมการปรับตัวให้เป็นอุตสาหกรรมอย่างยั่งยืนและทั่วถึง และสนับสนุนนวัตกรรม



เป้าหมายที่ 11 ทำให้เมืองและการตั้งถิ่นฐานของมนุษย์มีความปลอดภัย ทั่วถึง และพัฒนาอย่างยั่งยืน



เป้าหมายที่ 15 ปกป้องฟื้นฟู และส่งเสริมการใช้ประโยชน์จากระบบนิเวศทางบกอย่างยั่งยืน

ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนของ SA

มิติสิ่งแวดล้อม

- การตระหนักถึงความสำคัญในการดูแลและจัดการด้านสิ่งแวดล้อม
- การก่อสร้างโครงการอาคารเขียว (Green Building)

มิติสังคม

- ความสัมพันธ์กับชุมชนโดยรอบโครงการของบริษัท
- การตลาดอย่างมีความรับผิดชอบ
- การจัดการด้านทรัพยากรบุคคล และอาชีวอนามัย

มิติเศรษฐกิจ

- จรรยาบรรณธุรกิจ และการกำกับดูแลกิจการ
- ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย
- การวิเคราะห์การตลาดเชิงลึก

สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี: บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของการสร้างสุขภาพและสุขภาวะที่ดีของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสุขภาพก่อนเริ่มงานกับพนักงานทุกคน หากมีกรณีที่พบว่ามีอาการป่วยและไม่ใช้โรคติดต่อร้ายแรง ทางบริษัทฯ ยังคงรับเข้าทำงานแต่มีเวลาให้พนักงานได้รับการรักษาจนแพทย์ยืนยันว่าสามารถทำงานได้ตามปกติ รวมถึงการจัดให้มีการตรวจสุขภาพประจำปีแก่พนักงานทุกคน เพื่อให้พนักงานได้เฝ้าระวังสุขภาพของตนเองผ่านผลการตรวจสุขภาพที่มีการเปรียบเทียบกับทุกปี บริษัทได้มีการจัดทำประกันสุขภาพให้กับพนักงานทุกคนรวมถึงครอบครัว เพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายในการรักษาพยาบาล รวมถึงเป็นเฝ้าระวังปัญหาสุขภาพของพนักงานเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดกระทบกับการทำงานและการดำเนินชีวิต มีการติดตั้งระบบ Fresh Air ภายในอาคารสำนักงานทุกชั้น เพื่อสร้างอากาศสะอาดให้กับพนักงานทุกคน รวมถึงการออกนโยบายจากผู้บริหารโดยตรงในการยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานภายในแคมป์ที่พัก ทั้งในเรื่องของสุขอนามัย สภาพความเป็นอยู่ และมาตรการป้องกันปัญหาอาสพพิบัติภายใต้ชื่อ “โครงการสีขาว” (White Project)

การศึกษาที่มีคุณภาพ: บริษัทได้คำนึงถึงความสำคัญของการศึกษา ด้วยการฝึกอบรมพนักงานด้วยหลักสูตรที่เป็นประโยชน์ต่อตัวพนักงานเองและฝ่ายงานเพื่อนำทักษะความรู้ที่ได้รับมาใช้ในการพัฒนาและต่อยอดในการทำงานได้ รวมถึงยังมีการส่งเสริมให้พนักงานได้ศึกษาต่อเพิ่มเติมในระดับที่สูงขึ้นตามความสนใจและความถนัดในตำแหน่งงานเพื่อเพิ่มความรู้ โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้จัดให้มีการฝึกอบรมพนักงานเพื่อเพิ่มทักษะและประสิทธิภาพการทำงานแก่พนักงานจำนวน 31 หลักสูตร โดยมีจำนวนชั่วโมงอบรมหรือกิจกรรมพัฒนาความรู้เฉลี่ยของพนักงาน 15.36 ชั่วโมงต่อคนต่อปีจากเป้าหมาย 16 ชั่วโมงต่อคนต่อปี ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมจำนวนทั้งสิ้น 18,675,188 บาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นอกจากนี้บริษัท ยังได้นำความสำคัญของการศึกษาเข้ามาเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมองค์กร กล่าวคือ การเรียนรู้และพัฒนาอย่างยั่งยืน ด้วยความมุ่งมั่น และชวนขยายที่จะพัฒนาตนเองอย่างต่อเนื่อง โดยได้จัดให้มีการหมุนเวียนงาน ซึ่งเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถขอโอนย้ายฝ่ายงานเพื่อได้เรียนรู้ทักษะใหม่ๆ และสะสมประสบการณ์ในฝ่ายงานอื่นๆที่ตนเองสนใจ เพื่อเป็นการพัฒนาตนเองรวมถึงรับฟังความคิดเห็นที่แตกต่างและแลกเปลี่ยนข้อมูลความรู้ใหม่ ๆ ภายในทีมงานเพื่อให้เกิดการเรียนรู้สิ่งต่าง ๆ รอบตัวอยู่เสมอ

งานที่มีคุณค่าและการเติบโตทางเศรษฐกิจ : คุณค่าของการทำงานไม่ใช่เพียงแค่การทำงานให้เกิดผลสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพเท่านั้น แต่ยังหมายถึงความเท่าเทียมและโอกาสในการทำงานอีกด้วย ซึ่งบริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความสำคัญดังกล่าวจึงได้มีการจ้างงานผู้พิการตลอดจนเปิดรับนักศึกษาฝึกงาน ได้เข้ามาร่วมเป็นส่วนหนึ่งขององค์กร โดยที่ผ่านมากางบริษัทฯ ได้จ้างงานผู้พิการมาโดยตลอด เพราะบริษัทฯ เชื่อว่าพนักงานทุกคนมีศักยภาพ คุณค่าและความสามารถในตัวเองทุกคน โดยในปี 2565 บริษัทมีจำนวนพนักงานประจำสรุปได้ดังนี้

รายละเอียด	จำนวนพนักงานชาย	จำนวนพนักงานหญิง	รวม
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สายงานด้านเทคนิค (วิศวกรรม สถาปนิก ช่างเขียนแบบ ฯ) สายงานทั่วไป	233	142	375
ธุรกิจเกี่ยวเนื่อง	134	130	264
พนักงานผู้พิการ		1	1
รวม	367	273	640

อีกสิ่งหนึ่งที่มีความสำคัญคือการสร้างความคุ้มค่าในการทำงาน โดยได้นำมาสร้างเป็นวัฒนธรรมองค์กรในเรื่องของการทำงานที่มีประสิทธิภาพ มีการวางแผนการทำงานเชิงรุก บริหารต้นทุนให้เกิดประโยชน์สูงสุดทั้งในแง่ของเวลาและทรัพยากร เข้าใจในปัญหาที่เกิดขึ้น และการทำงานร่วมกันเป็นทีม โดยสะท้อนผ่านการประเมินผลการทำงานของพนักงานทุกคน การประเมินตนเองประจำปี รวมถึงการให้ทุกหน่วยงานได้ตั้งเป้าหมายการทำงานประจำปีที่สร้างความคุ้มค่าในทรัพยากรและการพัฒนาขั้นตอนการทำงานให้ดียิ่งขึ้น

นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นธุรกิจหลักแล้ว ปัจจุบันบริษัทฯ ยังได้มีการพัฒนาธุรกิจอื่น ๆ เพื่อสร้างประสบการณ์ที่ครบรอบด้านแก่ลูกค้า ทั้งกลุ่มธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม กลุ่มธุรกิจโรงแรม รวมถึงกลุ่มธุรกิจที่กำลังเตรียมการในอนาคตทั้งธุรกิจสุขภาพและธุรกิจทางด้านเทคโนโลยี เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของกระแสธุรกิจที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างรวดเร็ว และเพื่อสร้างการเติบโตขององค์กรต่อไป

โครงสร้างพื้นฐาน นวัตกรรมและอุตสาหกรรม : ปัจจุบันประเทศไทยมีแนวโน้มเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่จึงต้องมีการพัฒนารูปแบบที่รองรับกลุ่มคนที่จะอยู่ร่วมกันอย่างหลากหลายช่วงวัยมากขึ้น ดังนั้นจึงได้วางโครงการใหม่ ๆ ของบริษัทฯ ในขณะนี้ ที่มีการออกแบบเพื่อผู้สูงอายุ ผู้ที่รักสัตว์เลี้ยงหรือการแบ่งพื้นที่พักอาศัยภายในห้องชุดเดียวกัน (Share Living) เพื่อรองรับความหลากหลายของกลุ่มคนต่าง ๆ มากขึ้น ซึ่งนอกจากการออกแบบที่รองรับความหลากหลายแล้ว บริษัทฯ ยังคำนึงถึงคุณภาพของชีวิตความเป็นอยู่ของลูกค้ายิ่งด้วย จึงนำเทคโนโลยีต่าง ๆ มาใช้ในโครงการที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ ดังนี้

1. S=UU Air Ventilation Technology

S=UU Air Ventilation Technology ในโครงการโซนิส แอสเสทที่มีระบบหมุนเวียนอากาศภายในห้องพักอาศัยอยู่ตลอด 24 ชม. สามารถกรองฝุ่น PM2.5 ได้ถึง 99% ด้วยระบบการกรองอากาศที่ผ่านการกรองถึง 3 ชั้น สามารถกรองฝุ่นละอองขนาดเล็กได้มากกว่า PM2.5 ช่วยลดปริมาณ CO2 ลดเชื้อแบคทีเรีย กลิ่นไม่พึงประสงค์ ลดกลิ่นอับในห้องพักอาศัย โดยมีระบบกลางที่ทำการนำอากาศจากภายนอกมากรอง น้ำบัด ฆ่าเชื้อ และส่งเข้าสู่ห้องพักทำให้เกิดการไหลเวียนของอากาศ นำอากาศเสียที่เกิดจากการใช้ชีวิตในห้องพักอาศัยออกไปทิ้ง ห้องพักจึงมีการถ่ายเทอากาศที่ดีสร้างบรรยากาศสดชื่นตลอดวัน

2. S=UU Smell Protection Technology

โครงการของโซนิส แอสเสทมีระบบที่แยกท่ออากาศของน้ำทิ้งทั่วไปออกจากท่อน้ำทิ้งชักโครก ซึ่งการแยกท่ออากาศสามารถป้องกันกลิ่นไม่พึงประสงค์จากชักโครกย้อนกลับขึ้นมาผ่านทางอ่างล้างหน้าหรือท่อระบายน้ำทั่วไปได้ ช่วยทำให้ห้องพักอาศัยหมดปัญหาเรื่องกลิ่น

3. **ระบบ Soundproof Technology**

โครงการโซมิส แอสเสท เลือกใช้ระบบกันเสียงที่ประกอบด้วย ประตูกันเสียงทำจากไม้อัดเนื้อแข็ง กั้นกัน พร้อมทั้ง Door Seal และเส้นประตูระบบอัตโนมัติ สามารถลดทอนและดูดซับเสียงอย่างมีประสิทธิภาพได้เป็นอย่างดี รวมถึงผนัง Insulated Wall ที่มีคุณสมบัติดูดซับเสียง ป้องกันเสียงรบกวนจากภายนอกและเพื่อนบ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. **ระบบ Heat Resistance Technology**

โครงการโซมิส แอสเสท ได้ติดตั้งกระจกที่ช่วยสะท้อนความร้อนแบบ Low-E กระจกคุณภาพสูง ที่เคลือบสารอนินทรีย์รังสีความร้อนทำหน้าที่ป้องกันไม่ให้รังสีความร้อนผ่านจากภายนอกเข้าสู่ภายในอาคาร ส่งผลให้ภายในเย็นสบาย ช่วยลดการใช้พลังงานภายในอาคาร ลดอุณหภูมิ ประหยัดเงินและมีความทนทานต่อรอยขีดข่วน

5. **ระบบ Home Automation Technology**

ด้วยระบบ Home Automation ระบบอัจฉริยะเทคโนโลยีคุณภาพสูงของโครงการโซมิส แอสเสท ที่พร้อมอำนวยความสะดวกควบคุมทุกอย่างด้วยปลายนิ้วผ่าน Application ที่ทันสมัย ใช้ชีวิตอย่างง่ายดาย ปลอดภัย ควบคุมอุปกรณ์ต่างๆภายในห้องพักได้จากทุกที่

6. **ระบบเดินท่อน้ำในคอนกรีต**

โครงการโซมิส แอสเสท ได้วางระบบเดินท่อน้ำในคอนกรีตที่ช่วยการเปิดซ่อมบำรุงภายในห้องพัก เดินระบบท่อน้ำเดียวจบภายในชั้น หมดปัญหาการรบกวนห้องข้างเคียงและการบำรุงรักษาที่ยุ่งยาก บริษัทได้คำนึงถึงการใช้งานและการซ่อมบำรุงที่ง่ายต่อผู้อยู่อาศัย ผู้อยู่อาศัยจึงมั่นใจได้ถึงความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น

นอกเหนือจากการออกแบบและเทคโนโลยีต่าง ๆ ที่ช่วยให้คุณภาพชีวิตความเป็นอยู่ดีขึ้นแล้วนั้น บริษัทฯ ยังได้นำเทคโนโลยีมาต่อยอดผลิตภัณฑ์เพื่อนำขายสู่ท้องตลาดทั้งในรูปแบบของเครื่อง Air of Life ที่ช่วยเติมอากาศบริสุทธิ์ และการติดตั้ง EV Charger ในทุกอาคารของโครงการที่บริษัทพัฒนา เพื่อตอบสนองความเปลี่ยนแปลงในด้านการใช้พลังงานของรถยนต์ในปัจจุบัน และ Solar Power ที่ได้เริ่มนำมาติดตั้งภายในโครงการบ้านแนวราบ สำนักงานขายและแคมป์พักคนงานเพื่อลดการใช้ไฟฟ้าและเพื่อเป็นทางเลือกในการประหยัดพลังงานอีกด้วย

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

เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน: ในการออกแบบที่อยู่อาศัยของบริษัทฯ นอกจากจะตอบสนองการใช้ชีวิตของลูกค้าหลายช่วงวัยแล้ว ยังคำนึงถึงการออกแบบที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม เช่น การออกแบบที่ใช้หลักการของลมและแสงธรรมชาติมาใช้ในบ้าน การใช้วัสดุและเทคโนโลยีที่ช่วยประหยัดพลังงาน นอกจากนี้ในขั้นตอนของการก่อสร้าง นอกเหนือจากมาตรการตามกฎหมายแล้ว บริษัทฯ ยังเพิ่มมาตรการในการสร้างผลกระทบต่อชุมชนรอบข้างน้อยที่สุด เช่น การทำกำแพงกันดินเพื่อป้องกันดินเลื่อน ดินถล่ม งานเสาเข็มที่ใช้ระบบไฮโดรลิกในการกดตอกเสาเข็มแทนการสั่น เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้นกับบ้านข้างเคียง โดยใช้องค์ความรู้ ประสบการณ์และความชำนาญที่สั่งสมมาของบริษัทฯ เป็นต้น

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

ระบบนิเวศแบบ: บริษัทฯ ได้ส่งเสริมกิจกรรมในหลายรูปแบบ และหนึ่งกิจกรรมประจำปีที่สร้างความประทับใจและเกิดการแลกเปลี่ยนเรียนรู้คือ กิจกรรม “วัน-นึ่ง-ฉัน-เดิน-เข้า-นา” กิจกรรมที่ทำให้พนักงานได้ร่วมประสบการณ์ในการปลูกข้าวเพื่อนำผลผลิตที่ได้มาเป็นของขวัญปีใหม่ให้กับลูกค้า และลูกค้าของบริษัทฯ ซึ่งในกิจกรรมนอกจากการได้เรียนรู้วิถีชีวิตชาวนาของพนักงานแล้ว สิ่งสำคัญคือ การได้อนุรักษ์พันธุ์ข้าวจากแหล่งปลูก และการเรียนรู้การปลูกข้าวแบบ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

อินทรีย์ในทุก ๆ ขั้นตอน ซึ่งผลผลิตที่ได้ คือข้าวปลอดสารพิษอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการรักษาสภาพดินและสภาพแวดล้อมของแหล่งเพาะปลูกอีกด้วยซึ่งแปลงนาที่บริษัทใช้ทำกิจกรรมได้รับการแต่งตั้งให้เป็นแปลงนาตัวอย่างของชุมชนอีกด้วย

นอกจากนั้น บริษัทได้จัดให้มีการอบรมพนักงานให้ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการใช้ทรัพยากรอย่างรู้คุณค่าและความสำคัญของการรักษาระบบนิเวศของชุมชนรอบโครงการและเผยแพร่นโยบายและแนวปฏิบัติให้พนักงานทุกระดับรับทราบและปฏิบัติตามโดยทั่วกัน โดยนโยบายที่เกี่ยวข้องกับสิ่งแวดล้อมได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

จากการดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ ข้างต้นตามเป้าหมายทั้ง 6 ข้อ ทางบริษัทฯ นำสู่เป้าหมายในการดำเนินงานตามแนวคิดการพิจารณาทั้ง 3 ด้าน คือ

1. ด้านสิ่งแวดล้อม (Environment)

- บริษัทจะให้ความสำคัญต่อการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม พร้อมทั้งส่งเสริมให้มีการป้องกันและลดผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของบริษัททั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น การจัดการพื้นที่ การลดการปล่อยมลพิษต่าง ๆ การกำจัดขยะและของเสีย รวมถึงเขาไปมีส่วนร่วมกับภาคส่วนอื่น ๆ ของสังคมในการจัดการคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- บริษัทจะให้ความสำคัญและส่งเสริมให้เกิดการใช้ทรัพยากรและพลังงานต่าง ๆ อย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงกำหนดนโยบายและข้อปฏิบัติต่าง ๆ ที่ส่งผลต่อการลดใช้พลังงาน
- บริษัทจะให้ความสำคัญในการจัดการความปลอดภัยอาชีวอนามัยและสภาพแวดล้อมในสถานที่ทำงานของพนักงาน และครอบคลุมถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท

2. ด้านสังคม (Social)

- บริษัทจะส่งเสริมและปฏิบัติตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย หลักสิทธิมนุษยชน ศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ สิทธิ เสรีภาพ ความเสมอภาคของบุคคล และไม่เลือกปฏิบัติต่อความแตกต่างใด ๆ ทั้ง เพศ อายุ เชื้อชาติ สีผิว ศาสนาและความเชื่อ
- บริษัทจะปฏิบัติต่อพนักงานด้วยความเสมอภาคและเป็นธรรม ดูแลและส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมที่เอื้อในการทำงานอย่างมีความสุข ให้โอกาสพนักงานในการเติบโตอย่างเท่าเทียม รวมถึงพัฒนาศักยภาพผ่านการฝึกอบรมและการเรียนรู้ตลอดชีวิตเพื่อสร้างสังคมแห่งการเรียนรู้ของพนักงานที่ส่งผลต่อการเติบโตที่ควบคู่ไปพร้อมกับบริษัท
- บริษัทจะให้ความสำคัญและสร้างการตอบสนองกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่มตามความต้องการที่แตกต่างกันในแต่ละกลุ่มอย่างครอบคลุม รวมถึงสร้างช่องทางการรับฟังข้อเสนอแนะ ข้อร้องเรียนจากทุกกลุ่ม และดำเนินการในการแก้ไข ปรับปรุง ข้อร้องเรียนและข้อเสนอแนะอย่างสม่ำเสมอและทันที่

3. ด้านบรรษัทภิบาล (Governance)

- บริษัทจะให้ความสำคัญต่อการดำเนินงานเพื่อให้เกิดความยั่งยืนในทุกกระบวนการตลอดห่วงโซ่อุปทาน และผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม รวมถึงสนับสนุนให้เกิดการดำเนินงานในการดำเนินธุรกิจอย่างยั่งยืน เพื่อสร้างคุณค่าและดอกผลให้แก่บริษัททั้งในระยะสั้น กลางและยาว
- บริษัทจะจัดให้มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส รัดกุม และตรวจสอบได้ ผ่านนโยบาย กระบวนการข้อปฏิบัติและการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียของบริษัท และให้ความสำคัญต่อการบริหารจัดการความเสี่ยงอย่างครอบคลุมในทุกกระบวนการดำเนินงาน รวมถึงการดำเนินการ การติดตามและประเมินผลอย่างสม่ำเสมอ เพื่อลดโอกาสและการสูญเสียที่เกิดขึ้นในการดำเนินธุรกิจ
- บริษัทจะประกอบธุรกิจด้วยความเป็นธรรม ยึดมั่นตามกฎหมาย ข้อกำหนดต่าง ๆ รวมถึงดำเนินกิจการภายใต้การแข่งขันที่เป็นธรรม โดยไม่เห็นแก่ประโยชน์อื่นใดที่ได้มาจากการดำเนินงานที่ไม่ถูกต้องตามกฎหมาย
- บริษัทจะพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ตอบสนองความต้องการของผู้บริโภค ภายใต้คุณภาพและบริการที่มีมาตรฐาน รวมถึงสร้างนวัตกรรมใหม่ๆ ที่เกิดจากการผสมองค์ความรู้เข้ามาพัฒนา ต่อยอด เพื่อให้เท่าทันสังคม สร้างการเติบโตทางธุรกิจ และสร้างคุณค่าแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียตลอดจนสังคมและสิ่งแวดล้อม

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

สรุปภาพรวมการดำเนินงานและปัจจัยที่ทำให้มีการเปลี่ยนแปลงสำคัญ

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายทั้งประเภทโครงการแนวราบและแนวสูง ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ บริษัทมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ในทำเลที่มีศักยภาพในย่านศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) หรือทำเลที่มีการคมนาคมสะดวก ใกล้หรือติดระบบขนส่งมวลชนทางราง เช่น รถไฟฟ้า BTS หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและรอการพัฒนาจำนวนรวม 11 โครงการ ประกอบด้วย โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 5 โครงการ ได้แก่ Siamese Rama 9 (Landmark @ MRTA Station), Above 39 (Tribe 39), Monsane Exclusive Villa Ratchapruke-Pinklao, Siamese Kin Phase 2, Monsane Ratchapruke - Chaeng Watthana และโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดินจำนวน 6 โครงการ คือ โครงการ Exclusive Ratchada, Landmark @ Grand Station, Landmark At Kasetsart TSH Station, HM-Rangsit, Talingchan

ภาพรวมผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัทมีรายได้รวมในปี 2563-2565 จำนวน 3,739.8 ล้านบาท 2,435.4 ล้านบาท และ 2,515.0 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 2,031.72 ล้านบาท ลดลงเมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าเป็นจำนวน 156.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 7.1 โดยรายได้ดังกล่าวประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,809.42 ล้านบาท รายได้จากการบริการ 222.30 ล้านบาท ในส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าของบริษัทนั้นลดลงจำนวน 273.9 ล้านบาท นับตั้งแต่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ส่งผลกระทบให้มีลูกค้าบางส่วนยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดและลูกค้าชาวต่างชาติที่ขาดการติดต่อ โดยบริษัทคาดว่ารายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวเพิ่มขึ้นเมื่อโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของบริษัทนั้นก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการดำเนินงานรวมเท่ากับ 2,188.14 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 1,230.29 ล้านบาทหรือคิดเป็นการลดลงร้อยละ 36.0 โดยบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2564 จำนวน 2,083.4 ล้านบาท ลดลง 1,286.2 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.2 จากปีก่อน เนื่องจากในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการหลัก 4 โครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ ขณะที่ในปี 2564 ถึงแม้บริษัทจะมีรายได้หลักจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการเดียวกันกับปีก่อน 3 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภท High Rise ขนาดใหญ่ แต่ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมได้รับผลกระทบจากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าว ภาครัฐได้ออกมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศเพื่อตรวจรับห้องชุดและโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในปี 2564 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ดี ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจำนวน 117.52 ล้านบาทจากปี 2564 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้เช่าและบริการ โดยเป็นการเพิ่มขึ้นของสัดส่วนรายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมเป็นหลัก ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ อีกทั้งบริษัทยังมีรายได้จากการให้บริการที่เพิ่มขึ้นจากรายได้จากการรับเหมาก่อสร้างและรายได้จากการบริหารงานที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นที่เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากรายได้จากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบันทึกบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และรายได้จากการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดรวมจำนวน 160 ยูนิต์ โดยที่

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผ่านมา บริษัทได้ชะลอเวลาและพยายามเจรจาให้ลูกค้าเข้ามารับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ก่อนที่บริษัทจะออกจดหมายแจ้งการนัดโอน และแจ้งยกเลิกสัญญากับลูกค้าเป็นการล่วงหน้าตามระเบียบวิธีปฏิบัติของบริษัท ก่อนดำเนินการริบเงินและรับรู้อย่างได้จากการยกเลิกสัญญา

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน ที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด ซึ่งระบุว่าการเริ่มนำนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการตีราคาใหม่ ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับมูลค่าของสินทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ดังนี้

1. ผลกระทบต่องบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์		
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	432,333	179,855
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	86,467	35,971
ส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้น		
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น	345,866	143,884

2. ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น	432,333	179,855
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง		
กำไรหรือขาดทุนในภายหลังเพิ่มขึ้น	86,467	35,971

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีและการปรับปรุงย้อนหลังงบการเงิน

ในระหว่างปี 2564 กลุ่มบริษัทเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีในเรื่องการวัดมูลค่าสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีมูลค่ายุติธรรม ตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อให้งบการเงินสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่มีสาระสำคัญของกลุ่มบริษัทโดยการปรับปรุงย้อนหลังและทำการปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสำหรับงวดก่อนที่นำเสนอ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

กลุ่มบริษัทประเมินมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้ประเมินอิสระ การคำนวณมูลค่าธุรกรรมขึ้นอยู่กับประเภทของอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากวิธีรายได้และวิธีประมาณต้นทุนทดแทน กลุ่มบริษัทจัดประเภทการวัดมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 3

ผลกระทบต่อการเงินรวมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี สรุปดังนี้

1. ผลกระทบต่องบแสดงฐานะทางการเงิน

งบแสดงฐานะการเงินรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ตามที่ รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชี	ปรับปรุงใหม่
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	397.9	110.5	508.4
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	34.8	(23.1)	11.7
ส่วนของผู้ที่ถือหุ้น			
กำไรสะสม			
ยังไม่ได้จัดสรร	1,146.3	87.5	1,233.8

2. ผลกระทบต่องบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ตามที่ รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชี	ปรับปรุงใหม่
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564			
รายได้อื่น	155.2	34.9	190.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(266.2)	10.9	(255.3)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(42.4)	(9.7)	(52.1)
กำไรสำหรับงวด	108.1	36.1	144.2
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น)	0.1	0.0	0.1

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

3. ผลกระทบต่องบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสดรวม (หน่วย : ล้านบาท)	ตามที่ รายงานไว้เดิม	ผลกระทบจากการ เปลี่ยนแปลงนโยบาย การบัญชี	ปรับปรุงใหม่
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2564			
กำไรสำหรับงวด	108.1	36.1	144.2
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์	(12.7)	9.7	(3.0)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	64.9	(10.9)	54.0
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของ	-	(44.6)	(44.6)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน			
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	42.4	9.7	52.1

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทต่าง ๆ ซึ่งประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และ โฮมออฟฟิศ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นรายได้ในงบการเงินเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนอำนาจในการควบคุมอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ให้แก่ลูกค้า ในปี 2563 – 2565 จำนวน 3,369.5 ล้านบาท 2,083.4 ล้านบาท และ 1,809.4 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
คอนโดมิเนียม	3,311.2	98.3	1,984.7	95.3	1,571.4	86.9
บ้านจัดสรร ทาวน์โฮม โฮมออฟฟิศ	58.3	1.7	98.7	4.7	199.4	11.0
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	-	38.67	2.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,369.5	100.0	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0

บริษัทมีรายได้หลักจากการขายห้องชุดในโครงการคอนโดมิเนียม คิดเป็นสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 80 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านจัดสรร ทาวน์โฮม และโฮมออฟฟิศ

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รายโครงการ

โครงการ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Siamese Surawong	7.5	0.2	-	-	-	-
Wyndham Residence	504.8	15.0	69.2	3.3	171.8	9.5
Ramada Plaza Residence	784.2	23.3	315.5	15.1	201.3	11.1
Ramada Residence	264.5	7.8	593.5	28.5	188.4	10.4
Blossom Condo at Sathorn-Charoenrat	107.1	3.2	58.2	2.8	235.3	13.0
Blossom Condo at Fashion Beyond	86.2	2.6	89.9	4.3	27.1	1.5
Siamese Exclusive 31	240.1	7.1	173.0	8.3	192.7	10.6

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

โครงการ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
Wyndham Garden Residence	1,316.8	39.1	685.4	32.9	554.7	30.7
Siamese Blossom @ Fashion	30.2	0.9	-	-	-	-
Siamese Kin	28.1	0.8	98.7	4.7	199.4	11.0
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	-	38.7	2.1
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,369.5	100.0	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0

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

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,083.4 ล้านบาท ลดลง 1,286.1 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 38.2 จากปีก่อน โดยในปี 2564 บริษัทมีโครงการคอนโดมิเนียมที่พร้อมโอนกรรมสิทธิ์หลายโครงการ ได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ปี 2563 ขณะที่ในปี 2563 บริษัทมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จในปีทั้งสิ้น 4 โครงการ ซึ่งได้แก่ โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) และโครงการ Ramada Residence (Siamese Sukhumvit 87) ส่งผลให้ยอดขายโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทในภาพรวมปี 2564 ได้รับผลกระทบจากกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวในช่วงสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 โดยในช่วงเวลาดังกล่าวมีการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้นักลงทุนชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางเข้ามาในประเทศเพื่อตรวจสอบห้องชุดและรับโอนกรรมสิทธิ์ได้ ขณะที่ผู้บริโภคในประเทศก็ได้ชะลอการใช้จ่ายลง ส่งผลให้การโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในภาพรวมในปี 2564 ปรับตัวลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แบ่งตามช่องทางการจำหน่าย

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ขายโดยทีมขายของบริษัท	2,073.5	61.5	993.8	47.7	1,005.2	55.6
ขายโดยตัวแทนขายจากภายนอก	1,296.0	38.5	1,089.6	52.3	765.5	42.3
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	-	38.7	2.1
- รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	-	-	-	-	38.5	2.1
- รายได้จากการขายสินค้าอื่น	-	-	-	-	0.1	0.0
รวมรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,369.5	100.0	2,083.4	100.0	1,809.4	100.0

ในปี 2565 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทโดยส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 55.6 มาจากทีมขายของบริษัทเอง นอกจากนี้ บริษัทได้จ้างตัวแทนขายต่างๆ เป็นนายหน้ารายย่อย เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพการขายในกลุ่มโครงการที่พร้อมเข้าอยู่อาศัย โดยบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ผ่านตัวแทนขายภายนอกในปี 2565 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.3 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการให้บริการ

รายได้จากการให้บริการของบริษัท ประกอบด้วย รายได้จากการให้บริการรับเหมาก่อสร้าง รายได้ค่าบริการตกแต่งห้องชุด และรายได้จากการบริหารงานนิติบุคคล เป็นต้น

รายได้จากการให้บริการ	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง	-	-	-	-	4.3	1.9
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	16.6	33.9	59.6	56.9	148.3	66.7
รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม	9.0	18.4	45.9	43.8	148.2	66.7
รายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร	7.6	15.5	13.4	12.8	-	-
รายได้จากการประกอบธุรกิจสปา	-	-	-	-	0.0	0.0
รายได้จากการบริหารนิติบุคคล	31.2	63.8	33.1	31.6	34.8	15.7
รายได้จากการบริหารงาน	-	0.0	12.1	11.5	27.2	12.3
รายได้จากการให้บริการอื่น	1.1	2.3	-	-	7.7	3.5
รวมรายได้จากการให้บริการ	48.9	100.0	104.8	100.0	222.3	100.0

หมายเหตุ รายได้จากการให้เช่าและบริการ ประกอบด้วยรายได้จากการประกอบธุรกิจร้านอาหาร รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรม เป็นต้น

ในปี 2563-2565 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 48.9 ล้านบาท 104.5 ล้านบาท และ 222.3 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ในปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการให้บริการจำนวน 104.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 55.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 113.7 จากปีก่อน โดยสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม Q-Box Hotel Bangkok Blossom บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งเป็นโรงแรมขนาด 157 ห้อง และการเพิ่มขึ้นของรายได้

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

จากการให้เช่าและบริการ ซึ่งเพิ่มขึ้นภายหลังจากการโอนห้องชุดในโครงการอสังหาริมทรัพย์บางส่วนมาทำเป็นเซอร์วิสอพาร์ทเม้นท์และพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ ประกอบกับการเริ่มทำธุรกิจร้านอาหาร และธุรกิจรับจ้างบริหารงานของบริษัท

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น

รายได้ทางการเงินและรายได้อื่น (รวมเรียก “รายได้อื่น”) ประกอบด้วย รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า รายได้ค่าเช่า กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน และกำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นต้น ในปี 2563-2565 บริษัทมีรายได้อื่นจำนวน 321.4 ล้านบาท 247.3 ล้านบาท และ 483.3 ล้านบาท ตามลำดับ

รายได้อื่น	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	23.1	7.2	6.1	2.5	259.9	53.8
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	111.1	34.6	83.1	33.6	75.4	15.6
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขาย	154.1	47.9	113.2	45.8	53.6	11.1
รายได้จากการขายเศษซาก	-	-	-	-	25.2	5.2
รายได้ค่าเช่า	15.7	4.9	22.8	9.2	44.8	9.3
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	1.9	0.6	7.3	2.9	-	-
อื่น ๆ	15.6	4.8	14.9	6.0	24.6	5.1
รวมรายได้อื่น	321.4	100.0	247.3	100.0	483.3	100.0

หมายเหตุ รายได้อื่น ๆ เช่น รายได้ทางการเงิน รายได้ค่าดำเนินการ และรายได้ค่าสาธารณูปโภค เป็นต้น

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า

รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้า หรือ รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายเป็นรายได้จากการรับเงินจองหรือเงินทำสัญญาที่ลูกค้าชำระมาแล้ว เนื่องจากลูกค้าไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจองหรือสัญญาจะซื้อขายห้องชุด เช่น การผิดนัดการชำระเงิน หรือการไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามวันและเวลาที่กำหนด รายได้จากการยกเลิกสัญญาจะมีความสัมพันธ์กับจำนวนโครงการที่บริษัทอยู่ระหว่างการขายในปีนั้น ๆ กล่าวคือ หากในปีใดมีการเปิดขายโครงการจำนวนมาก ก็จะมีโอกาสที่มีลูกค้าซึ่งมาทำการจองและทำสัญญาจะซื้อขายและเริ่มต้นผ่อนเงินดาวน์ไปแล้ว จะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาได้ในภายหลัง หรือไม่มารับโอนกรรมสิทธิ์ตามกำหนดในจำนวนมากขึ้นตามไปด้วย

รายได้อื่น (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565
รายได้จากการยกเลิกสัญญา	154.1	113.2	53.6
สัดส่วนของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	4.6	5.4	3.0

ในปี 2563-2565 รายได้จากการยกเลิกสัญญาของลูกค้ามีจำนวน 154.1 ล้านบาท 113.2 ล้านบาท และ 53.6 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการยกเลิกสัญญาจำนวน 53.2 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 52.7 เมื่อเทียบกับปี 2564 ทั้งนี้ สัดส่วนของรายได้จากการยกเลิกสัญญาเมื่อเทียบกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 3.0 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 ที่ประมาณร้อยละ 5.4

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย หรือ ค่าใช้จ่ายในการขาย โดยส่วนใหญ่ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายการตลาด ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย และค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย เป็นต้น ในปี 2563-2565 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 452.1 ล้านบาท 302.6 ล้านบาท และ 264.3 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายการตลาด	46.1	10.2	43.6	14.4	105.6	39.9
ค่านายหน้า	342.5	75.8	193.0	63.8	87.3	33.0
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับบุคลากรฝ่ายขาย	26.0	5.8	27.1	9.0	33.6	12.7
ค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขาย	30.1	6.7	30.3	10.0	28.5	10.8
อื่น ๆ	7.4	1.6	8.6	2.8	9.2	3.5
รวมต้นทุนในการจัดจำหน่าย	452.1	100.0	302.6	100.0	264.3	100.0
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (ร้อยละ)	13.4		14.5		14.6	

- หมายเหตุ - ค่าใช้จ่ายการตลาด ประกอบด้วย ค่าโฆษณา ค่าส่งเสริมการขาย และค่าใช้จ่ายในการจัดงานเปิดตัวโครงการ เป็นต้น
- อื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่าและค่าบริการอาคารสำนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมแซมห้องที่จะทำการขาย ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ

ต้นทุนในการจัดจำหน่ายต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวเพิ่มขึ้นตั้งแต่ปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายบางส่วนเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นคงที่ เช่น เงินเดือน และค่าเสื่อมราคา ประกอบกับค่านายหน้าเพิ่มขึ้นจากการขายผ่านตัวแทนขายจากภายนอกซึ่งคิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้มากกว่าปีก่อน อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถบริหารจัดการงบประมาณในการทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขายในช่วงที่ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจาก COVID-19 ซึ่งส่งผลต่อภาวะเศรษฐกิจของประเทศ โดยบริษัทมีการบริหารค่าใช้จ่ายทางการตลาดสำหรับการประชาสัมพันธ์โครงการที่เปิดขายในช่วงเวลาดังกล่าวผ่านทางโซเชียลมีเดียมากขึ้น ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการตลาดลดลงอย่างมีนัยสำคัญ

ในปี 2565 บริษัทมีต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 264.3 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 จำนวน 38.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นลดลงร้อยละ 12.7 ซึ่งเป็นผลมาจากต้นทุนในส่วนค่านายหน้าลดลง เนื่องจากยอดขายและโอนกรรมสิทธิ์โครงการของบริษัทที่ลดลงเนื่องจากผลกระทบของสถานการณ์ COVID-19 ตามที่ได้อธิบายข้างต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และค่าบริการที่ปรึกษา เป็นต้น ทั้งนี้ในปี 2564-2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าชดเชยความเสียหายให้ลูกค้า ที่เกิดจากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada และ The Collection

ค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2563-2565 มีจำนวน 249.7 ล้านบาท 332.7 ล้านบาท และ 403.2 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน	121.3	48.6	151.2	45.4	196.9	48.8
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	29.1	11.7	20.7	6.2	23.9	5.9
ค่าบริการที่ปรึกษาและค่าบริการอื่น	34.0	13.6	35.7	10.7	36.7	9.1

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ปี 2563		ปี 2564		ปี 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าชดเชยความเสียหาย	-	-	45.5	13.7	14.8	3.7
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรม	-	-	0.9	0.3	1.0	0.3
อื่น ๆ	65.3	26.1	78.7	23.7	129.8	32.2
รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร	249.7	100.0	332.7	100.0	403.2	100.0

หมายเหตุ ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ๆ ประกอบด้วย ค่าเช่า ค่าส่วนกลางของโครงการ ค่าสาธารณูปโภค ค่าซ่อมบำรุง และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่น ๆ เป็นต้น

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2565 ของบริษัทมีจำนวน 403.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 70.4 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 โดยค่าใช้จ่ายบริหารส่วนใหญ่ของบริษัท เช่น เงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าบริการที่ปรึกษา และค่าบริการอื่น เป็นค่าใช้จ่ายคงที่ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นๆ เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของโครงการคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้อยู่ที่รอการขายของโครงการที่กำลังสร้างแล้วเสร็จ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารในปี 2564 มีจำนวน 332.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 83.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 33.3 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของเงินเดือนและค่าใช้จ่ายพนักงาน เนื่องจากบริษัทได้มีการจ้างงานพนักงานเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการขายไปสู่ธุรกิจใหม่ๆ ของบริษัทตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน นอกจากนี้บริษัทมีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากค่าชดเชยความเสียหายให้ลูกค้า ที่เกิดจากโครงการ Siamese Exclusive Ratchada II และ The Collection จำนวน 45.5 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของบริษัท ประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่น ดอกเบี้ยจ่ายของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจ่ายของหุ้นกู้ และค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน เป็นต้น ในปี 2563-2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 126.5 ล้านบาท 216.2 ล้านบาท และ 208.6 ล้านบาท ตามลำดับ

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

ในปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 216.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 89.7 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 70.9 จากปี 2563 โดยมีสาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของหนี้สินที่มีการระดมเงินโดยเฉพาะการเพิ่มขึ้นของหุ้นกู้ระยะยาว เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท

กำไรสุทธิ

ในปี 2563-2565 บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 733.8 ล้านบาท 143.9 ล้านบาท และ 226.1 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิ ร้อยละ 19.6 ร้อยละ 5.9 และร้อยละ 9.0 ตามลำดับ

ในปี 2565 บริษัทมีกำไรจำนวน 226.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 82.2 ล้านบาทหรือร้อยละ 57.1 จากปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้บริการและรายได้อื่นที่สูงขึ้นจากปี 2564 ทั้งนี้ บริษัทมีรายได้จากการให้บริการเพิ่มขึ้นจากการที่บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าและบริการจากธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้นเป็นหลัก นอกจากนั้น รายได้อื่นที่สูงขึ้นมาจากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สินเป็นหลัก

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การวิเคราะห์ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 13,009.3 ล้านบาท 14,178.0 ล้านบาท และ 16,702.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีสินทรัพย์หลักที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของบริษัท ได้แก่ สิ้นค้าคงเหลือ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งมีมูลค่ารวมกันคิดเป็นประมาณร้อยละ 80 ของสินทรัพย์ทั้งหมด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 340.1 ล้านบาท 430.6 ล้านบาท และ 727.1 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักคือเงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการคิดเป็นร้อยละร้อยละ 66.8 ของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ

เงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ เป็นเงินที่บริษัทย่ำล่วงหน้าให้แก่ผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการของบริษัท ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีเงินย่ำล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการจำนวน 312.6 ล้านบาท 371.6 ล้านบาท และ 485.7 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

ค่านายหน้าย่ำล่วงหน้า

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

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีค่านายหน้าย่ำล่วงหน้าจำนวน 581.2 ล้านบาท 311.5 ล้านบาท และ 279.7 ล้านบาท ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีค่านายหน้าย่ำล่วงหน้าจำนวน 279.7 ล้านบาท ลดลง 31.7 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 10.2 จาก ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งเป็นผลจากการโอนค่านายหน้าย่ำล่วงหน้าไปรับรู้เป็นต้นทุนในการจัดจำหน่ายห้องชุดในงบกำไรขาดทุน ได้แก่ โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) และโครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42)

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

สินค้าย่อย (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)

สินค้าย่อย (ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์)	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2564 (ปรับปรุงใหม่)		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา								
ที่ดิน	3,753.9	47.0	3,261.4	39.5	3,661.4	44.3	4,733.1	47.1
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	1,766.1	22.1	861.9	10.4	862.0	10.4	2,332.8	23.2
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	518.6	6.5	485.8	5.9	485.8	5.9	721.7	7.2
รวมที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	6,038.6	75.6	4,609.1	55.8	5,009.2	60.6	7,787.6	77.5
สินค้าสำเร็จรูป								
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	1,591.8	19.9	2,973.5	36.0	2,973.5	36.0	2,156.1	21.5
บ้านพร้อมที่ดิน	358.2	4.5	281.7	3.4	281.7	3.4	101.1	1.0
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	-	(0.5)	(0.0)	(0.5)	0.0	(0.5)	0.0
รวมสินค้าสำเร็จรูป	1,950.0	24.4	3,254.7	39.4	3,254.7	39.4	2,256.7	22.5
อื่น ๆ ^{1/}	0.1	0.0	401.3	4.9	-	-	-	-
วัสดุสิ้นเปลือง ^{2/}	-	-	-	-	0.0	0.0	5.1	0.1
สินค้าสำเร็จรูปอื่น ^{2/}	-	-	-	-	1.3	0.0	1.6	0.0
รวมสินค้าย่อย	7,988.7	100.0	8,265.2	100.0	8,265.2	100.00	10,051.1	100.00

หมายเหตุ - อื่น ๆ ประกอบด้วย วัสดุสิ้นเปลือง สินค้าสำเร็จรูปอื่น และที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (งบการเงินสำหรับ ณ สิ้นสุดปี 2564)
- วัสดุสิ้นเปลือง และสินค้าสำเร็จรูปอื่น จะไม่รวมอยู่ในรายการอื่นๆ (งบการเงินสำหรับ ณ สิ้นสุดปี 2565)

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

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

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

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาจำนวน 252.6 ล้านบาท 282.2 ล้านบาท และ 250.0 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 1.9 ร้อยละ 2.0 และร้อยละ 1.5 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการหลักคือที่ดินรอการพัฒนาเนื้อที่ประมาณ 15 ไร่ ในโครงการ Siamese Blossom @ Fashion

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริเวณถนนรามอินทรา ซึ่งในช่วงปี 2562 บริษัทได้นำที่ดินบางส่วนไปพัฒนาเป็นศูนย์การเรียนรู้สำหรับใช้อบรมและพัฒนาศักยภาพของพนักงานในกลุ่มบริษัท โดยได้โอนที่ดินส่วนหนึ่งไปบันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีที่ดินและตึกอาคารโครงการพัฒนาจำนวน 250.0 ล้านบาท ลดลง 32.2 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อนำไปพัฒนาโครงการ Siamese Premium Home @ Prannok แล้วในเดือนมกราคม 2565 ที่ผ่านมา

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 508.5 ล้านบาท 646.3 ล้านบาท และ 866.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.9 ร้อยละ 4.6 และร้อยละ 5.2 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ประกอบด้วย พื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ที่อยู่ชั้นล่างของอาคารพักอาศัยและห้องชุดในโครงการต่าง ๆ ที่บริษัทนำมาปล่อยเช่าพื้นที่ให้กับบุคคลภายนอก

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

ณ สิ้นปี 2564 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 646.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 137.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 27.1 จากสิ้นปี 2563 จากการที่บริษัทได้โอนห้องชุดในโครงการต่าง ๆ รวมจำนวน 24 ยูนิต เช่น ห้องชุดจากโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 10 ยูนิต ห้องชุดจากโครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) จำนวน 5 ยูนิต เป็นต้น เข้าเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท เพื่อปล่อยเช่าห้องชุดดังกล่าวให้กับบุคคลภายนอกตามแผนการลดความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ส่วนใหญ่ของบริษัท ประกอบด้วย ที่ดินและอาคารซึ่งเป็นสำนักงานใหญ่ของบริษัท สำนักงานขายชั่วคราว ห้องตัวอย่างของโครงการต่าง ๆ

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 2,662.1 ล้านบาท 3,183.0 ล้านบาท และ 3,178.3 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 20.5 ร้อยละ 22.5 และร้อยละ 19.0 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ

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

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

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์

จากแผนการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทในปัจจุบันที่ต้องการมุ่งเน้นการสร้างพอร์ตอสังหาริมทรัพย์ที่สามารถสร้างรายได้ประจำและสม่ำเสมอ (Recurring Income) ในปี 2562 บริษัทได้เริ่มปรับเปลี่ยนรูปแบบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยการนำห้องชุดบางส่วนในโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อจำหน่ายในปัจจุบันมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานให้เป็นพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ และห้องพักเพื่อการบริหารในรูปแบบโรงแรมหรือเซอร์วิสเรสซิเดนซ์ นอกจากนี้ โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างหรืออยู่ระหว่างการพัฒนา เช่น โครงการ The Collection และโครงการ Siamese Exclusive Ratchada ก็จะมีการจัดสรรพื้นที่บางส่วนหรือนำห้องชุดบางส่วนในโครงการดังกล่าวมาปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานเช่นเดียวกันเพื่อให้เกิดประโยชน์อย่างสูงสุด และเพื่อบริหารความเสี่ยงทางธุรกิจหากสภาวะตลาดและอุตสาหกรรมเปลี่ยนแปลงไป

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริษัทจึงมีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานของสินทรัพย์ที่มีอยู่ อีกทั้งในอนาคตบริษัทก็จะมีการโอนเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้งานของสินทรัพย์เพิ่มเติมตามแผนการดำเนินธุรกิจของบริษัทซึ่งจะพิจารณาให้สอดคล้องกับสภาวะตลาด ณ ขณะนั้น โดยบริษัทได้กำหนดเกณฑ์การเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์สำหรับการบันทึกรายการทางบัญชีไว้ ดังนี้

การเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์		ตัวอย่างรายการ	วันเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้งาน
เดิม	ใหม่		
สินค้ายกเหลือ	ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	นำห้องชุดทำเป็นโรงแรม หรือเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ และ บริษัทได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม
สินค้ายกเหลือ	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ห้องชุดมาปล่อยเช่าให้กับบุคคลภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	สินค้ายกเหลือ	นำที่ดินเปล่าไปพัฒนาเป็นโครงการเพื่อขาย	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เริ่มพัฒนาโครงการเพื่อขายบนที่ดินแล้ว
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	ปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานบางส่วนให้กับบุคคลภายนอก	<ul style="list-style-type: none"> ผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ หรือ บริษัทได้เข้าทำสัญญากับผู้เช่าแล้ว และอยู่ระหว่างรอผู้มีอำนาจอนุมัติรายการ

หมายเหตุ นโยบายข้างต้นเริ่มใช้สำหรับการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ตั้งแต่วันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2563 เป็นต้นไป

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

หนี้สิน

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,977.7 ล้านบาท 9,807.8 ล้านบาท และ 12,033.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัทประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน หุ้นกู้ และเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายซึ่งนับก็เป็นส่วนหนึ่งในเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น โดยหนี้สินรายการที่สำคัญมีรายละเอียด ดังนี้

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวมจำนวน 2,639.5 ล้านบาท 2,000.9 ล้านบาท และ 2,218.6 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายการหลักคือเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายซึ่งมียอดประมาณร้อยละ 53.2 ของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบด้วย เงินจอง เงินทำสัญญาจะซื้อจะขาย และเงินทอนมัดจำของโครงการต่าง ๆ ณ สิ้นปี ณ สิ้นปี 2563 – 2565 โดย บริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจำนวน 2,057.1 ล้านบาท 1,362.0 ล้านบาท และ 1,179.8 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวจากสถาบันการเงิน

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

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
เงินกู้ยืมระยะสั้น	3.6	0.1	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	971.8	23.9	1,461.7	31.6	898.7	16.1
เงินกู้ยืมระยะยาว	3,087.1	76.0	3,162.5	68.4	4,696.5	83.9
รวม	4,062.5	100.0	4,624.2	100.0	5,595.2	100.0

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ถือเป็นแหล่งเงินทุนหลักที่บริษัทนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว มีระยะเวลาการกู้ยืมประมาณ 4-5 ปี

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

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

หุ้นกู้

หุ้นกู้	31 ธ.ค. 2563		31 ธ.ค. 2564		31 ธ.ค. 2565	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
หุ้นกู้ระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดภายใน 1 ปี	935.3	54.2	1,036.9	38.0	1,075.1	29.8
หุ้นกู้ระยะยาว	791.8	45.8	1,694.3	62.0	2,532.1	70.2
รวม	1,727.2	100.0	2,731.2	100.0	3,607.2	100.00

หมายเหตุ มูลค่าคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวแสดงด้วยมูลค่าสุทธิจากการประเมินในการออกหุ้นกู้

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมียอดคงเหลือของหุ้นกู้ระยะยาวจำนวน 1,727.2 ล้านบาท 2,731.2 ล้านบาท และ 3,607.2 ล้านบาท ตามลำดับ

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

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

เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ สิ้นปี 2565 บริษัทไม่มีเงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ลดลง 107.5 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 100 จาก ณ สิ้นปี 2563 และสิ้นปี 2564 ที่ผ่านมามาถึง ณ สิ้นปี 2563 และ 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคือเงินกู้ยืมจากกรรมการและผู้ถือหุ้น แบ่งเป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1 จำนวน 107.5 ล้านบาท ไม่มีการคิดอัตราดอกเบี้ยและเงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2 จำนวน 118.5 ล้านบาท มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี เงินกู้ยืมดังกล่าวไม่มีหลักประกันกำกับ มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน

เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 8.6 ล้านบาท 36.8 ล้านบาท และ 36.8 ล้านบาท ตามลำดับ โดยยอดหนี้คงค้างเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นแห่งหนึ่งในประเทศ มีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 1.10 ต่อปี ไม่มีหลักประกันกำกับ มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมข้างต้นเป็นเงินกู้ด้อยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทที่ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้อยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทย่อย) จำนวน 3,744.7 ล้านบาท 3,677.8 ล้านบาท และ 4,172.3 ตามลำดับ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น (เฉพาะส่วนที่เป็นของบริษัทย่อย) จำนวน 3,677.8 ล้านบาท ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2563 จำนวน 67.0 ล้านบาท หรือลดลงประมาณร้อยละ 1.8 โดยบริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจากกำไรสำหรับปีจำนวน 146.8 ล้านบาท และลดลงจากการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2563 รวมจำนวน 216.7 ล้านบาท

นอกจากนี้ หากพิจารณาส่วนของผู้ถือหุ้นที่เป็นส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญที่ 405.7 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 141.4 สาเหตุหลักเกิดจากการเข้าร่วมลงทุนกับบริษัท เคเอสเอส แลนด์ จำกัด (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ไซมิส จำกัด) ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ณ วันที่ 16 ธันวาคม 2564 โดยบริษัทร่วมทุนฯ ดังกล่าว มีหุ้นบุริมสิทธิ 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่า 400 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่องและอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.0 เท่า 2.1 เท่า และ 2.9 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.3 เท่า 0.4 เท่า และ 0.5 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทย่อยเท่ากับ 2.9 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 2.1 เท่า ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น โดยมีรายการหลักจากสินค้าคงเหลือในส่วนที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เพิ่มขึ้นตามที่ได้อธิบายข้างต้นในส่วนสินค้าคงเหลือ ในขณะที่หนี้สินหมุนเวียนของบริษัทลดลงจากส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปีทั้งจากหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันเงิน รวมถึงจากการที่บริษัทมีการชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันไปทั้งหมดแล้วในปี 2565 ที่ผ่านมา

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทย่อยเท่ากับ 2.1 เท่าซึ่งใกล้เคียงกับปี 2563 ที่ 2.0 เท่า โดยมีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียนที่ใกล้เคียงกันทั้งสองปี

ในขณะที่อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2563 เป็นต้นมา เนื่องจากบริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการที่เพิ่มขึ้นซึ่งบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามที่ได้อธิบายข้างต้นในส่วนลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกรับดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (Interest Bearing Debt to EBITDA ratio)

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกรับดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเท่ากับ 5.4 เท่า 13.6 เท่า และ 15.9 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกรับดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายที่คำนวณเป็นยอดเต็มปี เท่ากับ 15.9 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 13.6 เท่า เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกรับดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในขณะที่กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย ที่คำนวณเป็นยอดเต็มปี 2565 เมื่อเทียบกับปี 2564 บริษัทสามารถทำกำไรได้เพิ่มมากขึ้น แต่เป็นสัดส่วนที่น้อยกว่าหากเปรียบเทียบกับภาระหนี้สินที่มีการดอกรับดอกเบี้ย

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้นค่อนข้างมากจากสิ้นปี 2563 จากการที่บริษัทมีการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมากตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้น ขณะเดียวกันกำไรสุทธิรวมกลับด้วยค่าเสื่อมและค่าใช้จ่ายตัดจ่ายกลับลดลง อันเนื่องมาจากการลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19

อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio)

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) ซึ่งคำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) เป็นตัวแทนของกระแสเงินสดจากการดำเนินงานหารด้วยดอกเบี้ยจ่ายทั้งหมดเท่ากับ 3.1 เท่า 1.4 เท่า และ 1.3 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัท มีค่าเท่ากับ 1.3 เท่า ลดลงจากปี 2564 ซึ่งเท่ากับ 1.4 เท่า เนื่องจากบริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นซึ่งรวมถึงดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา แม้ว่า EBITDA จะเพิ่มมากขึ้นจากปี 2564 ก็ตาม

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทปรับลดลงค่อนข้างมากเป็น 1.4 เท่าจาก ณ สิ้นปี 2563 ซึ่งเท่ากับ 3.1 เท่า เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ดอกเบี้ย และภาษีเงินได้ (EBITDA) ที่ลดลง ขณะที่ต้นทุนทางการเงินรวมที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้ และเงินกู้ยืมสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2563 ทั้งนี้สาเหตุเป็นไปตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้นทั้งหมด

อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2563 – 2565 บริษัทมีอัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับร้อยละ 22.4 ร้อยละ 3.4 และร้อยละ 5.0 ตามลำดับ อัตราส่วนดังกล่าวลดลงตามผลการดำเนินงานของบริษัทในช่วงที่ผ่านมา เนื่องจากธุรกิจหลักของบริษัทได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ตามที่ได้กล่าวถึงไปแล้วข้างต้น

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ สิ้นปี 2563 – 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทเท่ากับ 2.2 เท่า 2.2 เท่า และ 2.6 เท่า ตามลำดับ

ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 2.6 เท่า เพิ่มขึ้นจาก ณ สิ้นปี 2564 เนื่องจากเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นกู้และเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในระหว่างปี 2565 ตามที่ได้อธิบายข้างต้น

ณ สิ้นปี 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงไม่มากนักเมื่อเทียบกับปี 2563 โดยปริมาณหนี้สินรวมและปริมาณของส่วนผู้ถือหุ้นมีการเพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

การวิเคราะห์กระแสเงินสดและสภาพคล่อง

การเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดของบริษัทในระหว่างปี 2563 – 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

กระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	2563	2564	ปี 2565
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	556.0	(480.6)	(1,326.8)
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(336.3)	(369.9)	511.5
กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(259.9)	944.8	1,015.7
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(40.2)	94.3	200.4
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด	371.9	331.6	425.9
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ปลายงวด	331.7	425.9	626.3

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ในปี 2565 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 200.4 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากผลตอบแทนจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและกระแสเงินสดรับจากเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ จากธุรกิจบริหารสินทรัพย์ (AMC)

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

ในปี 2563 บริษัทมีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 556.0 ล้านบาท ซึ่งส่วนใหญ่เป็นเงินสดรับจากการขายและการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการของบริษัท ได้แก่ โครงการ Wyndham Garden Residence (Siamese Exclusive 42) โครงการ Ramada Plaza Residence (Siamese Sukhumvit 48) โครงการ Wyndham Residence (Siamese Exclusive Queens) และโครงการ Ramada Residence อย่างไรก็ดี บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนจำนวน 336.3 ล้านบาท จากการนำเงินฝากประจำไปวางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันการออกหุ้นกู้และวงเงินสินเชื่อต่างประเทศเพิ่มประมาณ 151.4 ล้านบาท และการจ่ายซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ประมาณ 267.7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 259.9 ล้านบาท จากการทยอยชำระคืนเงินกู้ยืมโครงการต่างๆ ภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ลูกค้า ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 40.2 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 331.6 ล้านบาท

ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินในอนาคต

1. การเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพรบ. จัดสรรที่ดิน หรือการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การวางผังจรรยาบรรณ การเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดก่อสร้างระบบขนส่งมวลชนต่างๆ รวมถึงการเปลี่ยนแปลงนโยบายของรัฐบาล เช่น นโยบายบ้านหลังแรก และนโยบายเกี่ยวกับภาษีรถยนต์ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวมักเกิดขึ้นจากปัจจัยต่างๆ ในช่วงที่มีการเปลี่ยนแปลงรัฐบาล หรือเป็นการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศ การเปลี่ยนแปลงแต่ละครั้งอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของธุรกิจในด้านต่างๆ เช่น การวางแผนก่อสร้างโครงการ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการหรือค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่สูงขึ้น เป็นต้น

2. ภาวะเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาที่ 5

ความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจโลกและภาวะเศรษฐกิจในประเทศที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต รวมถึงผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ในโลกที่ 5 อาจส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศ รวมถึงความเชื่อมั่น กำลังซื้อ และการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องใช้ระยะเวลาในการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มากขึ้น อย่างไรก็ตามจากความรุนแรงของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ล่าสุดที่ระบาดในประเทศไทยตั้งแต่ช่วงต้นปี 2565 เป็นต้นมาพบว่าผู้ที่ได้รับเชื่อมีความรุนแรงไม่มากนัก ดังนั้นจึงมีความเป็นไปได้สูงว่าผลกระทบด้านเศรษฐกิจจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาจะมีแนวโน้มที่ลดลงอย่างต่อเนื่อง

3. ความสำเร็จของโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างและแผนการพัฒนาโครงการในอนาคต

ผลประกอบการในอนาคตของบริษัทขึ้นอยู่กับความสำเร็จของการพัฒนาโครงการต่างๆ ในอนาคต โดยความสำเร็จในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอาจได้รับผลกระทบจากปัจจัยต่างๆ ทั้งภายในและภายนอก เช่น ความล่าช้าของการก่อสร้าง การขาดแคลนวัสดุ อุปกรณ์ และแรงงานในการก่อสร้างอันเนื่องมาจากการขยายตัวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจทำให้ต้นทุนการพัฒนาโครงการของบริษัทเพิ่มสูงขึ้น นอกจากนี้ ความสำเร็จของการพัฒนาโครงการ ยังขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศ ภาวะอุตสาหกรรมและอุปสงค์และอุปทานของ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ ณ ขณะนั้น รวมถึง การขออนุมัติรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ความสามารถของบริษัทในการขอใบอนุญาตก่อสร้างและใบอนุญาตประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้อง รวมถึงประสบการณ์และความสามารถของผู้บริหารในการบริหารจัดการโครงการประเภท Mixed Use บริษัทจึงมีความเสี่ยงจากการที่โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โครงการที่รอการพัฒนาและโครงการในอนาคตไม่ประสบความสำเร็จตามที่คาดไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท

4. การผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีหนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีการดอกเบี้ยแบบลอยตัวอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ย MLR ของธนาคารพาณิชย์ ผู้ให้สินเชื่อ หากอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นเนื่องมาจากสภาวะเศรษฐกิจหรือนโยบายของรัฐบาล จะส่งผลให้บริษัทมีภาระดอกเบี้ยจ่ายที่สูงขึ้น ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท

ข้อมูลหลักทรัพ์และผู้ถือหุ้น

หลักทรัพ์

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนที่ชำระแล้ว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 1,775,683,850 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และมีทุนชำระแล้วจำนวน 1,192,701,447 บาท โดยแบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,192,701,447 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันที่ 16 มีนาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1)	นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ	427,054,984	35.81
2)	นายอุกร ภูมิตถาภรณ์	167,777,493	14.07
3)	นายคมล โอภาสภักดิ์	142,598,933	11.96
4)	นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ	132,800,000	11.13
5)	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	40,105,506	3.38
6)	นางสาวดิชา ฐิตะสรเสริญ	40,005,000	3.35
7)	นางสุนันดา ฐิตะสรเสริญ	34,911,066	2.95
8)	นางอสิสา ศักดิ์พงศ์ปรีชา	21,333,333	1.79
9)	นางสาวณภัทร ฐิตะสรเสริญ	20,000,000	1.68
10)	นายอารักษ์ ศักดิ์พงศ์ปรีชา	426,638,000	1.61
รวมจำนวนหุ้นผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก		1,046,236,235	87.72
ผู้ถือหุ้นอื่น		146,465,212	12.28
รวมทั้งหมด		1,192,701,447	100.00

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ที่มีผลกระทบต่อการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานของบริษัทและบริษัทย่อย และสาระสำคัญต่อการดำเนินงาน (Shareholders' Agreement)

1. สัญญาร่วมทุนประกอบกิจการโครงการ ซิมิส์ ควีนส์

วันที่ทำสัญญา	30 กันยายน 2559
ผู้ร่วมทุนที่ 1	นางรัชฎี บุญเยี่ยม
ผู้ร่วมทุนที่ 2	บริษัท
วัตถุประสงค์	ประกอบกิจการในนามของบริษัท ซิมิส์ ควีนส์ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ Siamese Exclusive Queens บนที่ดินรวม 4 แปลง เนื้อที่รวม 2-54-0 (854 ตารางวา)
ทุนชำระแล้ว	217,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,170,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none">บริษัทถือหุ้นจำนวน 1,302,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดนางรัชฎี บุญเยี่ยม ถือหุ้น 858,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 39.54 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมดนายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ ถือหุ้น 10,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.46 ของหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 4 ท่าน ประกอบด้วย <u>กลุ่มที่ 1</u> นายธัญญะ วงศ์พรพิญภาพ และนางรัชฎี บุญเยี่ยม <u>กลุ่มที่ 2</u> นายชวรงค์ฐิษฐ์ สิงสรสรสิริ และนางสุนันดา สิงสรสรสิริ กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท
การบริหารจัดการ	<ul style="list-style-type: none">ให้บริษัทเป็นผู้พัฒนาที่ดินและบริหารงานในโครงการก่อสร้างอาคารชุด โดยบริษัทเป็นผู้จัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายในการพัฒนาและก่อสร้าง จัดทำประมาณการผลกำไร เพื่อขอความเห็นชอบร่วมกันทั้ง 2 ฝ่ายบริษัทต้องบริหารโครงการให้เป็นไปตามแผนกำหนดการ และบริหารค่าใช้จ่ายให้ต่ำกว่าหรือไม่เกินกว่าประมาณการ ถ้าค่าใช้จ่ายเกินกว่าที่ตกลงร่วมกัน บริษัทต้องนำมาพิจารณาเห็นชอบร่วมกันก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้การเพิ่มทุน-ลดทุน ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นเอกฉันท์แบ่งปันผลกำไรจากการประกอบกิจการ Siamese Exclusive Queens ตามสัดส่วนการร่วมทุนเมื่อโครงการเสร็จสิ้นลงบริษัทเป็นผู้จัดหาแหล่งเงินทุนและสินเชื่อในการก่อสร้าง หากมีการกำกับกัน บริษัทเป็นผู้รับภาระและผูกพันแต่เพียงผู้เดียว
เงื่อนไขสำคัญอื่นๆ	บริษัทและผู้ร่วมทุนตกลงจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้น ของบริษัทร่วมทุนให้แก่บุคคลภายนอก และจะไม่ดำเนินการเปลี่ยนแปลงกรรมการ อำนาจกรรมการ รวมทั้งเงื่อนไขการจ่ายเงินของบริษัทร่วมทุน เว้นแต่โครงการได้ดำเนินการเสร็จสิ้น หรือได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่าย

2. สัญญาร่วมทุนบริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด ("ออกโต-เจ็ต") จัดตั้งขึ้นเมื่อ 17 ธันวาคม 2558 เป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างนายโจเซฟ ลี บุน เล็งและนางสาวชิน จูเดีย น้าเอสพี (รวมเรียกว่า "นายโจเซฟ") ถือหุ้นรวมร้อยละ 49 และนายชวรงค์ฐิษฐ์ สิงสรสรสิริ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหารของบริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพเพื่อปล่อยเช่าหรือดำเนินการธุรกิจโรงแรม ในโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat โดยออกโต-เจ็ต ได้เข้าทำสัญญาวางซื้อจะขายห้องชุดจำนวน 408 ยูนิต ใน 2 อาคาร (อาคาร C และ D) จากห้องชุดพักอาศัยทั้งหมด 4 อาคาร ซึ่งจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งของออกโต-เจ็ตดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นธุรกิจที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อย่างไรก็ตาม ในปี 2559 ออกโต-เจ็ต ได้เปลี่ยนนโยบายการดำเนินการธุรกิจเป็นการจำหน่ายห้องชุดซึ่งพิจารณาได้ว่าเป็นธุรกิจที่แข่งขันกับธุรกิจของบริษัท ดังนั้น ในปี 2561 จึงได้รับโครงการสร้างการถือหุ้นโดยบริษัทเข้าซื้อหุ้นร้อยละ 51 จากบริษัท สิงสรสรสิริ จำกัด (นายชวรงค์ฐิษฐ์ สิงสรสรสิริ ถือหุ้นร้อยละ 100) ตามราคาซื้อขายซึ่งอ้างอิงจากราคาประเมินของทรัพย์สินของออกโต-เจ็ต ได้แก่ เงิน

SIAMESE ASSET

2022

มัดจำห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat 408 ยูนิท ประเมินโดยบริษัท แอดวานซ์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ คอมมิสชันเนิร์ส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินซึ่งได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน กสท. ภายหลังจากการปรับโครงสร้างดังกล่าวบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 51 และนายโจเซฟ ถือหุ้นร้อยละ 49 ทั้งนี้ การปรับโครงสร้างการถือหุ้นดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทเมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2561 โดยผู้ถือหุ้นทั้ง 2 ฝ่ายได้ตกลงเงื่อนไขการร่วมลงทุนตามสัญญาร่วมทุนโดยมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ทำสัญญา	16 พฤศจิกายน 2562
ผู้ร่วมทุน	นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง (ชาวสิงคโปร์) และ นางสาวซิน จูเตียน่า เอสพี (ชาวสิงคโปร์-ออสเตรเลีย)
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนในบริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด
ทุนชำระแล้ว	10,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 100,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทถือหุ้น 51,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง ถือหุ้น 30,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 30 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด นางสาวซิน จูเตียน่า เอสพี ถือหุ้น 19,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 19 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน <u>กลุ่มที่ 1</u> นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ และนางสุนันดา ฐิตะสรเสริญ <u>กลุ่มที่ 2</u> นายโจเซฟ ลี บูน เล็ง และนางสาวซิน จูเตียน่า เอสพี กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย ตัวแทนจากกลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 ลงลายมือชื่อร่วมกันพร้อมประทับตราบริษัท ในการประชุมคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการการประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดจึงจะครบองค์ประชุม และมติที่ประชุมจะต้องได้รับเสียงข้างมากจากกรรมการที่เข้าร่วมประชุม
การบริหารจัดการ	คณะกรรมการจะเป็นผู้แต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้บริหารสูงสุดในสายงานการเงิน ของบริษัทร่วมทุน
เงื่อนไขสำคัญ	<ul style="list-style-type: none"> ผู้ร่วมทุนจะไม่จำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุนในช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกนับจากวันที่ลงนามในสัญญา โดยเมื่อพ้นจากช่วงระยะเวลา 2 ปีแรกแล้ว ผู้ร่วมทุนสามารถจำหน่าย หรือโอนหุ้นของบริษัทร่วมทุน หรือนำหุ้นไปจำหน่ายได้โดยจะต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการและผู้ถือหุ้น การจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก บุคคลภายนอกจะต้องไม่ประกอบธุรกิจ หรือถือหุ้น หรือมีผลประโยชน์ใดๆ ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท เว้นแต่ได้รับความยินยอมอย่างเป็นทางการเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท หากผู้ร่วมทุนประสงค์จะจำหน่าย หรือโอนหุ้นให้แก่บุคคลภายนอก ผู้ร่วมทุนจะต้องให้ข้อเสนอแก่บริษัทในการซื้อหุ้นเป็นลำดับแรก ทั้งนี้ หากภายใน 30 วัน บริษัทไม่รับข้อเสนอดังกล่าว ผู้ร่วมทุนจึงสามารถนำหุ้นไปจำหน่ายให้กับบุคคลภายนอกได้ บริษัท และผู้ร่วมทุนคนใดคนหนึ่ง ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และต้องมีจำนวนหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียน จึงจะครบองค์ประชุม มติที่ประชุมจะต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 50 ของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมหรือตัวแทนที่ได้รับมอบอำนาจ เว้นแต่สาระสำคัญ ได้แก่ การแก้ไขข้อบังคับบริษัท การควบรวมบริษัท การแปรสภาพบริษัท การจัดสรรหุ้นเพิ่มทุน ซึ่งต้องได้รับการลงคะแนนจากผู้ถือหุ้นอย่างน้อยร้อยละ 75 ของผู้ที่มาประชุม ในกรณีที่บริษัทร่วมทุนจะดำเนินการดังต่อไปนี้ บริษัทและผู้ร่วมทุนต้องได้รับความยินยอมจากทั้งสองฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าก่อนดำเนินการดังกล่าว <ul style="list-style-type: none"> ✓ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการประกอบธุรกิจ ✓ การเพิ่มทุน ลดทุน

SIAMESE ASSET

2022

- ✓ การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินที่มากกว่า 10 ล้านบาท
- ✓ การกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น
- ✓ ออกโท-เรต มีแผนจะเลิกกิจการภายหลังจากการจำหน่ายห้องชุดคงเหลือจำนวน 94 ห้องของโครงการ

3. สรุปสัญญาร่วมทุนในการจัดตั้งบริษัท ไทยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

วันที่ทำสัญญา	15 กุมภาพันธ์ 2563
ผู้ร่วมทุน	Kew Green Group Limited
คู่สัญญา	ไทยมิส เวลท์ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100) และ Kew Green Group Limited
วัตถุประสงค์	ร่วมกันจัดตั้งกิจการร่วมค้า (Joint Venture) ภายใต้ชื่อ บริษัท ไทยมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด (Siamese and Kew Green Company Limited) เพื่อให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม และให้สิทธิผู้อื่นในการใช้ตราสินค้า ระบบการบริหารงาน เพื่อให้บริหารจัดการด้านโรงแรม
ทุนชำระแล้ว	4 ล้านบาท ประกอบด้วย 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
ผู้ร่วมทุน	<ul style="list-style-type: none"> • ไทยมิส เวลท์ ถือหุ้นร้อยละ 49 • Kew Green Group Limited ถือหุ้นร้อยละ 51
จำนวนกรรมการ	ประกอบด้วยกรรมการ 4 คน <p>กลุ่มที่ 1 ตัวแทนจาก ไทยมิส เวลท์ ประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนายณรงค์ จันทนา</p> <p>กลุ่มที่ 2 ตัวแทนจาก Kew Green Group Limited ประกอบด้วย นาย ยอง จู คิม และนาย จาว เสี่ยวลี</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนาย ยอง จู คิม</p>
การบริหารจัดการ	ไทยมิส เวลท์ จะเป็นผู้แต่งตั้งประธานคณะกรรมการ (Chairman of the Board of Directors) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการไม่สามารถตัดสินใจ ประธานคณะกรรมการไม่มีเสียงข้างมาก และ Kew Green Group จะเป็นผู้แต่งตั้งประธาน (President) ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> • เสร็จจากตกลงและดำเนินการสัญญาบริหารจัดการโรงแรม • แต่งตั้ง โยกย้าย พนักงาน นายหน้า ที่เกี่ยวข้องในการปฏิบัติงาน แต่ไม่รวมถึงการแต่งตั้ง โยกย้าย ประธาน คณะกรรมการ หรือกรรมการ • ควบคุมการปฏิบัติงานบริหารงานประจำวันทั่วไป • ดำเนินงานตามแผนธุรกิจ • ลงนามในสัญญา หรือเอกสาร รวมถึงการทำธุรกรรมกับสถาบันการเงินภายใต้แผนธุรกิจในช่วงเงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน • สั่งซื้อสินค้า ลงทุน ภายใต้แผนธุรกิจ ภายใต้เงินไม่เกิน 200,000 บาทสำหรับรอบระยะเวลา 1 เดือน
การจัดทำแผนธุรกิจ	<ul style="list-style-type: none"> • คณะกรรมการมีหน้าที่จัดทำแผนธุรกิจ ซึ่งประกอบด้วย ประมาณการกระแสเงินสด ประมาณการกำไรสุทธิรายเดือนงบประมาณที่ใช้ในการดำเนินงานซึ่งรวมถึงเงินลงทุน และการวิเคราะห์เปรียบเทียบผลการดำเนินงานที่ผ่านมา กับแผนธุรกิจในปีต่อไป • แผนธุรกิจจะต้องผ่านการพิจารณาและอนุมัติโดยตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย หรืออนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้น
การประชุม	<ul style="list-style-type: none"> • ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อย 2 ครั้งต่อปี โดยต้องมีการส่งหนังสือเชิญประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนการประชุม
คณะกรรมการ	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมคณะกรรมการต้องประกอบด้วยตัวแทนจากไทยมิส เวลท์ และตัวแทนจาก Kew Green Group อย่างน้อย ฝ่ายละ 1 ท่านในวาระการประชุมที่ติดต่อกันที่ประชุม

SIAMESE ASSET

2022

- มติที่ประชุมคณะกรรมการต้องได้รับการอนุมัติจากตัวแทนทั้ง 2 ฝ่าย อย่างน้อยฝ่ายละ 1 ท่าน สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากกรรมการทั้งหมด

การประชุมผู้ถือหุ้น	ตัวแทนจากไซมิส เวกส์ และตัวแทนจาก Kew Green Group ต้องมาประชุมผู้ถือหุ้นด้วยตนเองหรือมอบฉันทะ และการอนุมัติวาระต่างๆ ให้ใช้คะแนนเสียงข้างมาก สำหรับวาระที่เป็น Reserved Matter ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้นทั้งสองฝ่าย
เงื่อนไขอื่น ๆ	ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นมีความเห็นไม่ตรงกันและไม่สามารถตกลงร่วมกันได้ (Deadlock Event) ไซมิส เวกส์ หรือ Kew Green Group มีสิทธิเสนอซื้อหุ้นทั้งหมดของอีกฝ่ายได้

4. สรุปบันทึกความเข้าใจในการจัดตั้ง บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด

วันที่ทำสัญญา	20 ตุลาคม 2563
ผู้ร่วมทุน	บริษัท เทสท์ ออฟ ซิเคสส์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นโดย นายอายุธร อารยางกูร ร้อยละ 50 นายจอห์น เวน ชาน ร้อยละ 25 และ นายพิรุณห์ วัชรานนตรี ร้อยละ 25
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนจัดตั้งในบริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด (ไซมิส เทสท์)
ทุนชำระแล้ว	1,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> • บริษัทถือหุ้น 6,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด • บริษัท เทสท์ ออฟ ซิเคสส์ จำกัดถือหุ้น 4,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 40 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ นางสุนันทา สิงสรเสริญ และนายอายุธร อารยางกูร โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามประกอบด้วย นายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ หรือ นางสุนันทา สิงสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายอายุธร อารยางกูร พร้อมประทับตราบริษัท
หน้าที่หลักของ	<u>หน้าที่ของบริษัท</u>
คู่สัญญา	<ul style="list-style-type: none"> • กำหนดนโยบายและอนุมัติแผนการลงทุน ตรวจสอบการดำเนินการให้เป็นไปตามแผนการลงทุน • จัดหาและจัดเตรียมสถานที่ในการประกอบธุรกิจ การตกแต่งโครงสร้างภายใน ด้านสถาปัตยกรรม ด้านงานระบบภายในพื้นที่ประกอบการ • จัดหาเครื่องมือหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ซึ่งระบุเป็นทรัพย์สินของบริษัท • สนับสนุนเงินลงทุนเพื่อการดำเนินการในช่วงแรกของการเริ่มกิจการ โดยให้เงินกู้ยืมแก่ ไซมิส เทสท์ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี
	<u>หน้าที่ของผู้ร่วมทุน</u>
	<ul style="list-style-type: none"> • ดำเนินการตามแผนธุรกิจให้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนด • บริหารงานด้านปฏิบัติการ เช่น การกำหนดราคาขาย กำหนดแผนกลยุทธ์ทางการตลาด การจัดซื้อวัตถุดิบในการดำเนินการ และควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน • ควบคุมดูแล จัดทำระบบการดำเนินงานภาพรวมให้มีประสิทธิภาพ

5. สรุปสัญญาร่วมทุน บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด

วันที่ทำสัญญา	17 ธันวาคม 2564
ผู้ร่วมทุน	นายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ
คู่สัญญา	บริษัท
วัตถุประสงค์	ร่วมลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบในทำเลย่านรังสิต-ปทุมธานี

SIAMESE ASSET

2022

ทุนชำระแล้ว	405,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ผู้ถือหุ้น	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทถือหุ้นสามัญจำนวน 45,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 1.1 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 850,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 20.99 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ ถือหุ้นสามัญ 4,998 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 0.12 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และหุ้นบุริมสิทธิ 3,150,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 77.78 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด <p>อย่างไรก็ตาม นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ จะมีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในฐานะผู้ถือหุ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 10.00 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดเท่านั้น (เนื่องจากหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 1,000,000 หุ้นจะมีสิทธิออกเสียงเพียง 1 เสียง)</p>
จำนวนกรรมการ	กรรมการ 3 คน ได้แก่ นายสุพล จงจินตริกะ นายมนเทียร ยิ่งดำบุณ นางสุวิภาดา สร้อยทอง
เงื่อนไขสำคัญ	<p>การบริหารกิจการของบริษัทร่วมทุนฯ นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ และนางสุนันดา ฐิตะสรเสริญ จะไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทร่วมทุนฯ รวมทั้งไม่เข้าร่วมประชุมและงดออกเสียงในรายการที่เกี่ยวข้องกับโครงการดังกล่าว ที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท</p> <p>อย่างไรก็ตาม นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ ในฐานะผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิจะมีสิทธิได้รับเงินปันผลสะสมก่อนผู้ถือหุ้นสามัญในอัตราร้อยละ 3.5 ต่อปี และมีสิทธิได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) เมื่อบริษัทร่วมทุนฯ ได้ดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์บนที่ดินโครงการฯ และได้เริ่มจำหน่ายพื้นที่ของโครงการให้แก่ลูกค้าได้แล้ว และไม่ได้รับผลขาดทุนจากการดำเนินงาน บริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการลดทุนจดทะเบียนในส่วนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ เพื่อคืนเงินลงทุนให้แก่คุณชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ โดยจะต้องดำเนินการทุก ๆ ระยะเวลาครึ่งปี</p> <p>(2) จำนวนของผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิที่บริษัทร่วมทุนฯ ต้องดำเนินการลดทุนตามข้อ (1) ข้างต้นนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนของ (ก) จำนวนพื้นที่ที่ดินโครงการฯ ที่บริษัทร่วมทุนฯ โอนกรรมสิทธิ์ได้ในรอบระยะเวลาครึ่งปี ต่อ (ข) พื้นที่ที่ดินโครงการส่วนที่เป็นพื้นที่ขายซึ่งบริษัทฯ อาจขายให้แก่ลูกค้าของบริษัทได้ (Saleable Area) (ไม่รวมพื้นที่ส่วนกลาง)</p> <p>(3) การดำเนินการลดทุนของบริษัทร่วมทุนฯ จะต้องดำเนินการตามเงื่อนไขของกฎหมาย หรือตามสัญญาใด ๆ ที่บริษัทฯ หรือบริษัทร่วมทุนฯ เป็นคู่สัญญา ซึ่งรวมถึงการที่บริษัทฯ จะต้องได้รับความยินยอมจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนที่จะดำเนินการลดทุนดังกล่าว</p> <p>(4) จากการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทร่วมทุนฯ ตามกระบวนการข้างต้น จะทำให้คุณชวรงค์ ฐิตะสรเสริญได้รับเงินคืนทุนจากบริษัทร่วมทุนฯ ก่อนบริษัทฯ เป็นเงินจำนวนสูงสุดไม่เกิน 400,000,000 บาท ทั้งนี้ สำหรับเงินและทรัพย์สินอื่น ๆ ของบริษัทร่วมทุนฯ ที่เหลือจากการลดทุนดังกล่าว จะถูกแบ่งให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนฯ ตามสัดส่วน กล่าวคือ บริษัทจะมีสิทธิได้รับในสัดส่วนร้อยละ 90 ของเงินและทรัพย์สินส่วนที่เหลือทั้งหมด</p>

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

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

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

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

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

1. นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400

โทรศัพท์ 02-009-9000

โทรสาร 02-009-9991

SET Contact Centre 02-009-9999

Website www.set.or.th/Isd

Email SETContactCenter@set.or.th

2. ผู้สอบบัญชี

บริษัท ดีลอยท์ กูซ โรมัทส์ ไซยัค สอบบัญชี จำกัด

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

โทรศัพท์ 02-034-0000

โทรสาร 02-034-0100

Website www.deloitte.com

3. นายทะเบียนหุ้นกู้

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ชั้น 24 อาคารเอ เลขที่ 3000 ถนนพหลโยธิน แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-299-1111 ต่อ 5522

โทรสาร 02-299-1278

Website www.ftbbank.com

Email RG@ftbbank.com

4. ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซีทาวเวอร์ ชั้น 9, 19, 39, 52 ออลซีซั่นสเฟลส ถนนวิญญู แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

โทรศัพท์ 02-351-1800

Website www.daol.co.th

Email contactcenter@daol.co.th

5. ที่ปรึกษากฎหมาย

- ไม่มี -

6. สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร อาร์เอชบี จำกัด
ธนาคาร เกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ทหารไทยธนชาต จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร ยูโอบี จำกัด (มหาชน)
ธนาคาร อิสลามแห่งประเทศไทย
ธนาคาร ทีสโก้ จำกัด (มหาชน)
บริษัท เงินกู้ แอ็ดวานซ์ จำกัด (มหาชน)
บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคมป์ตอล ลิมิเต็ด จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัท หลักทรัพย์ หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย เอ็กซ์สปริง จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน)
บริษัท หลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เมอร์ซัน พาร์กเนอร์ จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ นียอนด์ จำกัด (มหาชน)
บริษัท หลักทรัพย์ โกลบอลิก จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ ซีจีเอส-ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ ฟาย จำกัด (มหาชน)
บริษัท หลักทรัพย์ สยามเวลล์ จำกัด
บริษัท หลักทรัพย์ เอเอสแอล จำกัด

ข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

- ไม่มี -

ข้อพิพาททางกฎหมาย

บริษัท และบริษัทย่อย ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางกฎหมายใด ๆ ที่ยังไม่สิ้นสุด ซึ่งอาจมีผลกระทบด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัท หรือบริษัทย่อยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของสัดส่วนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันสิ้นปีบัญชีล่าสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รวมทั้งไม่มีคดีที่กระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และไม่มีคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติของบริษัทแต่อย่างใด

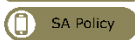
ตลาดรอง

-ไม่มี-

นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี

1. ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อกำกับและดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์กลยุทธ์ นโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้ โดยมีการติดตาม ประเมิน และดูแลการรายงานผลการดำเนินงานอย่างเหมาะสม ภายใต้การประกอบธุรกิจอย่างมี จริยธรรม มีความโปร่งใส สามารถตรวจสอบได้ รวมทั้งเคารพสิทธิและมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน ผู้มีส่วนได้เสีย คำนึงถึงประโยชน์ต่อ สังคมและดูแลผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งการปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นอยู่เสมอ เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันได้และมีผล ประโยชน์ที่ดีในระยะยาว คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ และแนวปฏิบัติต่าง ๆ ภายใต้หลักการ กำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเป็นแนวปฏิบัติให้แก่กรรมการ ผู้บริหาร และบุคลากรทุกระดับของบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้มอบหมายให้ฝ่าย จัดการดำเนินการสื่อสารนโยบาย และแนวปฏิบัติต่อบุคลากรของบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เพื่อสร้างให้เป็นวัฒนธรรมองค์กรของบริษัท พร้อมทั้งได้ เปิดเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทแล้ว



รายละเอียดของนโยบายการกำกับดูแลกิจการปรากฏตามเอกสารแนบรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ นโยบายอื่น ๆ รวมถึง จรรยาบรรณ และแนวปฏิบัติของบริษัทสามารถเข้าชมได้ที่ <https://investor.siameseasset.co.th/th/corporate-information/corporate-governance> หรือสแกน QR Code ตามที่แนบมา

1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการ คือ กลุ่มบุคคลที่มีบทบาทสำคัญในฐานะ “ผู้นำ” ในการขับเคลื่อนกิจการให้เติบโตอย่างยั่งยืน (Sustainable growth) โดยมีหน้าที่ และความรับผิดชอบในการกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของกิจการบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่อ สังคม สิ่งแวดล้อม และความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย กำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก รวมถึงกลยุทธ์ และนโยบายสำคัญต่าง ๆ ที่สร้างคุณค่าแก่กิจการอย่างยั่งยืน โดยมอบหมายให้ฝ่ายจัดการรับไปปฏิบัติ โดยมีคณะกรรมการคอยชี้แนะให้เห็นถึง มุมมองในระยะยาว พร้อมติดตามดูแลการดำเนินงานดังกล่าวอย่างใกล้ชิด ในฐานะที่เป็นผู้ที่ได้รับความไว้วางใจจากผู้ถือหุ้นให้ทำหน้าที่ดูแล ผลประโยชน์ของกิจการ (Fiduciary duty) คณะกรรมการจึงได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่สำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ ครอบคลุมตั้งแต่ องค์ประกอบ คุณสมบัติของกรรมการ การดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียน ความเป็นอิสระของกรรมการจากฝ่ายจัดการ การ กำหนดค่าตอบแทนกรรมการ การพัฒนากรรมการ การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของกรรมการ รวมถึงการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัท ร่วม

1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญกับการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยการพบในสิทธิของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียในการรับข้อมูล ข่าวสารของบริษัท และการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อออกเสียงลงคะแนน คณะกรรมการจึงได้กำหนดแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(1) การรักษาสิทธิของผู้ถือหุ้น

กำหนดให้เรื่องสำคัญต่าง ๆ ของบริษัท เช่น ประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัท ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับกฎหมาย ได้ ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ เรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระในการประชุมผู้ถือหุ้น และจัดการ ให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการควรพิจารณาบรรจุเรื่องที่ ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระ คณะกรรมการต้องแจ้ง เหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ รวมถึงให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ทั้งนี้ คณะกรรมการต้อง ดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า โดยบริษัทได้เปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวในเว็บไซต์ของบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นอกจากนั้น คณะกรรมการได้กำหนดให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บนเว็บไซต์ของบริษัทอย่างน้อย 28 วันก่อนวันประชุม โดยให้สิทธิผู้ถือหุ้นในการส่งคำถามล่วงหน้าและเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทด้วย

(2) การเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัท

บริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทให้แก่ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสีย ในเรื่องต่าง ๆ อย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใสและตรวจสอบได้โดยบริษัทได้ปฏิบัติตามเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียนเป็นอย่างดีและคำนึงถึงสิทธิในการรับทราบข้อมูลของบริษัทของผู้ถือหุ้น รวมถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกส่วน นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทยังได้เผยแพร่ข้อมูลผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทในภาษาไทยและภาษาอังกฤษ

(3) การป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท เพื่อเป็นการป้องกันการแสวงหาผลประโยชน์จากการใช้ข้อมูลภายในของบริษัท ซึ่งยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชน และส่งผลกระทบต่อราคาสินค้าซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีนโยบายและวิธีการในการดูแลเรื่องการรั่วไหลข้อมูลภายในของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทซึ่งนโยบายดังกล่าวได้เปิดเผยในเว็บไซต์ของบริษัท และประกาศให้บุคลากรของบริษัททราบโดยทั่วกัน

(4) การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่พิจารณาและอนุมัติการทำการดังกล่าว และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ การทำการที่มีขนาดใหญ่หรือมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำการระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่าง ๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บนหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้น ๆ ดังนั้น จึงให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการระหว่างกัน

(5) การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการต่อต้านคอร์รัปชัน โดยยึดมั่นคุณธรรม จริยธรรม บริหารงานด้วยความโปร่งใส และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดแนวทางในการประพฤติปฏิบัติที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท ฝ่ายบริหาร และพนักงานในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมทางธุรกิจ (Code of Ethics) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “บรรษัทภิบาล” ของบริษัท และได้กำหนดนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชันซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท อย่างไรก็ตามบริษัทได้จัดให้มีการสื่อสารเรื่องการต่อต้านคอร์รัปชัน และสร้างจิตสำนึกด้านการงานอย่างโปร่งใส และตรวจสอบได้ให้แก่บุคลากรทุกระดับของบริษัท ผ่านช่องทางการสื่อสารต่าง ๆ ของบริษัท รวมถึงการจัดอบรมภายในที่เกี่ยวข้อง

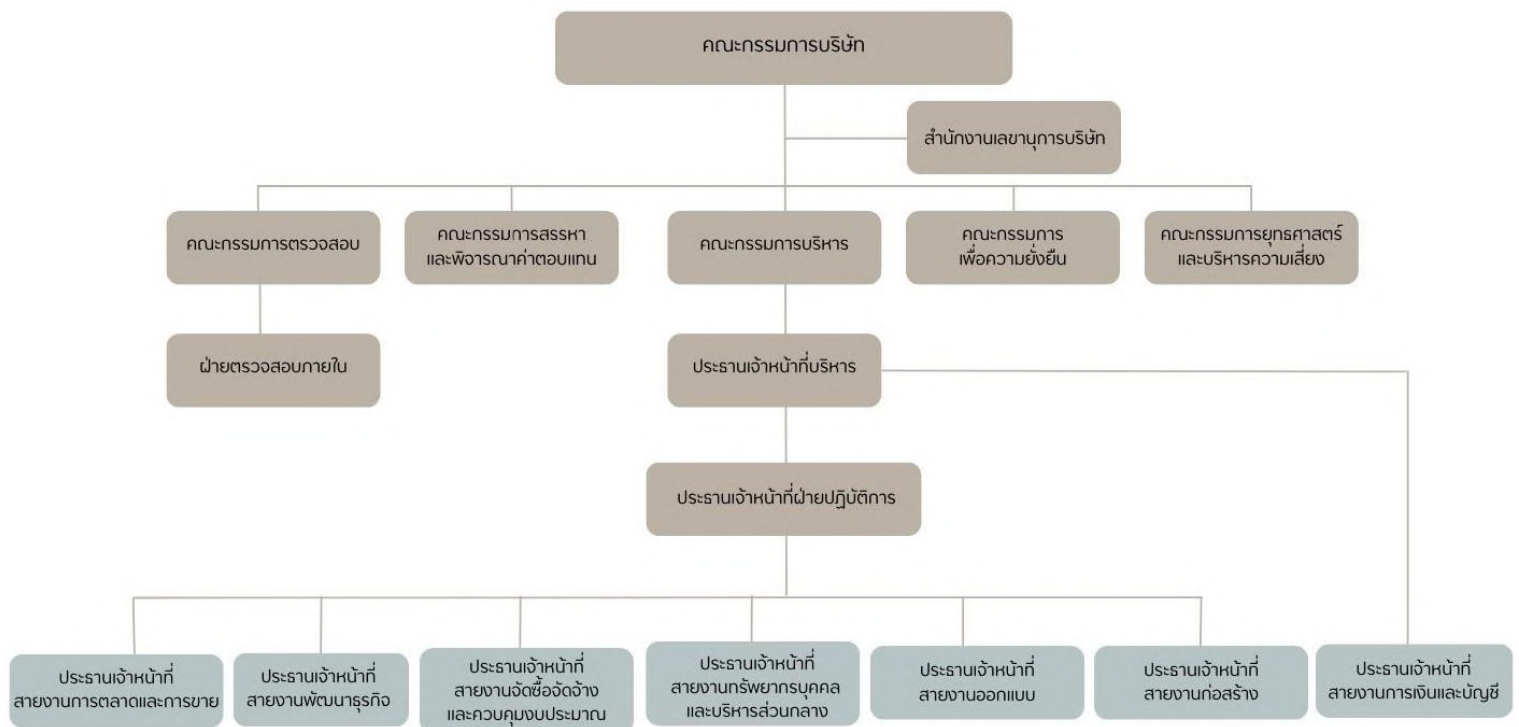
(6) จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจ (Code of Conduct) เพื่อให้สอดคล้องกับพัฒนาการด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดี และเพื่อเป็นการส่งเสริมให้มีระบบควบคุมภายในที่มีประสิทธิภาพ โดยได้รวบรวม วิทยาลัย ศักดิ์ พิณธุรกิจ นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี ค่านิยม และคู่มือจรรยาบรรณของผู้บริหารและพนักงานมารวมไว้ในที่เดียวกัน รวมทั้งเพิ่มเติมเนื้อหาและแนวทางปฏิบัติบางส่วนให้เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของโซนิสแอสเสท เพื่อให้พวกเราทุกคนไม่ว่าจะเป็นพนักงาน ผู้บริหาร หรือกรรมการบริษัทได้ยึดถือปฏิบัติ โดยได้จัดให้มีการสื่อสารจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัทอย่างสม่ำเสมอเพื่อช่วยให้พนักงานทุกคนเข้าใจถึงวัตถุประสงค์และแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และจะเป็นเครื่องมือที่ทำให้พนักงานทุกคนเข้าใจบทบาท และหน้าที่ของตนเองในฐานะพนักงานของบริษัท อีกทั้งยังสามารถนำไปใช้เป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทได้ โดยจรรยาบรรณธุรกิจได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทไม่พบข้อร้องเรียนกรณีพนักงานของบริษัทฝ่าฝืนจรรยาบรรณธุรกิจ หรือนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

โครงสร้างคณะกรรมการและขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการเป็นดังนี้



องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน โดยประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน กรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน โดยมีกรรมการอิสระที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารที่เป็นสุภาพสตรีจำนวน 1 ท่าน นอกจากนี้ บริษัทไม่มีกรรมการและกรรมการอิสระที่ดำรงตำแหน่งในบริษัทต่อเนื่องกันมากกว่า 5 บริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีความรับผิดชอบแยกต่างหากจากกันอย่างชัดเจน และไม่ใช้บุคคลเดียวกัน นอกจากนี้บริษัทได้มีการกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการแต่ละคณะไว้อย่างชัดเจน

รายชื่อคณะกรรมการ และข้อมูลการดำรงตำแหน่ง

รายชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่เข้าดำรงตำแหน่ง	ประเภทกรรมการ
1 ดร. วรพล โสภิตยาบุรุษภิ	ประธานกรรมการ ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหาร ความเสี่ยง กรรมการเพื่อความยั่งยืน	23 เมษายน 2562	กรรมการอิสระ / กรรมการ ที่ไม่เป็นผู้บริหาร
2 นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	รองประธานกรรมการ กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง กรรมการเพื่อความยั่งยืน	1 พฤศจิกายน 2560	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
3 นายชจรศักดิ์ สิงสรเสริญ	กรรมการ กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง กรรมการเพื่อความยั่งยืน	11 มีนาคม 2553	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
4 นางสุนันทา สิงสรเสริญ	กรรมการ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กรรมการเพื่อความยั่งยืน	11 มีนาคม 2553	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
5 นายสุพล จงจินตรักษา	กรรมการ	11 พฤษภาคม 2564	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร
6 นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการ	24 พฤษภาคม 2561	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร
7 นางปรีศนา ประหารข้าศึก	กรรมการ ประธานกรรมการตรวจสอบ	29 สิงหาคม 2560	กรรมการอิสระ / กรรมการ ที่ไม่เป็นผู้บริหาร
8 นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง กรรมการเพื่อความยั่งยืน	3 มกราคม 2565	กรรมการอิสระ / กรรมการที่ ไม่เป็นผู้บริหาร
9 นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	29 สิงหาคม 2560	กรรมการอิสระ / กรรมการ ที่ไม่เป็นผู้บริหาร

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผู้กพบบริษัท

ข้อมูลตามหน้าหนังสือรับรองบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คือ นายวรสิทธิ์ สิริสรเสริญ หรือนางสุนันทา สิริสรเสริญ ลงลายมือชื่อร่วมกับนายสุพล จงจินตรักษา รวมเป็นสองคนและประทับตราสำคัญของบริษัท

ขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัทได้กำหนดขอบเขต หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนตระหนักถึงหน้าที่และความรับผิดชอบของตน และเพื่อให้กรรมการบริษัททุกคนปฏิบัติหน้าที่ของตนได้อย่างถูกต้องสมบูรณ์ ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจ งบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวนให้มีความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัท และบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ข้อบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์
- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน การป้องกัน และจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี
- (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารการจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางด้านการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลประกอบการและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการเงินบัญชีที่ถูกกำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณานโยบายที่ตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลอย่างเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นประจำทุกปี
- (12) พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

การแต่งตั้งและพ้นตำแหน่งของกรรมการ

- (1) ข้อบังคับของบริษัทได้กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการของบริษัทโดยใช้เสียงข้างมาก ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นหนึ่งคนมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง โดยผู้ถือหุ้นจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดเลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนก็ได้ ในกรณีที่เป็นการเลือกตั้งหลายคน ผู้ถือหุ้นจะไม่สามารถแบ่งคะแนนเสียงให้ผู้ใดมากหรือน้อย
- (2) ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้คณะกรรมการออกจากตำแหน่งในอัตราหนึ่งในสาม ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม อย่างไรก็ตามกรรมการที่ออกตามวาระนั้นอาจได้รับเลือกเข้ามาดำรงตำแหน่งใหม่ก็ได้
- (3) นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระแล้ว กรรมการพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
- ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติ หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นลงมติให้ออก
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก
- (4) กรรมการที่ต้องการลาออกจากตำแหน่ง ให้ยื่นใบลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับตั้งแต่วันที่ยื่นใบลาออกไปถึงบริษัท
- (5) ในกรณีที่ตำแหน่งกรรมการว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายเข้าเป็นกรรมการแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการจะเหลือน้อยกว่าสองเดือน โดยคณะกรรมการต้องใช้นิติไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการที่เหลืออยู่ ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้าเป็นกรรมการแทนดังกล่าว จะอยู่ในตำแหน่งกรรมการได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการที่แทน
- (6) ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอาจลงมติให้กรรมการคนใดออกจากตำแหน่งก่อนถึงคราวออกตามวาระได้ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้น ซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกับได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัทในรอบปี 2564 และ 2565 มีดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
ดร. วรพล ไสค์ติยานุรักษ์	9/9	5/5
นายชวรงค์ สันติสุข	9/9	5/5
นางสุนันทา สันติสุข	9/9	5/5
นายสุพล จงจินตรักษา	5/9	5/5
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	9/9	5/5
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	9/9	5/5
นางปรีศนา ประหารข้าศึก	9/9	5/5
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	-	5/5
นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	9/9	5/5

ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอิสระ 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นางปรีศนา ประหารข้าศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบ
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการตรวจสอบ
นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบ

กรรมการตรวจสอบมีคุณสมบัติเช่นเดียวกับกรรมการอิสระ และไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินงานของบริษัท บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ นางปรีศนา ประหารข้าศึก ดำรงตำแหน่งเป็นประธานกรรมการตรวจสอบและกรรมการอิสระ เป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ด้านการบัญชีในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินของบริษัท

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- (1) สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ โดยประสานงานกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี รวมถึง เสนอแนะให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใด ๆ ที่เห็นว่าจำเป็น และเป็นเรื่องที่สำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
- (2) สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีภายนอกและผู้ตรวจสอบภายใน (ถ้ามี) และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- (4) พิจารณา คัดเลือก และเสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอค่าตอบแทนของบุคคลดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท ทั้งนี้ ให้ผู้สอบบัญชีเข้าร่วมประชุมกับคณะกรรมการตรวจสอบโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- (5) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้องและครบถ้วน
- (6) มีอำนาจเชิญกรรมการ ผู้บริหาร หัวหน้าหน่วยงาน หรือพนักงานของบริษัทเข้าร่วมการประชุมเพื่อหาหรือหรือตอบข้อซักถามของคณะกรรมการตรวจสอบ
- (7) อาจแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดเมื่อเห็นว่าจำเป็น ด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัท
- (8) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบและต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
- 8.1 ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - 8.2 ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - 8.3 ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - 8.4 ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - 8.5 ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 8.6 จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - 8.7 ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎบัตร (Charter)
 - 8.8 รายการอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- (9) รายงานกิจกรรมต่าง ๆ ที่ทำอย่างเป็นประจำเพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น
- 9.1 รายงานการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งระบุความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน
 - 9.2 สรุปรายงานกิจกรรมที่ทำระหว่างปี
 - 9.3 รายงานเกี่ยวกับความเห็นต่อรายงานทางการเงิน การตรวจสอบภายใน และกระบวนการตรวจสอบภายใน
 - 9.4 รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
- (10) ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ หากพบหรือมีข้อสงสัยว่า มีรายการ หรือการกระทำดังต่อไปนี้ ซึ่งอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ดำเนินการปรับปรุงและแก้ไขได้ภายในระยะเวลาอันสมควร
- 10.1 รายการที่เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - 10.2 ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริต หรือมีสิ่งผิดปกติ หรือมีความบกพร่องสำคัญในระบบการควบคุมภายใน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

10.3 ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือ กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท

(11) ในกรณีที่ผู้สอบบัญชีพบพฤติการณ์อันควรสงสัยว่ากรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัท ได้กระทำความผิดตามที่กฎหมายระบุ และได้แจ้งข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์ดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทรับทราบ เพื่อดำเนินการตรวจสอบต่อไปโดยไม่ชักช้า ให้คณะกรรมการตรวจสอบรายงานผลการตรวจสอบเบื้องต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. และผู้สอบบัญชีทราบภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับความแจ้งจากผู้สอบบัญชี ทั้งนี้ พฤติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้งดังกล่าว และวิธีการเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับพฤติการณ์นั้น ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

(12) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
นางปริศนา ประหารข้าศึก	6/6	7/7
นายสุเทพ เรืองพรวิชุลย์	-	7/7
นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	6/6	7/7

คณะกรรมการบริหาร

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการบริหารจำนวน 11 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายจรัสชัย สันติธรรม	ประธานกรรมการบริหาร
นางสุนันดา สันติธรรม	กรรมการบริหาร
นายสุพล จงจินตรักษา	กรรมการบริหาร
นายมนัส ศรีเรือนทอง	กรรมการบริหาร
นายมานิต หวังธรรมก่อ	กรรมการบริหาร
นายมนต์เกียรติ ยิ่งดำขุน	กรรมการบริหาร
นายโชติวุฒิ หันทิพย์	กรรมการบริหาร
นางสาวสุวิภาดา สร้อยทอง	กรรมการบริหาร
นายณรงค์ จันทนา	กรรมการบริหาร
นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี	กรรมการบริหาร
นายพนม หวันทา	กรรมการบริหาร

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- (1) วางแผน จัดทำและนำเสนอนโยบาย ทิศทาง เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ และแผนงานประจำปีของบริษัท ให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสภาวการณ์แข่งขันในตลาด เพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (2) กำหนดแผนธุรกิจงบประมาณประจำปี อำนาจบริหาร และอำนาจอนุมัติต่าง ๆ ของบริษัทเพื่อขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท
 - (3) ควบคุม กำกับดูแลการดำเนินงานธุรกิจของบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย เป้าหมาย กลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนงานประจำปี แผนการดำเนินงานธุรกิจ และงบประมาณประจำปีของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (4) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้ยืมเงินเพื่อการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ ซึ่งเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัทภายในวงเงินหรือการมอบอำนาจที่กำหนดโดยคณะกรรมการบริษัท และมีอำนาจให้ข้อเสนอแนะหรือความเห็นในเรื่องที่เกินกว่าวงเงินหรือการมอบอำนาจที่กำหนดไว้ต่อคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการลงทุน การจัดซื้อจัดจ้าง การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และการดำเนินงานต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท ทั้งนี้ การกระทำดังกล่าวจะต้องอยู่ภายใต้ประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
 - (5) พิจารณาและอนุมัติรวมถึง แก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงในระเบียบงาน คำสั่ง ข้อกำหนด และหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เกี่ยวกับการปฏิบัติงาน การควบคุม การบริหารงานในทุกสายงาน และเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น การก่อสร้างและความปลอดภัยในการทำงาน การตลาด การรับผิดชอบต่อสังคม การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายและกลยุทธ์ที่วางไว้
 - (6) พิจารณาอนุมัติการดำเนินงานที่เป็นธุรกรรมปกติของบริษัทตามงบลงทุนหรืองบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยวงเงินสำหรับแต่ละรายการให้เป็นไปตามคู่มืออำนาจอนุมัติที่ได้ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
 - (7) พิจารณาและรายงานเรื่องต่าง ๆ ให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบภายในระยะเวลาที่กำหนด ดังนี้
 - 7.1 เหตุการณ์ทุจริต การปฏิบัติที่ฝ่าฝืนกฎหมาย และการกระทำที่ผิดปกติดังอื่น ๆ โดยคณะกรรมการบริหารจะรายงานให้คณะกรรมการบริษัททราบโดยทันที เมื่อตรวจพบหรือมีเหตุให้สงสัย
 - 7.2 รายงานอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริหารหรือคณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร
 - (8) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
 - (9) มอบอำนาจและหน้าที่ซึ่งให้ประธานคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ ผู้บริหารระดับสูงของบริษัท ตามขอบเขตอำนาจ หน้าที่ ความรับผิดชอบ ตามที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ภายใต้การกำกับดูแลของคณะกรรมการบริหาร
 - (10) มอบอำนาจช่วง และ/หรือ มอบหมายให้บุคคลอื่นใดคนหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติภารกิจหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควรและภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการบริหารเห็นสมควร โดยอยู่ภายใต้ขอบเขตแห่งการมอบอำนาจที่ให้ไว้ และ/หรือ เป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หรือคำสั่งที่คณะกรรมการบริหารกำหนด ซึ่งคณะกรรมการบริหารอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขบุคคลที่ได้รับมอบอำนาจหรือการมอบอำนาจนั้น ๆ ได้ตามสมควร
- ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจ หรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือกฎเกณฑ์อื่นที่เกี่ยวข้อง) เว้นแต่เป็นการอนุมัติรายการที่เป็นลักษณะการดำเนินธุรกรรมที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้ ซึ่งเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศคำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงาน ก.ล.ต. คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือกฎหมายอื่นใดในเรื่องที่เกี่ยวข้อง
- (11) พิจารณาก่อนทวงถามอำนาจอนุมัติเป็นประจำทุกปี เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาแก้ไข (ถ้ามี)

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริหารมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ	12/12	16/16
นางสุนันทา ฐิตะสรเสริญ	12/12	16/16
นายสุพล จงจิตรรักษา	6/12	16/16
นายบัน ศรีเรือนทอง	12/12	16/16
นายมานิต หวังธรรมเกื้อ	12/12	16/16
นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น	12/12	16/16
นายโชติวุฒิ หันทิพย์	12/12	16/16
นางสุวิชาดา สร้อยทอง	12/12	16/16
นายณรงค์ จันทนา	9/12	16/16
นายพนม หวันทา	12/12	16/16
นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี	6/12	16/16

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อกำหนดที่พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท และประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ ตลอดจนดำเนินการคัดเลือกบุคคลตามกระบวนการสรรหาที่ได้กำหนดไว้ เพื่อกลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วน เหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท และเข้าใจธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี สามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ได้ รวมถึงพิจารณาหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนและรูปแบบค่าตอบแทนของกรรมการบริษัท กรรมการในคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือกรรมการผู้จัดการใหญ่ เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทและ/หรือต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติตามที่กฎหมายกำหนด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ์	ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
นางสุนันทา ฐิตะสรเสริญ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ด้านการสรรหา

- (1) กำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- (2) พิจารณาโครงสร้าง ขนาด และองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยให้มีความเหมาะสมกับขนาด ประเภท ความซับซ้อนของธุรกิจ และกลยุทธ์ของบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (3) พิจารณากำหนดคุณสมบัติของผู้ที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยคำนึงถึงความหลากหลายทางด้านความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัท
- (4) พิจารณาคูณสมบัติของประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยคำนึงถึง ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท เพื่อให้บรรลุตามวิสัยทัศน์ที่กำหนดไว้
- (5) พิจารณาคัดเลือกกรรมการบริษัทที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทอนุมัติแต่งตั้งเมื่อมีตำแหน่งว่างลงหรือมีการแต่งตั้งใหม่
- (6) พิจารณาคูณสมบัติของบุคคลที่จะมาเป็นกรรมการอิสระให้เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (7) จัดทำและยกทวนแผนการสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) ของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเตรียมความพร้อมเป็นแผนต่อเนื่องให้มีผู้สืบทอดงาน เพื่อให้การบริหารงานของบริษัทสามารถดำเนินการไปได้อย่างต่อเนื่อง

ด้านการพิจารณาคำตอบแทน

- (1) พิจารณากำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติ และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เช่น ยกทวนความเหมาะสมของหลักเกณฑ์ที่ใช้อยู่ในปัจจุบัน (ถ้ามี) พิจารณาข้อมูลการจ่ายคำตอบแทนของบริษัทอื่นที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันกับบริษัท กำหนดหลักเกณฑ์ให้มีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดผลงานตามที่คาดหวังให้มีความเป็นธรรมและเป็นการตอบแทนบุคคลที่ช่วยให้งานของบริษัทประสบความสำเร็จ เป็นต้น
- (2) พิจารณากำหนดคำตอบแทนทั้งที่เป็นรูปแบบตัวเงินและมิใช่ตัวเงินให้มีความเหมาะสม เพียงพอ และเป็นธรรม เพื่อให้สามารถดูใจและรักษากรรมการและผู้บริหารที่มีคุณภาพไว้ได้
- (3) พิจารณาให้การจ่ายคำตอบแทนเป็นไปตามเกณฑ์ที่หน่วยงานทางการกำหนดหรือข้อแนะนำที่เกี่ยวข้อง

นอกจากนี้ กำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีหน้าที่รับผิดชอบต่อการอื่นใดที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
นายสุเทพ เรืองพรสวัสดิ์	-	3/3
นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	2/2	3/3
นางสุนันดา สิงสรสรณ	2/2	3/3

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงเป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดยุทธศาสตร์และทิศทางในการดำเนินธุรกิจร่วมกับฝ่ายบริหาร ติดตามปัจจัยความเสี่ยงและการจัดการความเสี่ยงให้เป็นไปอย่างเหมาะสม กำกับดูแลการทำงานของคณะทำงานด้านยุทธศาสตร์และการบริหารความเสี่ยงของบริษัท พิจารณาให้ความเห็น ข้อเสนอแนะอันเป็นประโยชน์ต่อการกำหนดยุทธศาสตร์ และการบริหารความเสี่ยงในภาพรวม รวมทั้งทั้งนโยบายและแผนการดำเนินธุรกิจเพื่อบรรลุเป้าหมายในการพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงประกอบด้วย กรรมการและผู้บริหารจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
ดร. วรพล ไสกิตยาบุรุษย์	ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายมนเทียร ยิ่งดำขุน	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

อำนาจของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

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

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

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

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยงมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
ดร. วรพล ไสกิตยาบุรุษย์	1/1	2/2
นายชวรงค์ ฐิตะสรเสริญ	1/1	2/2
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	-	1/2
นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ	1/1	2/2
นายมนเทียร ยิ่งดำขุน	1/1	2/2
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	-	2/2

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน (Sustainability Committee) เป็นหนึ่งในคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดทิศทางและให้คำแนะนำในการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่สอดคล้องกับหลักการพัฒนาอย่างยั่งยืน (Sustainability) ตามมาตรฐานสากล เพื่อสร้างคุณค่าและความยั่งยืนให้กับกิจการ รวมทั้งความเชื่อมั่นและความภาคภูมิใจให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย (Stakeholders) ของกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนประกอบด้วยสมาชิกจำนวน 6 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน
นายสุเทพ เรืองพรวิชญ์	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นางสุนันทา สิงสรสรณ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นายมานิต หวังธรรมก่อ	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นายพนม หวันทา	กรรมการเพื่อความยั่งยืน
นายพันธ์ภพ อาสนิกทอง	กรรมการเพื่อความยั่งยืน

ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

- (1) พิจารณากำหนดนโยบาย แนวทางปฏิบัติในการพัฒนาการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และบรรษัทภิบาล (ESG) ที่ดี อันประกอบไปด้วยนโยบาย แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ มาตรการต่าง ๆ ต่อคณะกรรมการบริษัทและฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นแนวทาง ระเบียบปฏิบัติที่ได้มาตรฐานและถูกต้อง
- (2) กำกับดูแล ให้คำปรึกษา ประเมินผล ตลอดจนทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามหลักการทำกับดูแลกิจการที่ดี และมีจรรยาบรรณธุรกิจ รวมถึงการดำเนินการด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ตลอดจนการดำเนินการด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืน ยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทให้เป็นมาตรฐานสากล
- (3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย โดยไม่ใช่มอบหมายให้ตัดสินใจดำเนินการของของบริษัท
- (4) รายงานผลการปฏิบัติงานต่อคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืนมีรายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	จำนวนครั้งที่เข้าประชุม / จำนวนการประชุมทั้งหมด	
	ปี 2564	ปี 2565
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	1/1	1/1
นายสุเทพ เรืองพรวิชญ์	-	1/1
นางสุนันทา สิงสรสรณ	1/1	1/1
นายมานิต หวังธรรมก่อ	1/1	1/1
นายพนม หวันทา	1/1	1/1
นายพันธ์ภพ อาสนิกทอง	-	1/1

อำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญ

คณะกรรมการบริษัทได้อนอบอำนาจดำเนินงาน (Authority Table) เพื่อให้ผู้มีอำนาจในการบริหารงานมีความคล่องตัวในการปฏิบัติงานทั่วไปประจำของบริษัทสรุปอำนาจอนุมัติรายการที่สำคัญของบริษัท ได้ดังนี้

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการบริษัท (BOD)	คณะกรรมการบริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)
ก. กิจกรรมการดำเนินงานด้านแผนธุรกิจและงบประมาณ				
1. การอนุมัติแผนงานธุรกิจ (Business Plan)		✓		
2. การอนุมัติงบประมาณการดำเนินงานประจำปี		✓		
3. การพัฒนาโครงการภายใต้แผนธุรกิจ - ต้นทุนโครงการตั้งแต่ 2,500 ล้านบาท ขึ้นไป - ต้นทุนโครงการไม่เกิน 2,500 ล้านบาท		✓	✓	
4. การลงทุนพัฒนาโครงการนอกแผนงานธุรกิจ และการขอ สินเชื่อสำหรับลงทุนและพัฒนาโครงการ		✓		
ข. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการเงินและบัญชี				
1. การขอสินเชื่อสำหรับเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ - จำนวนเงินเกินกว่า 1,000 ล้านบาท ขึ้นไป - จำนวนเงินเกินกว่า 100 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 1,000 ล้านบาท - จำนวนเงินไม่เกิน 100 ล้านบาท		✓	✓	✓
2. การจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล		✓		
3. การจ่ายเงินปันผลประจำปี	✓			
4. การเปิด/ปิดบัญชีกับธนาคาร		✓		
5. การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี				✓
6. การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานของสินทรัพย์ - มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวม เกินกว่า 1,500 ล้านบาท - มูลค่ารายการต่อมูลค่าโครงการรวม ไม่เกิน 1,500 ล้านบาท		✓	✓	
ค. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการขายและการตลาด				
1. การอนุมัติแผนงานและงบประมาณการขาย				✓
2. การอนุมัติราคาขาย ภายใต้เงื่อนไขราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการ ไม่ต่ำกว่าราคาที่นำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทอนุมัติ ดำเนินโครงการ				✓
3. การอนุมัติการให้ส่วนลดและโปรโมชั่น (รายห้อง) กรณีให้ ส่วนลดต่ำกว่า Bottom Price				✓
ง. กิจกรรมการดำเนินงานด้านการจัดซื้อและจัดจ้าง				
1. การจัดซื้อสินค้า และการทำสัญญาซื้อขาย				✓
2. การอนุมัติการว่าจ้างบุคคลภายนอก / จ้างทำของในเอกสาร ใบขอจัดจ้าง (W/O)				✓

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

อำนาจการอนุมัติ	ผู้ถือหุ้น (Shareholders)	คณะกรรมการ บริษัท (BOD)	คณะกรรมการ บริหาร (ExCom)	ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร (CEO)
3. การยกเลิกการจัดซื้อและการว่าจ้าง				✓
4. การอนุมัติผลการประเมินผู้ขายประจำปี				✓
5. การซื้อ / จำหน่ายทรัพย์สินที่ไม่ใช่สิ่งหาริมทรัพย์ นอกเหนือจากงบประมาณที่ได้มีการอนุมัติไปแล้ว - จำนวนเงินเกินกว่า 2 ล้านบาท ขึ้นไป - จำนวนเงินไม่เกิน 2 ล้านบาท			✓	✓
จ. กิจกรรมการดำเนินงานด้านทรัพยากรมนุษย์				
1. การแต่งตั้ง/ปรับเปลี่ยน/โอนย้าย ระดับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
2. การพิจารณาเงินเดือน โบนัส ประเมินผลการปฏิบัติงานระดับประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร		✓		
3. การพิจารณาอัตราค่าจ้างขึ้นเงินเดือน และ โบนัสรวม ของ พนักงานทั้งบริษัท				✓
ฉ. กิจกรรมการดำเนินงานทั่วไป				
1. อำนาจหน้าที่ในการอนุมัติการเข้าทำสัญญาประนีประนอม ยอมความหรือนิติกรรมอื่นใดที่มีวัตถุประสงค์ในการระงับข้อ พิพาท - เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติ - นอกเหนือจากการดำเนินธุรกิจปกติ - วงเงินเกินกว่า 50 ล้านบาท ขึ้นไป - วงเงินเกินกว่า 20 ล้านบาท แต่ไม่เกิน 50 ล้านบาท - วงเงินไม่เกิน 20 ล้านบาท		✓	✓	✓ ✓

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ผู้บริหารของบริษัทฯตามรายชื่อที่ปรากฏในผังองค์กร และตามนิยามในประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. มีทั้งหมด 8 ท่าน ดังนี้

ชื่อ-นามสกุล	ตำแหน่ง
นายขจรกิจฐ์ สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง
นายสุพล จงจินตรักษา	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี
นายวิรัตน์ อนุสรณ์ชัยยม	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้างและควบคุมงบประมาณ
นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ
นายมานิต หวังธรรมก่อ	ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ
นายกิตติ มีทอง	รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการและผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน โดยคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหารอยู่ในระดับเดียวกับภาคอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ คำตอบแทนกรรมการได้ผ่านการพิจารณาและกลั่นกรองจากคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยเทียบเคียงกับอัตราคำตอบแทนกรรมการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในระดับเดียวกัน รวมถึงความเหมาะสมกับขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการ โดยบริษัทแบ่งคำตอบแทนออกเป็น 2 ส่วน คือคำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน และที่ไม่ใช่ตัวเงิน โดยมีรายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร ดังนี้

(1) คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ได้กำหนดนโยบายการจ่ายคำตอบแทน ให้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ ในรูปแบบของคำตอบแทนรายเดือนที่เป็นตัวเงินและค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง ภายในวงเงินไม่เกิน 7 ล้านบาท และคำตอบแทนพิเศษภายในวงเงินไม่เกิน 10 ล้านบาท ซึ่งเป็นอัตราเดียวกับคำตอบแทนกรรมการในปี 2564

โดยอัตราการจ่ายคำตอบแทนกรรมการ เป็นดังนี้

ตำแหน่ง	2564		2565	
	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	คำตอบแทนรายเดือน	ค่าเบี้ยประชุมต่อครั้ง	คำตอบแทนรายเดือน
ประธานกรรมการ	50,000	150,000	50,000	150,000
รองประธานกรรมการ	-	-	30,000	100,000
กรรมการ ^{1/}	20,000	-	20,000	-
ประธานกรรมการตรวจสอบ	25,000	50,000	25,000	50,000
กรรมการตรวจสอบ	20,000	30,000	20,000	30,000
ประธานคณะกรรมการชุดย่อย ^{2/}	20,000	-	20,000	-
กรรมการชุดย่อย	10,000	-	10,000	-

/1 กรรมการที่เป็นผู้บริหาร พนักงานหรือที่ปรึกษาบริษัท จะไม่ได้รับค่าเบี้ยประชุม

/2 กรรมการชุดย่อย ประกอบด้วย คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน

บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2564					รวม
	กรรมการ ^{1/}	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	กรรมการเพื่อความยั่งยืน	
ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์	2,250,000	-	-	20,000	20,000	2,290,000
นายชวรงค์ สันติสุข	-	-	-	-	-	-
นางสุนันทา สันติสุข	-	-	-	-	-	-
นายสุพล จงจินตริศา	-	-	-	-	-	-
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	-	-	-	-	-	-
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
นางปริศนา ประหารข้าศึก	780,000	150,000	-	-	-	930,000
ดร. กฤษณ์ พานิชพันธ์	510,000	100,000	40,000	10,000	10,000	881,194
นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	510,000	120,000	20,000	10,000	-	871,194
รวม	4,050,000	370,000	60,000	40,000	30,000	4,972,388

/1 คำตอบแทนกรรมการประกอบด้วยค่าเบี้ยประชุมและคำตอบแทนรายเดือน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่กรรมการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายละเอียดดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ปี 2565					รวม
	กรรมการ	กรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการสรรหา และพิจารณา ค่าตอบแทน	กรรมการ ยุทธศาสตร์ และบริหาร ความเสี่ยง	กรรมการเพื่อ ความยั่งยืน	
ดร. วรพล ไสยคุยาบุรุษย์	2,050,000	-	-	40,000	20,000	2,110,000
นายชวรงค์ ฐิติธรรม	-	-	-	-	-	-
นางสุนันดา ฐิติธรรม	-	-	-	-	-	-
นายสุพล จงจิตรักษา	-	-	-	-	-	-
นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	330,000	-	-	-	-	330,000
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	-	-	-	-	-	-
นางปริศนา ประหารเข้าศึก	700,000	175,000	-	-	-	875,000
นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ	460,000	140,000	60,000	10,000	10,000	680,000
นายยิ่งยง วิทยสุภาเลิศ	460,000	140,000	30,000	20,000	-	650,000
รวม	4,000,000	455,000	90,000	70,000	30,000	6,465,000

(2) ค่าตอบแทนอื่น

โครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้โครงการ SA-ESOP-W1 และ SA-ESOP-W2 ซึ่งออกและเสนอขายให้แก่กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยรายละเอียดได้เผยแพร่ไว้ในหัวข้อการออกหลักทรัพย์อื่น

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

บริษัทจ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่ผู้บริหาร รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนผู้บริหาร	ปี 2565	
	จำนวน (ราย)	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	7	25,806,980
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	7	512,141
อื่น ๆ ¹	7	257,300
รวม	7	26,576,421

1/ ค่าตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ทั้งนี้ ในส่วนของค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัทได้กำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อกำหนดอัตราค่าตอบแทน โดยบริษัทได้จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รายละเอียดดังนี้

ค่าตอบแทนประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	ปี 2565
	ค่าตอบแทน (บาท)
เงินเดือนและโบนัส	7,800,000
กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	156,000
อื่น ๆ ^{1/}	-
รวม	7,956,000

1/ ค่าตอบแทนอื่น ๆ ได้แก่ ค่าพาหนะ เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพและเงินสมทบกองทุนประกันสังคม

(2) ค่าตอบแทนอื่น

โครงการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ภายใต้โครงการ SA-ESOP-W1 และ SA-ESOP-W2 ซึ่งที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 23 กันยายน 2565 ได้มีมติอนุมัติการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัทให้แก่พนักงาน และ/หรือ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นจำนวนไม่เกิน 15,000,000 หน่วย โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างการมีส่วนร่วมในความเป็นเจ้าของบริษัท และเพื่อเป็นการสร้างแรงจูงใจและตอบแทนการปฏิบัติงานของพนักงาน และ/หรือ กรรมการซึ่งเป็นพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ให้มีความตั้งใจในการทำงานเพื่อสร้างประโยชน์สูงสุดให้แก่บริษัท และผู้ถือหุ้น โดยรายละเอียดได้เผยแพร่ไว้ในหัวข้อการออกหลักทรัพย์อื่น

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทและบริษัทย่อยมีจำนวนบุคลากร ดังนี้

ฝ่าย / แผนก	จำนวนพนักงาน (คน)
สายงานพัฒนารธุรกิจ	19
สายงานออกแบบ	21
สายงานก่อสร้าง	112
สายงานจัดซื้อ และควบคุมงบประมาณ	22
สายงานทรัพยากรบุคคลและบริหารส่วนกลาง	82
สายงานการเงินและบัญชี	40
สายงานการตลาดและการขาย	68
สายงานบริหารงานนิติบุคคล	80
สายงานธุรกิจเพื่อสุขภาพ	6
สายงานธุรกิจเช่า	2
สายงานธุรกิจโรงแรม	99
สายงานร้านอาหารและเครื่องดื่ม	71
สายงานบริหารสินทรัพย์	3
สายงานนวัตกรรม	3
ระดับผู้บริหาร	6
สายงานอิสระ ^{1/}	6
รวม	640

1/ ฝ่ายตรวจสอบภายในและสำนักงานเลขานุการบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

เลขานุการบริษัท

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

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารของบริษัท ดังต่อไปนี้
 - (1) ทะเบียนกรรมการ
 - (2) หนังสือนัดประชุมกรรมการ รายงานการประชุมกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - (3) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสีย ที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร
3. ดำเนินการเกี่ยวกับการประชุมคณะกรรมการบริษัท และประชุมผู้ถือหุ้น
4. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับข้อกำหนดและกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่คณะกรรมการหรือผู้บริหารควรรับทราบ
5. ดูแล และประสานงานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อบังคับ ข้อกำหนด และมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และที่ประชุมผู้ถือหุ้น รวมทั้งนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ
6. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และคณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

ทั้งนี้ ประวัติโดยย่อ และข้อมูลของเลขานุการบริษัท มีดังนี้

ชื่อ - นามสกุล	นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข	
ตำแหน่ง	เลขานุการบริษัท	
อายุ	31 ปี	
คุณวุฒิการศึกษาสูงสุด	ปริญญาโท กฎหมายการค้าระหว่างประเทศ มหาวิทยาลัยบอร์นมัธ ประเทศอังกฤษ	
ประวัติการฝึกอบรมด้านเลขานุการบริษัท	หลักสูตร Corporate Secretary Development Program จัดโดยสมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย	
สัดส่วนการถือหุ้น	0.00	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	ไม่มี	
ประสบการณ์ทำงาน	2564 – ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ มบจ. ไซมิส แอสเสท
	2563 – 2564	หัวหน้าส่วนกฎหมายต่างประเทศ มบจ. ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป
	2562 – 2563	Senior Corporate Legal Officer มบจ. ไซมิส แอสเสท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทมอบหมายให้นางสาวพรวิมล พรสวรรค์วงศ์ ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท รายละเอียดคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายในได้แสดงในเอกสารแนบ 3

ผลตอบแทนพนักงาน

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

จ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้บริหารและพนักงานของบริษัทซึ่งได้เปิดเผยไว้บนเว็บไซต์ของบริษัท โดยในปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินให้แก่พนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) รายละเอียดดังนี้

ผลตอบแทนพนักงาน (ล้านบาท)	ปี 2565
เงินเดือนและโบนัส	207.5
เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1.8
อื่น ๆ	37.8
รวม	284.9

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

ไม่มี

นโยบายในการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

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

- (1) บริษัทส่งเสริมให้บุคลากรสามารถพัฒนาความรู้ความชำนาญจากการปฏิบัติงานจริง โดยจะมีหัวหน้างานในระดับผู้ช่วยผู้จัดการ (Assistant Manager) ในแต่ละสายงานทำหน้าที่ฝึกสอนในสายงานนั้นๆ
- (2) บริษัทส่งเสริมและดำเนินการให้มีการสัมมนาและการฝึกอบรมจากทั้งภายในและภายนอกบริษัทอย่างต่อเนื่อง ให้แก่บุคลากรของบริษัทในทุกระดับ ตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ เพื่อพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพในการทำงาน พร้อมทั้งให้นำความรู้ที่ได้รับจากการฝึกอบรมมาปรับปรุงการดำเนินงานในบริษัทให้ดียิ่งขึ้น
- (3) บริษัทจัดให้มีการประเมินความต้องการและความจำเป็นในการพัฒนาบุคลากรของบริษัทในทุกระดับตั้งแต่ระดับผู้บริหารไปจนถึงระดับปฏิบัติการ และกำหนดขึ้นเป็นแผนพัฒนาทรัพยากรบุคคลของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับแผนการพัฒนารายบริษัทและเป็นการเตรียมพร้อมให้แก่บุคลากรของบริษัทเพื่อรับมือกับความรับผิดชอบที่เพิ่มขึ้น ความก้าวหน้าในสายอาชีพและความสามารถที่จะเข้ารับตำแหน่งงานที่ว่างได้
- (4) บริษัทจัดกิจกรรมต่าง ๆ เพื่อสร้างความใกล้ชิดสนิทสนม ความคุ้นเคยความสัมพันธ์อันดีระหว่างผู้บริหารและพนักงานในทุกตำแหน่งให้สามารถเพิ่มคุณภาพการทำงาน

คำตอบแทนผู้สอบบัญชี

ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ได้มีมติแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ กูช โรมัทสு ไซยัค สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อย โดยมีรายชื่อผู้สอบบัญชี ดังต่อไปนี้

1. นายวัลลภ วัลลววิทย์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	6797
2. นางสาวกรรทอง เหลืองวิไล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	7210
3. นายวีร์ สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	7103

รายละเอียดคำตอบแทนผู้สอบบัญชีมีดังนี้

คำตอบแทน (บาท)	ปี 2564	ปี 2565
คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	3,900,000	3,600,000
คำตอบแทนการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ย่อยและบริษัทร่วม	2,890,000	2,950,000
ค่าบริการอื่น ๆ	ไม่มี	ไม่มี
รวม	6,790,000	6,790,000

หมายเหตุ คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2564 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 15 บริษัท

คำสอบบัญชีของบริษัทย่อยในปี 2565 คิดจากบริษัทย่อยจำนวน 17 บริษัท

รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทได้กำหนดแผนการประชุมคณะกรรมการล่วงหน้าทั้งปี อย่างน้อย 4 ครั้งต่อปี เพื่อพิจารณาวาระหลักที่กำหนดไว้ในแต่ละปี อย่างไรก็ตาม หากมีวาระสำคัญ ประธานคณะกรรมการบริษัทก็จะเรียกประชุมสำหรับวาระสำคัญนั้น ซึ่งจะมีการแจ้งให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยไปกว่าระยะเวลาที่กฎหมายได้กำหนดไว้ โดยในปี 2565 คณะกรรมการบริษัทมีการประชุมทั้งสิ้นจำนวน 5 ครั้ง

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารจัดการและดำเนินกิจการของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับของ บริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท ดังนี้

- (1) กำหนดวิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินงานธุรกิจงบประมาณ และกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และทบทวน ให้ความสอดคล้องกับสถานการณ์ที่มีการเปลี่ยนแปลง รวมถึงควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหารและการจัดการของบริษัทและบริษัทย่อย ให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน งบประมาณที่กำหนดไว้ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประกาศ ขอบบังคับและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ฯ
- (2) ติดตามดูแลให้มีการรายงานความคืบหน้าผลการดำเนินงานตามเป้าหมาย ตัวชี้วัด และแผนกลยุทธ์ ภายใต้งบประมาณที่คณะกรรมการได้อนุมัติไว้ รวมทั้งให้นโยบายเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาขีดความสามารถในการแข่งขันในระดับสากล
- (3) กำหนดนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณบริษัท เช่น การปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย การต่อต้านการทุจริตและการคอร์รัปชัน การป้องกันและจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การใช้ข้อมูลภายในและการรักษาความลับ และการรับแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียน (Whistleblower) โดยมีการทบทวนนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจรรยาบรรณบริษัทเป็นประจำทุกปี

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (4) กำหนดให้มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอ และติดตามประสิทธิภาพของระบบการควบคุมภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ได้รับการยอมรับ เช่น The Committee of Sponsoring Organization (COSO) โดยเปิดเผยความเพียงพอของการควบคุมภายในและรายงานสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- (5) กำหนดนโยบายความเสี่ยงและกรอบการบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม รวมทั้งติดตามประสิทธิภาพของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ โดยเปิดเผยความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงไว้ในรายงานประจำปี
- (6) กำหนดนโยบายการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบเทคโนโลยีสารสนเทศให้เป็นไปตามมาตรฐานซึ่งเป็นที่ยอมรับได้ในอุตสาหกรรม และมีการติดตามทบทวนและปรับปรุงให้สอดคล้องและเหมาะสมกับความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- (7) ส่งเสริมให้มีการสร้างและนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม เพื่อให้การดำเนินงานและการใช้ทรัพยากรได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเพื่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่กิจการของบริษัท คู่ค้า ผู้ที่เกี่ยวข้อง และสังคม
- (8) ควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความมั่นคงทางการเงินเพื่อให้สามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง
- (9) ดูแลให้มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสะท้อนผลการประกอบและฐานะทางการเงิน ตามมาตรฐานทางการเงินที่ถูกต้องตามที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยการบัญชี รวมทั้งเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ของบริษัทอย่างถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (10) กำหนดกรอบและกลไกในการกำกับดูแลบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม โดยคณะกรรมการมีการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะเป็นตัวแทนบริษัทไปเป็นกรรมการบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม เพื่อควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูลฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินที่มีนัยสำคัญให้ครบถ้วนถูกต้อง
- (11) พิจารณานโยบายแต่งตั้งและกำหนดบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและความจำเป็นเพื่อสนับสนุนการบริหารงานของคณะกรรมการบริษัท รวมถึงกำหนดหลักเกณฑ์และกระบวนการสรรหากรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการที่มีความโปร่งใสและชัดเจน ตลอดจนกำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานเป็นประจำทุกปี รวมทั้งติดตามดูแลให้มีกระบวนการเตรียมบุคลากรเพื่อทดแทนหรือสืบทอดตำแหน่งกรรมการผู้จัดการเป็นประจำทุกปี
- (12) พิจารณานโยบายการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท และรายงานให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมคราวต่อไป
- (13) พิจารณาและอนุมัติเรื่องอื่น ๆ ที่สำคัญอันเกี่ยวกับบริษัท หรือที่เห็นสมควรจะดำเนินการนั้น ๆ เพื่อให้ได้ประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทและผู้ได้เสียทุกกลุ่มของบริษัทอย่างเป็นธรรม
- (14) มอบหมายให้กรรมการคนหนึ่งหรือหลายคน หรือบุคคลอื่นใดปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริษัทได้ ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องไม่เป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้กรรมการหรือผู้รับมอบอำนาจจากกรรมการสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดทำกับบริษัทหรือบริษัทย่อย (ถ้ามี)

ในปี 2565 ที่ผ่านมากคณะกรรมการบริษัทได้ปฏิบัติตามหน้าที่ตามที่ระบุข้างต้นได้ครบถ้วนทุกประการ

การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการ
การสรรหา

(1) กรรมการอิสระ

บริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของกรรมการอิสระ โดยกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่กฎหมายกำหนดและต้องเป็นบุคคลซึ่งสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกัน เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้

ทั้งนี้ นอกเหนือจากคุณสมบัติทั่วไปของกรรมการ กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติดังนี้

SIAMESE ASSET

2022

- (ก) ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
- (ข) ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ค) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิตหรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมายของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นกรรมการ ผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (ง) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้ง ไม่เป็นหรือ
- (จ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ฉ) ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใด ๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงิน ซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่า 2,000,000 บาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
- (ช) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
- (ซ) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละ 1 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- (ณ) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

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

ปัจจุบันบริษัทมีกรรมการอิสระจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นร้อยละ 44 ของกรรมการทั้งคณะ ได้แก่ (1) ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์ (2) นางปรีศนา ประหารข้าศึก (3) นายยิ่งยง วิกย์สกลเลิศ (4) นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธิ โดยกรรมการอิสระมีความเป็นอิสระจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ และฝ่ายบริหารของบริษัท และมีความสัมพันธ์ตามทีระบุดังข้างต้น โดยในรอบระยะเวลาบัญชีที่ผ่านมากรรมการอิสระไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือให้บริการทางวิชาชีพแก่บริษัท

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

บริษัทได้กำหนดคุณสมบัติของกรรมการและกรรมการอิสระของบริษัท ซึ่งสอดคล้องกับกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้ให้ความสำคัญกับการสรรหากรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทพิจารณาองค์ประกอบตามที่กำหนดโดยจัดทำ Board Skill Matrix เป็นข้อมูลที่ใช้ในการคัดกรองสรรหากรรมการที่มีทักษะวิชาชีพ ความรู้ ความเชี่ยวชาญ ทักษะและประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี โดยคุณสมบัติของกรรมการหรือผู้บริหารท่านนั้นจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีความจำเป็นต่อการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท และสามารถสร้างคุณค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นโดยการพัฒนาและขยายธุรกิจของบริษัทอย่างยั่งยืน

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

กรรมการบริษัทจะต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและไม่มีลักษณะต้องห้ามหรือลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทจำกัดและบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

โดยองค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

- (1) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 5 ท่าน แต่ไม่เกิน 12 ท่าน โดยกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และเป็นกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดซึ่งจะมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน หรือตามจำนวนที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด
- (2) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจเลือกกรรมการคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริษัทก็ได้ และอาจแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการบริษัทเพื่อช่วยเหลือในการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม
- (3) ประธานกรรมการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกันกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเป็นการถ่วงดุลอำนาจในการดำเนินงาน และให้มีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่อย่างชัดเจน

นอกจากนั้น บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้ารับการเลือกตั้งเป็นกรรมการในที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีได้ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับและระเบียบของบริษัทที่เกี่ยวข้อง

การสรรหาผู้บริหารระดับสูงสุด

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการสรรหาและแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง และนโยบายในการสืบทอดตำแหน่งโดยมีกระบวนการสรรหาที่ชัดเจนและโปร่งใส นอกจากนี้ ในการคัดเลือกบุคลากรเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบจะพิจารณาถึงคุณสมบัติและความสามารถของบุคคลดังกล่าวตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาของบริษัท ที่ได้มีการกำหนดไว้ ซึ่งบุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้ดำรงตำแหน่งเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารอาจเป็นบุคคลภายนอก หรือ เป็นบุคลากรภายในของบริษัทที่มีตำแหน่งในระดับประธานเจ้าหน้าที่สายขึ้นไป โดยบุคคลดังกล่าวสามารถสมัครเข้ารับการคัดเลือกในตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้

การพัฒนากรรมการ

ในการแต่งตั้งกรรมการใหม่เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการของบริษัท บริษัทจะมีการจัดเตรียมข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานธุรกิจของบริษัท นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี วรรณกรรมธุรกิจ ให้ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำรงตำแหน่งกรรมการ รวมไปถึงการประชุมร่วมกับฝ่ายจัดการ หรือผู้บริหารของบริษัท เพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมและเพื่อให้เกิดความคุ้นชินในการปฏิบัติหน้าที่ร่วมกัน นอกจากนี้ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของกรรมการบริษัท ซึ่งจัดโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย และสถาบันอื่น ๆ

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของกรรมการ

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

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

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ทั้งนี้ ผลคะแนนและข้อคิดเห็นของกรรมการบริษัทจะนำไปใช้เพื่อปรับปรุงการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการบริษัทในแต่ละปี และเพื่อให้การทำงานของคณะกรรมการบริษัทมีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงการใช้ผลการประเมินเป็นข้อมูลประกอบความเห็นของคณะกรรมการบริษัทในการนำเสนอผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาการเลือกตั้งกรรมการบริษัทแทนกรรมการบริษัทซึ่งออกจากตำแหน่งตามวาระ

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทมีหน้าที่พิจารณาผลการประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหารอีกด้วย

โดยผลการประเมินของคณะกรรมการบริษัทในปี 2565 มีดังนี้

แบบประเมิน	คะแนนประเมิน	ผลการประเมิน
คณะกรรมการบริษัท (ทั้งคณะ)	95.11	ดีมาก
คณะกรรมการบริษัท (รายบุคคล)	95.96	ดีมาก
คณะกรรมการบริหาร	91.96	ดีมาก
คณะกรรมการตรวจสอบ	95.83	ดีมาก
คณะกรรมการเพื่อความยั่งยืน	93.28	ดีมาก
คณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง	86.76	ดี
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	84.65	ดี
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	97.92	ดีมาก

การเข้าร่วมประชุม

การประชุมคณะกรรมการบริษัทจะจัดขึ้นอย่างน้อยไตรมาสละ 1 ครั้ง โดยบริษัทจะแจ้งกำหนดการประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบล่วงหน้าทั้งปี เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้อย่างพร้อมเพียงกัน โดยบริษัทจะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมคณะกรรมการบริษัทให้ที่กรรมการล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน เพื่อให้กรรมการมีเวลาเพียงพอในการศึกษาข้อมูล โดยในการประชุมฝ่ายบริหาร และฝ่ายจัดการจะเข้าชี้แจงรายละเอียดของแต่ละวาระต่อที่ประชุม และตอบข้อซักถามของคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการได้เปิดโอกาสให้กรรมการทุกท่านได้แสดงความคิดเห็นหรือให้ข้อซักถามก่อนการตัดสินใจลงคะแนนเสียง และสรุปมติของที่ประชุมในแต่ละวาระ โดยกรรมการที่มีส่วนได้เสียไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และจะต้องออกจากห้องประชุมในระหว่างการพิจารณาวาระนั้น ๆ นอกจากนี้ บริษัทได้ปฏิบัติตามพระราชกำหนดว่าด้วยการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ และกฎเกณฑ์อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ เพื่อให้กรรมการสามารถเข้าร่วมประชุมได้จากทุกสถานที่

เลขานุการบริษัทจะเป็นผู้นำที่กรายงานการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร และจัดเก็บเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องทั้งต้นฉบับ และไฟล์อิเล็กทรอนิกส์เพื่อความสะดวกของคณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยในปี 2565 บริษัทได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัทรวม 5 ครั้ง โดยกรรมการทุกท่านของบริษัทเข้าร่วมประชุมครบทุกครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมปรากฏในหัวข้อการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 8/2562 เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติการกำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ดังนี้

- (1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและ/หรือบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นในแต่ละบริษัท เพื่อกำหนดที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ดำเนินการให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัท และเป็นไปตามกฎหมาย อย่างไรก็ตาม การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการในแต่ละบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท
- (2) หากการเข้าทำรายการ หรือการดำเนินการใด ๆ ของบริษัทย่อยที่เข้าข่ายหรือเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศรายการได้มา และจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องขออนุมัติที่ประชุม

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

คณะกรรมการของบริษัท และ/หรือผู้อนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือผู้อนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายก่อนการเข้าทำรายการ บริษัทย่อยจะเข้าทำรายการหรือดำเนินการนั้นได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท และ/หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (แล้วแต่กรณี) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือการเกิดเหตุการณ์บางกรณีของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด กรรมการผู้แทนของบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังฝ่ายจัดการของบริษัทในทันทีที่ทราบว่าบริษัทมีแผนที่จะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

- (3) คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมแต่ละบริษัทจะมีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และประกาศของคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยมาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัท บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วม ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำการค้าที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- (4) บริษัทจะกำหนดแผนงานและดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงาน และฐานะทางการเงิน และบริษัทจะดำเนินการที่จำเป็นและติดตามให้บริษัทย่อย และ/หรือบริษัทร่วมมีระบบในการเปิดเผยข้อมูลและระบบควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสมในการดำเนินธุรกิจ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

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

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ของ สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงหน่วยงานกำกับดูแลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่พิจารณาและอนุมัติการทำการค้าดังกล่าว และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ทั้งนี้ การทำการค้าที่มีขนาดใหญ่หรือมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทจะต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท และเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้น และหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง

บริษัทได้กำหนดนโยบายการทำการค้าระหว่างกันและรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยบริษัทให้ความสำคัญต่อการพิจารณารายการต่างๆ อย่างโปร่งใส และเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเป็นสำคัญ บทหลักการที่ว่า การตัดสินใจใด ๆ ในการดำเนินกิจกรรมทางธุรกิจจะต้องทำเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเท่านั้น และควรหลีกเลี่ยงการกระทำที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยกำหนดให้ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องหรือมีส่วนได้เสียกับรายการที่พิจารณาต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือการมีส่วนได้เสียของตนในรายการดังกล่าว และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้น ๆ ดังนั้น จึงให้ความสำคัญต่อการป้องกันรายการที่อาจเป็นความขัดแย้งทางผลประโยชน์ รายการที่เกี่ยวข้อง หรือรายการระหว่างกัน โดยมีหลักการที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) กรรมการบริษัทและผู้บริหาร ต้องแจ้งให้บริษัททราบถึงความสัมพันธ์หรือรายการที่เกี่ยวข้องในกิจการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และต้องไม่เข้าร่วมการพิจารณาตัดสินใจ รวมถึงไม่มีอำนาจอนุมัติในธุรกรรมนั้น ๆ
- (2) หลีกเลี่ยงการทำการค้าที่เกี่ยวข้องกับบุคคลหรือนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือ บุคคลหรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือมีส่วนได้เสีย ในกรณีที่เป็นต้องทำการค้านั้น ให้มีการนำเสนอรายการที่เกี่ยวข้องกันต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นก่อน

เสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการบริษัท หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ตามหลักเกณฑ์ในการทำการที่เกี่ยวข้องกันที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และตามหลักการค้ากับดูแลกิจการที่ดี

- (3) กรรมการหรือผู้บริหารผู้ที่มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการอนุมัติรายการ
- (4) ผู้บริหารและพนักงานต้องปฏิบัติตามข้อบังคับของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจของบริษัท ซึ่งถือเป็นเรื่องสำคัญที่ต้องยึดถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด เพื่อให้บริษัทเป็นที่เชื่อถือและไว้วางใจของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และจัดให้มีการเผยแพร่ข้อมูลความเข้าใจในการถือปฏิบัติของพนักงานทั่วทั้งบริษัท

การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

- (1) ไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม
- (2) ดำเนินการให้มีการสื่อสารไปถึงระดับกรรมการ ผู้บริหารและพนักงาน โดยกำหนดให้การดำเนินการทุกกระบวนการอยู่ในขอบข่ายกฎหมายอย่างเคร่งครัด หรือถ้าเกิดข้อผิดในกระบวนการดำเนินงาน เนื่องจากความประมาท รู้เท่าไม่ถึงการณ์ ก็ให้รับโทษตามที่กฎหมายกำหนด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานจะไม่กระทำความหรือสนับสนุนการคอร์รัปชันไม่ว่ากรณีใด ๆ และจะปฏิบัติตามมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันอย่างเคร่งครัด
- (4) กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานของบริษัท มีหน้าที่ต้องรายงานให้บริษัททราบถึงการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริตคอร์รัปชันที่เกี่ยวข้องกับบริษัท โดยแจ้งต่อผู้บังคับบัญชา หรือบุคคลที่รับผิดชอบ และให้ความร่วมมือในการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่าง ๆ
- (5) บริษัทจะให้ความสำคัญและคุ้มครองผู้ร้องเรียนที่แจ้งเรื่องการทุจริตคอร์รัปชัน รวมทั้งบุคคลที่ให้ความร่วมมือในการรายงานและในกระบวนการสอบสวนการทุจริตคอร์รัปชัน
- (6) ผู้ที่กระทำการทุจริตคอร์รัปชันจะต้องได้รับการพิจารณาโทษทางวินัยตามระเบียบที่บริษัทกำหนดไว้ และอาจได้รับโทษตามกฎหมาย หากการกระทำนั้นผิดกฎหมาย
- (7) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานมีหน้าที่ปฏิบัติตามนโยบายการค้ากับดูแลกิจการที่ดีและการต่อต้านการคอร์รัปชันโดยคณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้ฝ่ายบริหารนำมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันไปสื่อสารและปฏิบัติตาม
- (8) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานกระทำการใด ๆ อันเป็นการเรียกรับ หรือยอมรับทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใด สำหรับตนเอง หรือผู้อื่นที่ส่งไปในทางจงใจให้ปฏิบัติ หรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่มิชอบ หรืออาจทำให้บริษัทเสียประโยชน์อันชอบธรรม
- (9) ห้ามมิให้กรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานให้หรือเสนอที่จะให้ทรัพย์สิน หรือผลประโยชน์อื่นใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจงใจให้บุคคลนั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดต่อกฎหมายหรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของตน
- (10) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม

SIAMESE ASSET

2022

- (11) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- (12) บริษัทจัดให้มีกระบวนการบริหารงานบุคลากรที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นของบริษัทต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- (13) บริษัทจัดให้มีระเบียบการเบิกจ่ายและระเบียบการจัดซื้อจัดจ้าง โดยกำหนดวงเงิน ตารางอำนาจอนุมัติ วัตถุประสงค์ในการทำการรายการ และผู้รับ ซึ่งต้องมีเอกสารหลักฐานที่ชัดเจนประกอบ และมีการกำหนดอำนาจอนุมัติในแต่ละระดับอย่างเหมาะสม
- (14) บริษัทจัดให้มีการตรวจสอบภายในเพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าระบบการควบคุมภายในช่วยให้บริษัทบรรลุเป้าหมายที่วางไว้ได้ รวมทั้งตรวจสอบการปฏิบัติงานของทุกหน่วยงานให้เป็นไปตามข้อกำหนด กฎระเบียบ และช่วยค้นหาข้อบกพร่อง จุดอ่อน รวมถึงให้คำแนะนำในการพัฒนาระบบการปฏิบัติงานให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- (15) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งติดต่อกับภาครัฐเปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- (16) กำหนดให้เลขานุการบริษัท ผู้จัดการตรวจสอบภายใน หรือบุคคลอื่นใดที่คณะกรรมการตรวจสอบมอบหมายตามความเหมาะสม เป็นบุคคลที่ทำหน้าที่ให้เกิดการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทได้มีการจัดอบรมเรื่องการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันภายในองค์กรโดยหัวหน้างานกำกับดูแลกิจการให้แกพนักงานเป็นรายไตรมาส เพื่อให้ความรู้เกี่ยวกับนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันพนักงานทุกส่วนงานเข้าใจและเห็นภาพของการทุจริตคอร์รัปชันที่อยู่ใกล้ตัว โดยที่พนักงานอาจนึกไม่ถึงว่าการกระทำดังกล่าวถือเป็นการทุจริตคอร์รัปชัน นอกจากนั้น บริษัทได้มีการจัดทำการประเมินความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน และกำหนดแนวทางเพื่อควบคุม ป้องกัน และติดตามความเสี่ยงดังกล่าวเป็นประจำ และให้มีการนำเสนอประเด็นสำคัญที่เกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง และคณะกรรมการบริษัทเพื่อขอข้อชี้แนะในการพัฒนาปรับปรุงนโยบาย และแนวปฏิบัติของบริษัทให้เหมาะสมต่อไป

การแจ้งเบาะแส

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการรับฟังความคิดเห็น ข้อร้องเรียน และการแจ้งเบาะแสเกี่ยวกับการทุจริตคอร์รัปชัน การกระทำที่ผิดกฎหมาย และมุ่งเน้นประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี อีกทั้ง บริษัทมีเจตนาแน่วแน่ในการต่อต้านการทุจริต และการประพฤติมิชอบทุกรูปแบบหรือวิธีการใดของบริษัทและบุคลากรทุกคนในบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงจัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแส และกระบวนการพิจารณา (Whistle Blowing Policy) (“นโยบายการแจ้งเบาะแส”) เพื่อเป็นช่องทางให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสโดยเจตนาสุจริต หากพบว่ามีการกระทำที่ผิดกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ นโยบาย หรือจรรยาบรรณในการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแสเพื่อให้ไม่ได้รับผลกระทบเชิงลบใด ๆ จากการแจ้งเบาะแสและจะเก็บรักษาข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องร้องเรียนเป็นความลับเพื่อป้องกันมิให้ผู้แจ้งเบาะแสถูกละเมิดสิทธิ และเพื่อนำไปสู่การพัฒนาบุคลากร และการปรับปรุงการบริหารจัดการ รวมทั้งการตรวจสอบข้อเท็จจริงต่อไป

บริษัทเปิดโอกาสให้กรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียทั้งภายในและภายนอกบริษัทที่พบเห็นการกระทำผิดสามารถแจ้งเบาะแสหรือข้อร้องเรียนผ่านบุคคลและช่องทาง ดังต่อไปนี้

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

1. การส่งจดหมายอิเล็กทรอนิกส์ถึงฝ่ายตรวจสอบภายในที่อีเมล (e-mail) cq@siameaseasset.co.th หรือ
2. การส่งจดหมายทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ระบุน้ำของถึงผู้รับแจ้งเบาะแสท่านใดท่านหนึ่ง ดังต่อไปนี้
 - (1) กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ
 - (2) เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ
 - (3) เลขานุการบริษัท

โดยส่งมายังที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัท ตามที่อยู่ดังนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท

เขตพญาไท กรุงเทพฯ 10400

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

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

การดูแลเรื่องการใช้อข้อมูลภายใน

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

- (1) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องรักษาความลับและข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย ในส่วนที่ตนเองรับผิดชอบ ไม่ให้ตกไปยังบุคคลอื่น รวมทั้งบุคลากรของบริษัทที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้อง
- (2) บริษัทต้องมีการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน โดยจำกัดการเข้าถึงข้อมูลที่ยังไม่เปิดเผยต่อสาธารณชน โดยให้รับรู้เฉพาะผู้ที่เกี่ยวข้องและที่จำเป็นเท่านั้น ซึ่งผู้รับผิดชอบข้อมูลภายในจะต้องกำชับผู้ที่เกี่ยวข้องให้ปฏิบัติตามอย่างเคร่งครัด
- (3) กรรมการ ผู้บริหาร พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย ต้องไม่นำความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยไปเปิดเผยหรือแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และไม่ว่าจะได้รับผลตอบแทนหรือไม่ก็ตาม
- (4) บริษัทได้กำหนดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่ทำหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อสาธารณชน เพื่อให้ข้อมูลมีความถูกต้อง ครบถ้วน และดำเนินการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนด
- (5) บริษัทจะต้องควบคุมดูแลผู้ที่มีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับข้อมูลภายใน เช่น ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษากฎหมาย และ ผู้สอบบัญชี รวมถึงผู้ร่วมงานที่มีส่วนร่วมในการทำหน้าที่เกี่ยวกับข้อมูลที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณชนและอยู่ระหว่างเจรจา ซึ่งเข้าข่ายการเก็บรักษาข้อมูลภายใน อันอาจมีผลกระทบต่อค่าการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ หรือ บริษัทเสียหายผลประโยชน์ทางธุรกิจ บุคคลเหล่านั้นต้องทำสัญญาเก็บรักษาความลับ จนกว่าจะมีการเปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (6) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย มีหน้าที่ในการป้องกันรักษาข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อยและไม่แสวงหาประโยชน์จากข้อมูลภายใน แม้ในสภาพหรือสิ้นสุดการปฏิบัติงานที่บริษัทไปแล้ว

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

- (7) กรรมการ และผู้บริหารมีหน้าที่รายงานการถือครองหลักทรัพย์ และรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ภายใน 3 วันทำการ นับจากวันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า โดยรายงานผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ทาง www.sec.or.th ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ห้ามซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่การเงินต่อสาธารณชน ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกับต้นสามีภรรยาและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหาร และนิติบุคคลซึ่งกรรมการและผู้บริหาร คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกับต้นสามีภรรยา และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการและผู้บริหารถือหุ้นรวมกันเกินร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท
- (8) กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยจะต้องไม่ทำการซื้อขาย หรือรับโอนหลักทรัพย์ของบริษัท โดยใช้ความลับ และ/หรือข้อมูลภายในของบริษัทและบริษัทย่อย และ/หรือเข้าทำนิติกรรมอื่นใดโดยใช้ความลับและ/หรือข้อมูลภายในบริษัทและบริษัทย่อย ในประการที่ป่าจะเป็นการเอาเปรียบต่อบุคคลภายนอก ข้อกำหนดนี้ให้รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทและบริษัทย่อยด้วย ผู้ใดที่ฝ่าฝืนระเบียบข้อบังคับดังกล่าวจะถือว่าได้กระทำความผิดอย่างร้ายแรง และบริษัทและ/หรือ บริษัทย่อยจะดำเนินการตามกฎหมาย
- (9) บริษัทกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหรือมูลค่าหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 1 เดือนก่อนที่ทั้งการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น โดยในช่วง 30 วันก่อนประกาศผลการดำเนินงาน เลขานุการบริษัท จะทำหนังสือแจ้งกรรมการ ผู้บริหาร และหน่วยงานที่รับทราบข้อมูลภายใน ไม่ให้เปิดเผยข้อมูลภายในแก่บุคคลภายนอกหรือบุคคลที่ไม่มีหน้าที่เกี่ยวข้อง และควรระมัดระวังอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้สาธารณชนแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวยังไม่เป็นที่แพร่หลายหรือเป็นข้อมูลที่มีความซับซ้อนมาก ควรรอถึง 48 ชั่วโมงภายหลังจากการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้แก่สาธารณชนทราบแล้ว ก่อนที่จะซื้อหรือขายหุ้นของบริษัท รวมทั้งห้ามบุคคลดังกล่าวและผู้ที่เกี่ยวข้องกับข้อมูลภายในไม่ให้เปิดเผยข้อมูลนั้นต่อบุคคลอื่นด้วย
- (10) บริษัทต้องให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและเปิดเผยรายงานการถือครองหลักทรัพย์ในบริษัท ของตน คู่สมรส และบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ต่อสำนักงานฯ ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมถึงที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

ทั้งนี้ บริษัทถือว่าการกระทำอันเป็นการฝ่าฝืนนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาตจนทำให้เกิดความเสียหายต่อบริษัท บริษัทย่อยและบุคคลที่เกี่ยวข้อง ถือเป็นความผิดที่ต้องรับโทษทางวินัย และ/หรือรับผิดทางกฎหมาย ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้น

การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีกรรมการอิสระ 4 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการตรวจสอบ 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย ได้ประเมินและพิจารณาความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัท ที่ฝ่ายบริหารได้จัดทำโดยอ้างอิงตามแบบประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ภายใต้แนวคิดของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“COSO”) โดยการสอบถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารในด้านต่างๆ ซึ่งครอบคลุม 5 องค์ประกอบ ได้แก่

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

คณะกรรมการบริษัท มีความเห็นว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการประกอบธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท โดยบริษัทได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบการควบคุมภายใน และติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงาน เพื่อให้เป็นไปตามเป้าหมายวัตถุประสงค์ กฎหมายและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี รวมถึงการควบคุมดูแลการกำรธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องอย่างเพียงพอ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทจากการที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนำไปใช้โดยมิชอบ หรือโดยไม่มีอำนาจ ทั้งนี้ บริษัทได้แสดงรายละเอียดการประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในไว้แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบ มีมติอนุมัติให้จ้างผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก คือ บริษัท ฟิเอนด์แอส อีเทอร์นอล ออดิท จำกัด (“ฟิเอนด์แอสฯ”) ทำหน้าที่ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท ร่วมกับส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของฟิเอนด์แอสฯ และของบริษัท ปรากฏตามเอกสารแนบ 3)

ทั้งนี้ จากการพิจารณาคุณสมบัติและประสบการณ์ของผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอกและหัวหน้าส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท พบว่ามีความเหมาะสมในการทำหน้าที่ เนื่องจากฟิเอนด์แอสฯ มีความเป็นอิสระและเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในมาเป็นเวลายาวนาน และหัวหน้างานส่วนงานตรวจสอบภายในของบริษัท เป็นผู้มีความเข้าใจในกิจกรรมดำเนินงานของบริษัท มีประสบการณ์ในการตรวจสอบภายใน รวมทั้งผ่านการฝึกอบรมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่ตรวจสอบภายในของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้พิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้างหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาอนุมัติแผนการปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน สำหรับปี 2566 แล้ว

การดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

นอกจากการตรวจสอบระบบควบคุมภายในโดยฝ่ายตรวจสอบภายในของบริษัทแล้ว บริษัทได้จ้าง ฟิเอนด์แอสฯ เพื่อทำการประเมินและสอบทานความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทด้วย เพื่อให้ได้มุมมองจากผู้เชี่ยวชาญที่เป็นบุคคลภายนอกร่วมด้วยทั้งฟิเอนด์แอสฯ และฝ่ายตรวจสอบภายในได้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการตรวจสอบเป็นรายไตรมาส ตามรอบการตรวจสอบที่กำหนดไว้ตามแผนงานประจำปี

ความเห็นของผู้สอบบัญชีต่อระบบการควบคุมภายใน

บริษัท ดีล้อยท์ ภูษ โธมัส ไซมอส สอบบัญชี จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีไม่มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญต่อระบบการควบคุมภายในของบริษัท จากการตรวจสอบงบการเงิน

รายการระหว่างกัน

SIAMESE ASSET

2022

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) เรียกว่า “บริษัท” บริษัทและบริษัทย่อย รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท” มีรายการระหว่างกันที่มีนัยสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้ง สรุปได้ดังนี้

ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
นายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ	เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 30.72 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท และดำรงตำแหน่งกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารของบริษัท
นางสุนันทา สิงสรเสริญ	คู่สมรสของนายขจรเกียรติ เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นร้อยละ 13.15 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท
นางรัชกร ณเดชน์วัฒน์	พี่น้องของนายขจรเกียรติ และกรรมการของไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100)
นายนิกร เมทรนัง	พี่น้องของนายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ
นางภัทกรร คำสอน	พี่น้องของนายขจรเกียรติ สิงสรเสริญ
นางพ้อย เกิดกรพิชัย	มารดาของนางสุนันทา สิงสรเสริญ
นางสาวสุจินดา วิจิตรโกศล	พี่น้องของนางสุนันทา สิงสรเสริญ
นายสุรวิวัฒน์ สุวรรณยั่งยืน	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2564)
นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	กรรมการบริษัท
นางสาวบันทนี บุรณานุสรพงษ์	บุตรของนายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์ กรรมการบริษัท
นางสาวปรีศรา ประหารเข้าศึก	บุตรของนางปรีศนา ประหารเข้าศึก กรรมการบริษัท
นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น	ผู้บริหารของบริษัท
นายสุพล จงจิตรรักษา	กรรมการ และผู้บริหารของบริษัท (เริ่มวันที่ 11 พฤษภาคม 2564)
นายกิตติ มีทอง	ผู้บริหารของบริษัท (เริ่มวันที่ 9 สิงหาคม 2564)
นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี และกรรมการของบริษัทย่อย
นายอุทร ภูมิตาภาณุณา	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 14.15 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นายกมล โอภาสกิตติ	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นร้อยละ 12.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท
นางสาวชิน อุทัยนา เอส พี	ผู้ถือหุ้นใหญ่ของไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87)
บริษัท ฤทธา จำกัด	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่สุดท้ายร่วมกัน
ลักษณะธุรกิจ : การก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - นายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด (“ฤทธา”) ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายขจรเกียรติ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ แอนด์ แมชชีนเออรี่ จำกัด	นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นใหญ่ที่สุดท้ายร่วมกัน โดยสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ ถือหุ้นโดยฤทธา ร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ชื่อบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
"สุวรรณภูมิ อีควิเมนต์" ลักษณะธุรกิจ : จำหน่ายและบริการให้เช่า เครื่องจักรและอุปกรณ์ก่อสร้าง	<ul style="list-style-type: none"> - นายอุกร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัท ฤทธา จำกัด ("ฤทธา") ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ - นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 26.24 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และเป็นกรรมการในสุวรรณภูมิ อีควิเมนต์ - นายชวรงค์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ถือหุ้นทางอ้อมในฤทธา ร้อยละ 14.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท สแตนดีไฟฟ์ จำกัด "สแตนดีไฟฟ์" ลักษณะธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้าง	<p>นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> - นายอุกร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟฟ์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟฟ์ ร้อยละ 10.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด - นายชวรงค์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นในสแตนดีไฟฟ์ ร้อยละ 6.0 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด
บริษัท แมคกริก จำกัด (มหาชน) "แมคกริก" ลักษณะธุรกิจ : รับเหมาก่อสร้าง	<p>นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท</p> <p>นายธัญญะ วงศ์พรพิณภาพ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท ร้อยละ 11.2 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เป็นผู้ถือหุ้นในแมคกริก ร้อยละ 5.31 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และนายโกมล (บิดาของนายธัญญะ) เป็นกรรมการในแมคกริก</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การขายห้องชุดของบริษัท

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. นางรัชกร สมเดชวิวัฒน์	<p>ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 2.1 ล้านบาท ณ วันสิ้นงวดห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว อยู่ในช่วงการคืนเงินตามเงื่อนไขข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p>	0.2	0.2	0.2	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้ว หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและ สมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงาน เท่านั้น เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>
2. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	<p>ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 2.3 ล้านบาท ในปี 2564 เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>รายการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ</p>	<p>0.2</p> <p>-</p> <p>0.2</p>	<p>0.2</p> <p>(0.2)</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้ว หลังหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัทและ สมเหตุสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไปตามนโยบายที่บริษัทกำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงาน เท่านั้น เพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่พนักงาน</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
3. นายมนตรี ยี่งดำนุ่น	<p>บริษัทขายห้องชุดดังนี้</p> <p>- โครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 2.2 ล้านบาท ในปี 2564 เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์แล้ว บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อตามข้อตกลง</p> <p>- โครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 3.9 ล้านบาท และ 4.6 ล้านบาท ตามลำดับ ในปี 2564 บริษัทได้คืนเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวนพร้อมผลประโยชน์ตอบแทนตามข้อตกลงยกเลิกสัญญาของซื้อทั้ง 2 ยูนิต</p> <p>- โครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 9.19 ล้านบาท โอนกรรมสิทธิ์แล้วในปี 2564</p> <p>- ไซนิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 4.8 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>รายการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ</p>	0.9 - 0.9	0.9 (0.6) 0.3	0.5 - 0.5	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท สำหรับโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond ราคาขายมีส่วนลดตามโปรแกรมส่งเสริมการขายสำหรับพนักงาน ทั้งนี้ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขายใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินที่ผู้ซื้อชำระแล้วหักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง เมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p> <p>การคืนเงินของโครงการ Siamese Exclusive Ratchada เป็นการคืนตามเงื่อนไขปกติของบริษัท ซึ่งถือปฏิบัติเช่นเดียวกับลูกค้ารายอื่นๆทั่วไป</p> <p>โครงการ Siamese Rama 9 เป็นการขายในวัน VIP โดยมีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP มีส่วนลดประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>โครงการ Siamese Exclusive 42 เป็นการขายโดยมีราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท และสมเหตุผล ผลราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไข เป็นไปตาม</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	7.8	-	นโยบายบริษัท และการคืนเงินเป็นการคืนตามเงื่อนไขที่ถือปฏิบัติเป็นการทั่วไป
4. นายสุรวัฒน์ สุวรรณ ยังยืน (ลาออกเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2564)	<p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 4.2 ล้านบาท ในปี 2564 คู่สัญญาได้ทำข้อตกลงยกเลิกสัญญา จองซื้อห้องชุดดังกล่าว</p> <p>ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการ ก่อสร้าง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p>				<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยเป็นการขายในวัน VIP มีราคาขายและเงื่อนไขเป็นไปตามที่ กำหนดสำหรับกลุ่มลูกค้าที่จองซื้อในวัน VIP ซึ่งมีส่วนลด ประมาณร้อยละ 7 จาก Standard Price</p> <p>รายการคืนเงิน เป็นการคืนตามเงื่อนไขปกติของบริษัท ซึ่งเป็น การปฏิบัติเช่นเดียวกันกับลูกค้ารายอื่น ๆ ทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท และ เหมาะสมผล โดยราคาขายและส่วนลดรวมทั้งเงื่อนไขเป็นไป ตามนโยบายที่บริษัทกำหนด</p>
5. นายกิตติ มีทอง	ในปี 2560 บริษัทขายห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 1.95 ล้านบาท เมื่อห้องชุดดังกล่าวเปลี่ยนกรรมสิทธิ์ บริษัทจึงคืนเงินให้ผู้ซื้อในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ตามข้อตกลง				<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารและผู้ซื้อตกลงให้บริษัทนำห้องชุดออกขาย ใหม่ (Resale) โดยบริษัทจะคืนเงินให้ผู้ซื้อเข้ามาแล้วหลังหัก ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเมื่อบริษัทขายห้องชุดดังกล่าวได้</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	<p>ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 3.7 ล้านบาท และ 3.6 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>รายการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>0.2</p> <p>-</p> <p>0.2</p>	<p>0.3</p> <p>(0.2)</p> <p>0.1</p>	<p>รายการขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 เป็นการขาย ตาม Standard Price List ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับที่ขายให้ ลูกค้าทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท และ สมเหตุสมผล โดยการให้ส่วนลดเป็นไปตามนโยบายที่บริษัท กำหนดเฉพาะการขายให้แก่พนักงานเพื่อเป็นสวัสดิการให้แก่ พนักงาน</p>
6. นางสาวปรีสรา ประหาร ขำคึก	<p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Ratchada จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 4.7 ล้านบาท ในปี 2564 บริษัทได้คืนเงินรับล่วงหน้าทั้งจำนวน พร้อมผลประโยชน์ตอบแทนตามข้อตกลงยกเลิกสัญญา</p> <p>เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย</p> <p>รายการคืนเงินตามข้อตกลง</p> <p>เงินรับล่วงหน้า - สุทธิ</p>	<p>0.7</p> <p>-</p> <p>0.7</p>	<p>0.7</p> <p>(0.7)</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้ บุคคลทั่วไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและ เงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับ บุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล</p>
7. นายขจรศิษฐ์ สิ่ง สรรเสริญ	<p>บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 37.0 ล้านบาท ให้นายขจรศิษฐ์ (ร่วมกับนางสุนันทา สิ่งสรรเสริญ และ นางสาวดีนา สิ่งสรรเสริญ) ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือน พฤศจิกายน 2563</p>				<p>การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้ บุคคลทั่วไป</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	โซมิส สุขุมวิท (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 44.1 ล้านบาท ให้นายจรัสชัย (ร่วมกับนางสุนันทา สิงสรเสริญ) ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนกันยายน 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	35.4	41.8	-	<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคา เป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล
8. นายพันธ์เทพ อาสนิกทอง	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม พื้นที่จอดรถ 43.4 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนมิถุนายน 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	41.6	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล
9. นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 8.87 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนกันยายน 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	7.6	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความสมเหตุสมผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
10. นายพนม หวันทา	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 8.39 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนตุลาคม 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	7.2	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล
11. นายสุพล จงจินตรักษา	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 6.81 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนตุลาคม 2564 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	5.8	-	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล
12. นางสาวภัทนี บุรณพวงษ์	บริษัทขายห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 1 ยูนิต มูลค่ารวม 9.89 ล้านบาท ห้องชุดดังกล่าวโอนกรรมสิทธิ์แล้วในเดือนพฤษภาคม 2565				การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	9.2	<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล
13. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกศล	ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 4.4 ล้านบาท และ 4.9 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	-	-	0.1	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล
14. นายนิกร เบนนิง	ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อย) ขายห้องชุดโครงการ Siamese Rama 9 จำนวน 2 ยูนิต มูลค่ารวม 4.03 ล้านบาท ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	-	-	0.1	การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขเป็นไปตาม Standard Price List ที่ขายให้กับบุคคลทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การขายห้องชุดดังกล่าวเป็นธุรกิจปกติของบริษัท ราคาและเงื่อนไขการชำระราคาเป็นอัตราและเงื่อนไขเดียวกับที่คิดกับบุคคลภายนอกรายการดังกล่าวจึงมีความเหมาะสมผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ซื้อ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
15. ออกโท-เจ็ต (ไทย) "ออกโท-เจ็ต" (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือ หุ้นร้อยละ 51)	<p>ในปี 2558 ออกโท-เจ็ต ซื้อห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat ปัจจุบัน ออกโท-เจ็ต ชำระราคาค่าห้องตามสัญญาจะซื้อจะขายให้กับบริษัทครบถ้วนแล้ว ณ ปัจจุบัน ออกโท-เจ็ต เป็นกิจการร่วมค้าที่บริษัทให้บริการเป็นนายหน้าเพื่อขาย (Resale) ห้องชุดให้แก่ลูกค้าภายนอก สำหรับห้องชุดที่ออกโท-เจ็ต มีสัญญาจะซื้อจะขายอยู่กับบริษัท</p> <p>รายการเจ้าหนี้การค้า เกิดจากลูกค้า (End User) ที่ซื้อห้องชุดจากออกโท-เจ็ต ชำระเงินค่าห้องชุดให้กับบริษัทในฐานะผู้พัฒนาโครงการและบริษัทต้องชำระคืนเงินดังกล่าวให้แก่ออกโท-เจ็ต ในฐานะผู้ขาย และรายการลูกหนี้การค้าเป็นลูกหนี้ค่านายหน้าจากการขายห้องชุด</p>				<p>การขายห้องชุดในปี 2558 เป็นรายการธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปตามนโยบายของฝ่ายบริหารสำหรับการขายแบบ Big Lot และเทียบเคียงได้กับราคาขายหลังหักค่านายหน้าสำหรับการขายห้องชุดในโครงการดังกล่าวผ่านนายหน้ารายใหญ่ อย่างไรก็ตาม ในอนาคตบริษัทไม่มีนโยบายการจำหน่ายห้องชุดแบบ Big Lot ให้แก่กลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งอีกต่อไป</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>ราคาขายห้องชุดเป็นรายการปกติธุรกิจ โดยมีส่วนลดจากราคาขายทั่วไปซึ่งเป็นไปตามนโยบายของบริษัทสำหรับการขายแบบ Big Lot และทำให้บริษัทมีกระแสเงินสดเพื่อใช้หมุนเวียนในธุรกิจ จึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลเงื่อนไขและอัตราค่านายหน้าในการให้บริการเป็นตัวแทนจำหน่ายห้องชุดของออกโท-เจ็ตแต่เพียงผู้เดียวตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2562 เป็นต้นไป สามารถเปรียบเทียบได้กับค่านายหน้าที่บริษัทว่าจ้างตัวแทนขายรายอื่น ๆ</p>
	เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย	248.1	212.0	80.5	
	เจ้าหนี้การค้า	28.2	46.1	200.9	
	ลูกหนี้การค้า	0.6	0.6	3.4	
	รายได้จากการจำหน่ายห้องชุด	53.3	14.8	125.3	
	รายได้ค่านายหน้า	2.0	1.0	6.5	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

เงินให้กู้ยืม

บริษัทให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า ดังนี้

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ประกอบด้วย - ไชยสิทธิ์ สรวงศ์ - ไชยสิทธิ์ สุขุมวิท - ไชยสิทธิ์ เวลท์ - ไชยสิทธิ์ พร็อพเพอร์ตี้ - ไชยสิทธิ์ อินเทลลิเจนซ์ - ไชยสิทธิ์ เทคโนโลยี และ - ไชยสิทธิ์ ศึกษภัณฑ์	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	 467.2 142.3 (94.4) <u>515.1</u> - 34.5 -	 515.1 249.5 (25.6) <u>739.0</u> - 38.8 -	 739.0 597.9 (195.8) <u>1,141.1</u> - 65.7 -	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.46-8.55 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
2. เอส สุโขมวิท ๘๗ บริษัทถือหุ้นร้อยละ 94 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด	 159.0 235.4 (109.4) <u>285.0</u>	 285.0 226.0 (1.0) <u>510.0</u>	 510.0 119.0 - <u>629.0</u>	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-8.55 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้กำกับประกันเงินกู้ยืมที่เอส สุโขมวิท ๘๗ มีอยู่กับการชำระหนี้จำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็นผู้บริหารการดำเนินงานของเอส สุโขมวิท ๘๗ และจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	17.6 -	22.8 -	35.2 -	<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทยังเป็นประโยชน์ต่อบริษัท ในขณะที่บริษัทเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ที่มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวนซึ่งสอดคล้องกับนโยบายในการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็น</p> <p>ผู้รับผิดชอบในการบริหารดำเนินงานและจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว บริษัทจึงเป็นผู้ควบคุมความเสี่ยงของเอส สยามวิค ๘๘ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็น สมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
3. ไซมิล พระรามเก้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มี รายการเคลื่อนไหวดังนี้				<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ MLR+1.5 อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท</p> <p>นอกจากนี้ บริษัทเป็นผู้ค้าประกันเงินกู้ยืมที่ไซมิล พระรามเก้า มีอยู่กับธนาคารทั้งจำนวน ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการร่วมทุนที่บริษัทจะเป็น</p> <p>ผู้บริหารการดำเนินงานของไซมิล พระรามเก้า และจัดหาเงินทุนในส่วนของการก่อสร้างโครงการเพียงผู้เดียว</p> <p>ภายใต้สัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน กำหนดให้เงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นของไซมิล พระรามเก้า เป็นเงินกู้ยืมโดยสิทธิ โดยไซมิล พระรามเก้าจะไม่ชำระ และบริษัทในฐานะเจ้าหนี้โดยสิทธิจะไม่รับชำระหนี้จากบริษัท จนกว่าบริษัทจะชำระหนี้ทั้งหมดแก่ธนาคาร</p>
	เงินต้น				<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าว เป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในบริษัทย่อย เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติ จึงเป็นประโยชน์แก่บริษัท และตามสัญญาร่วมทุน บริษัทจะเป็นผู้รับผิดชอบในการบริหารดำเนินงานและจัดหาเงินทุน</p>
	เงินให้กู้ต้นงวด	125.0	125.0	703.1	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	-	578.1	875.4	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	-	-	-	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	เงินให้กู้ปลายงวด	<u>125.0</u>	<u>703.1</u>	<u>1,578.5</u>	ของโครงการก่อสร้างแต่เพียงผู้เดียว รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล และเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	4.9	13.7	41.5	
		15.2	28.9	70.4	
4. บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ประกอบด้วย - ไซมิส แอนด์ เวลส์ และ - แบล็ค ไซมิส	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินให้กู้ปลายงวด ดอกเบี้ยรับ ดอกเบี้ยค้างรับ	 N/A N/A N/A N/A - N/A N/A	 - - - - - -	 - 13.5 - <u>13.5</u> - 0.1 -	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.53-8.55 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
5. บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ประกอบด้วย - ไซมิส ควีนส์ และ - ไซมิส เทสท์	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้ เงินต้น เงินให้กู้ต้นงวด ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด	 - - -	 95.0 21.0 -	 116.0 48.0 <u>(124.0)</u>	บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.46-8.55 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	เงินให้กู้ปลายงวด	-	116.0	40.0	เพื่อการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัทรายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	-	3.0	7.6	
6. ไชยมิส เวลเนส บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51	เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มีรายการเคลื่อนไหวดังนี้				บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.53-7.34 ต่อปี อ้างอิงตามนโยบายการกู้ยืมระหว่างกันที่กำหนดให้คิดดอกเบี้ยตามอัตราต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงนวกร้อยละ 0.5
	เงินต้น				
	เงินให้กู้ต้นงวด	N/A	-	-	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	N/A	-	4.0	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	N/A	-	-	
	เงินให้กู้ปลายงวด	N/A	-	4.0	
	ดอกเบี้ยรับ	N/A	-	0.1	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	N/A	-	-	
7. ไชยมิส รังสิต บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 22 แต่มีเสียงส่วนใหญ่และมีอำนาจควบคุม	เงินให้กู้ยืมแก่ไชยมิส รังสิต เพื่อใช้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีรายการเคลื่อนไหวดังนี้				บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจควบคุมบริษัทย่อย ให้เงินกู้ยืมแก่ไชยมิส รังสิตเพื่อใช้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.46-8.55 ต่อปี อ้างอิงตามนโยบายการกู้ยืมระหว่างกันที่กำหนดให้คิดดอกเบี้ยตามอัตราต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงนวกร้อยละ 0.5
	เงินต้น				
	เงินให้กู้ต้นงวด	N/A	-	-	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	N/A	-	125.0	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	N/A	— -	— -	<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัทเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทรายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
	เงินให้กู้ปulasยงวด	N/A	— -	<u>125.0</u>	
	ดอกเบี้ยรับ	-	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	N/A	-	5.7	
		N/A	-	-	
8. ออกโท-เริต	เงินให้กู้ยืมแก่กิจการร่วมค้า เพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ มี				<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ ให้เงินกู้ยืมแก่กิจการร่วมค้าเพื่อใช้เป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.46-8.55 ต่อปี</p> <p>อ้างอิงตามนโยบายการกู้ยืมระหว่างกันที่กำหนดให้คิดดอกเบี้ยตามอัตราต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงนวกร้อยละ 0.5</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>การให้กู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในกลุ่มบริษัทเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัทรายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท</p>
กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	รายการเคลื่อนไหวดังนี้				
	เงินต้น				
	เงินให้กู้ต้นงวด	46.0	79.9	79.9	
	ให้กู้เพิ่มระหว่างงวด	33.9	-	162.5	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	— -	— -	(79.9)	
	เงินให้กู้ปulasยงวด	<u>79.9</u>	<u>79.9</u>	<u>162.5</u>	
	ดอกเบี้ยรับ	5.3	5.6	12.0	
	ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	-	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

รายการเงินกู้ยืม

บริษัทและบริษัทย่อยกู้ยืมเงินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบริษัทย่อย ดังนี้

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. นายกมล โอกาสกิตติ ผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 12.03 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ของบริษัท	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ ไม่มีดอกเบี้ยรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังนี้ เงินต้น เงินกู้ต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย / ดอกเบี้ยค้างจ่าย	 86.0 - - 86.0 -	 86.0 - - 86.0 -	 86.0 - - 86.0 -	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายกมล เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดย เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการ ดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
2. นายอุทร ภูษิตกาญจนา ผู้ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ 14.15 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ บริษัท	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยเป็นเงินกู้ที่ ไม่มีดอกเบี้ยรายการเคลื่อนไหวเงินกู้ยืมมีดังนี้ เงินต้น เงินกู้ต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ปลายงวด	 21.4 - - 21.4	 21.4 - - 21.4	 21.4 - - 21.4	บริษัทกู้ยืมเงินจากนายอุทร เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดย เป็นเงินกู้ยืมระยะยาว ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่มีดอกเบี้ย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการ ดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	ดอกเบี้ยจ่าย / ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	
3. นางสาวชิน จูเดีย นำ เอส พี ผู้ถือหุ้นร้อยละ 10 ในไซมิส พระรามเก้า	ไซมิส พระรามเก้า (บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87) กู้ยืมเงินจากนางสาวจูเดีย นำ เอส พี อัตรดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี มีรายการเคลื่อนไหวของการกู้ยืมดังนี้ เงินต้น เงินกู้ต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	 118.5 - - - 118.5 1.3 3.5	 118.5 - - 118.5 1.3 4.8	 118.5 - - 118.5 1.3 6.1	ไซมิส พระรามเก้า กู้ยืมเงินจากนางสาวจูเดีย นำ เอส พี เพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการซื้อที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ โดยมีอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 1.1 ต่อปี อ้างอิงจากอัตรดอกเบี้ยเงินฝากประจำ 36 เดือน เฉลี่ยของธนาคารพาณิชย์ขนาดใหญ่ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน กำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม เงินกู้ดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้ หลังจากไซมิส พระรามเก้าชำระหนี้ทั้งหมดกับสถาบันการเงินแล้ว ทั้งนี้ภายใต้สัญญาร่วมทุนระบุว่า หากมีการจ่ายดอกเบี้ย และต่อมาในภายหลังไซมิส พระรามเก้ามีการจ่ายเงินปันผลตามสัดส่วนการถือหุ้น หากผู้ถือหุ้นได้รับดอกเบี้ยจากเงินให้กู้ให้นำดอกเบี้ยที่ได้รับหักออกจากเงินปันผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
4. ไซมิส ควีนส์ บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควีนส์ อัตรดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี มีรายการเคลื่อนไหวของการกู้ยืมดังนี้ เงินต้น เงินกู้ต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ปลายงวด	 100.0 75.0 (127.0) 48.0	 48.0 - (48.0) -	 - - - -	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิส ควีนส์ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยปัจจุบันมีอัตรดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี อ้างอิงจากต้นทุนการกู้ยืมตัวเฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็นอัตรดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	ดอกเบี้ยยง่าย	3.5	0.4	-	
	ดอกเบี้ยค่าง่าย	-	-	-	
5. ไซมิล พระรามเก้า บริษัทถือหุ้นร้อยละ 87 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิล พระรามเก้า โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7 ต่อปี มี รายการเคลื่อนไหวของการกู้ยืมดังนี้				บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิล พระรามเก้า เพื่อบริหารสภาพคล่องและใช้ เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืม เงินกู้เฉลี่ยของบริษัท ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมระหว่างบริษัท และบริษัทย่อย
	เงินต้น				<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินกู้ต้นงวด	-	-	-	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด	255.0	325.0	-	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	(255.0)	(325.0)	-	
	เงินกู้ปลายงวด	-	-	-	
	ดอกเบี้ยยง่าย	8.4	2.4	-	
	ดอกเบี้ยค่าง่าย	-	-	-	
6. ไซมิล สุขุมวิท บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิล สุขุมวิท โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมเงิน ของไซมิล สุขุมวิท มีรายการเคลื่อนไหวของการกู้ยืมดังนี้				บริษัทกู้ยืมเงินจากไซมิล สุขุมวิท เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับต้นทุนกู้ยืมของไซมิล สุขุมวิท
	เงินต้น				<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายใน เพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท
	เงินกู้ต้นงวด	155.3	-	-	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้กู้	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	กู้เพิ่มระหว่างงวด	42.0	-	-	
	จ่ายคืนระหว่างงวด	(197.3)	-	-	
	เงินกู้ปลายงวด	-	-	-	
	ดอกเบี้ยจ่าย	3.7	-	-	
	ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	
7. บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของ หุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ได้แก่ - ไซมิส สุรวงศ์ และ - ไซมิส อินเทลลิเจนซ์	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราตัวเฉลี่ยเงิน ฝากของบริษัทย่อย เงินต้น เงินกู้ต้นงวด กู้เพิ่มระหว่างงวด จ่ายคืนระหว่างงวด เงินกู้ปลายงวด ดอกเบี้ยจ่าย ดอกเบี้ยค้างจ่าย	 - - - - - - - - - -	 - 18.0 (18.0) - - - 0.1 -	 - 122.0 (122.0) - - - 0.1 -	บริษัทกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อยเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ ปัจจุบันมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.49-0.73 คำนวณจากอัตราตัวเฉลี่ย เงินฝากของธนาคาร <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การกู้ยืมดังกล่าวเป็นการบริหารจัดการทางการเงินภายในเพื่อการ ดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและ สมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ค่าบริหารจัดการและค่าบริการอื่น

กลุ่มบริษัท มีการให้บริการระหว่างกัน ดังนี้

ผู้ว่าจ้าง / ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า รวมทั้งสิ้น 13 บริษัท	<p>บริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ให้บริการตามสัญญาจ้างบริหารงาน ครอบคลุมถึงงานบริหารจัดการทั่วไปเช่น บัญชีและการเงิน บริหาร ทรัพยากรบุคคล เป็นต้น และงานให้บริการกรณีจัดส่งพนักงานเพื่อ ปฏิบัติงานสำหรับโครงการต่าง ๆ โดยคิดค่าบริการตามต้นทุนที่เกิดขึ้น จริง บวกค่าตอบแทนร้อยละ 3 ของค่าบริการ</p> <p>สัญญาดังกล่าวกำหนดระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี ตั้งแต่ไตรมาส- ธันวาคม 2565 ยกเว้นไตรมาส พระรามเก้าที่มีกำหนดเวลา 4 ปี ตั้งแต่ มกราคม 2564-ธันวาคม 2567 อัตราค่าบริการอ้างอิงจากประมาณการ ค่าบริการโครงการที่เกิดขึ้นในแต่ละบริษัท</p>				<p>เนื่องจากบริษัทย่อยทำหน้าที่เป็นผู้พัฒนาโครงการ อสังหาริมทรัพย์เฉพาะโครงการ (Project Company) เท่านั้น จึงจำเป็นต้องว่าจ้างบริษัทในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่เพื่อ ให้บริการบริหารงานระหว่างก่อสร้าง งานด้านบัญชี การเงิน ทรัพยากรบุคคล และงานบริหารจัดการอื่น ๆ โดย อัตราค่าบริการอ้างอิงได้จากประมาณการค่าบริการจัดการ ทั้งโครงการ โดยปันส่วนเรียกเก็บแต่ละงวดตามสัดส่วนงาน ที่ส่งมอบ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการให้บริการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนิน ธุรกิจของบริษัทย่อยมีความจำเป็นและเหมาะสมผล โดยมี อัตราค่าใช้จ่ายและเงื่อนไขการชำระราคาที่เหมาะสมกับ ลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
	รายได้ค่าบริการจัดการ	43.5	85.9	62.2	
	ลูกหนี้การค้า	6.3	7.9	5.3	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ว่าจ้าง / ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
2. บริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า	<p>บริษัทมีรายได้อื่น ได้แก่ ค่าโฆษณา และค่าสาธารณูปโภคต่างๆ ที่บริษัทได้สำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า โดยเรียกเก็บตามจำนวนเงินที่เกิดขึ้นจริง ในระหว่างปี 2565 ไม่มีรายการดังกล่าวเกิดขึ้น</p> <p>รายได้อื่น ๆ - ค่าโฆษณาและสาธารณูปโภค</p>	0.4	-	-	<p>รายได้ที่เกิดขึ้นเป็นการสำรองจ่ายแทนบริษัทย่อยและกิจการร่วมค้า เพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจปกติ</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
3. ไซมิส แอนด์ คิวกรีน (กิจการร่วมค้าที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 51)	<p>บริษัทและบริษัทย่อยรวม 4 บริษัท จ่ายชำระค่าบริการจัดการโรงแรมให้แก่ ไซมิส แอนด์ คิวกรีน ตามสัญญาจ้างบริหารโรงแรม โดยมีอัตราค่าธรรมเนียมตามที่ตกลงกันในสัญญา</p> <p>รายได้ค่าบริการ</p> <p>ลูกหนี้การค้า</p>	- -	- -	1.0 -	<p>กลุ่มบริษัทว่าจ้างไซมิส แอนด์ คิวกรีน ซึ่งมีบุคลากรและทีมงานที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในการบริหารงานและดำเนินงานธุรกิจโรงแรม โดยมีอัตราค่าจ้างเป็นไปตามที่ผู้ร่วมค้าทั้งสองฝ่ายตกลงกัน จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินงานธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล เหมาะสมกับลักษณะธุรกิจของบริษัท</p>
4. ไซมิส เวิลด์ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	<p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เวิลด์เพื่อบริหารโรงแรมโครงการแรกของบริษัท โดยมีระยะเวลาการให้บริการปีต่อปี และสิ้นสุดในปี 2564 อัตราค่าบริการเรียกเก็บตามต้นทุนค่าพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกด้วยค่าตอบแทนร้อยละ 3</p> <p>ค่าบริการโรงแรม</p>				<p>บริษัทว่าจ้างไซมิส เวิลด์ ซึ่งมีบุคลากรที่เชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ในการบริหารงานโรงแรม โดยมีค่าใช้จ่ายตามต้นทุนค่าพนักงานที่เกิดขึ้นจริงบวกค่าบริการจัดการ เพื่อให้สอดคล้องกับเกณฑ์ภาษีที่เกี่ยวข้อง</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ว่าจ้าง / ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	ต้นทุนค่าบริการโรงแรม เจ้าหน้าที่การค้า	1.9 0.1	0.7 -	- -	ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การรับบริการดังกล่าว เป็นไปเพื่อดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล
5. โซนิส อินเทลลิเจนซ์ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	โซนิส อินเทลลิเจนซ์ประกอบธุรกิจฝึกอบรมให้แก่บุคลากรของกลุ่มบริษัท โดยคิดราคาค่าฝึกอบรมในอัตราที่เทียบเคียงได้กับค่าบริการภายนอก รายได้-ค่าฝึกอบรม ลูกหนี้การค้า	- -	14.3 -	17.2 -	กลุ่มบริษัทใช้บริการของโซนิส อินเทลลิเจนซ์ ซึ่งประกอบ ธุรกิจบริการฝึกอบรม เพื่อพัฒนาบุคลากรขององค์กรให้มี ความรู้ความสามารถที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การรับบริการดังกล่าว เป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจ ปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับค่าบริการ ภายนอก จึงเป็นรายการที่มีความจำเป็นและสมเหตุผล
6. โซนิส เทสต์ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	โซนิส เทสต์ ประกอบธุรกิจขายอาหารและเครื่องดื่ม โดยเปิดให้บริการ ภายในโครงการของกลุ่มบริษัท เพื่อให้บริการอาหารและเครื่องดื่มแก่กลุ่ม บริษัทสำหรับลูกค้าโรงแรมและ การจัดงานเลี้ยงประชาสัมพันธ์ในโอกาส ต่าง ๆ รายได้-ค่าอาหารและเครื่องดื่ม ลูกหนี้การค้า	- -	- -	4.4 2.0	กลุ่มบริษัทใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มจากโซนิส เทสต์ เพื่อให้บริการแก่ลูกค้าโรงแรม และสำหรับการจัดงานเลี้ยง ต่าง ๆ ของบริษัท โดยมีอัตราค่าบริการที่เทียบเคียงได้กับ ท้องตลาดและราคาที่ให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไป ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ การใช้บริการอาหารและเครื่องดื่มของส่วนงานโรงแรม เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และการใช้บริการ สำหรับการจัดเลี้ยงในโอกาสต่าง ๆ เป็นไปเพื่อสนับสนุน ธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีราคาเทียบเคียงได้กับท้องตลาด รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ว่าจ้าง / ผู้รับจ้าง	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
7. ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทย่อยกับบริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมด	บริษัทว่าจ้างไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เพื่อให้บริหารจัดการงานนิติบุคคลหมู่ บ้าน สำหรับโครงการที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ และการบริหาร จัดการสปอร์ตคลับ โดยมีค่าบริการเทียบเคียงได้กับค่าจ้างแรงงาน พนักงานเพื่อดำเนินการ สัญญาจ้างมีกำหนดระยะเวลาปีต่อปี ค่าใช้จ่ายในการบริหาร เจ้าหนี้	1.6 -	2.1 -	2.0 -	ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ มีบุคลากรที่มีความเชี่ยวชาญในการ บริหารจัดการนิติบุคคล การว่าจ้างให้บริหารงานนิติบุคคล สำหรับโครงการแนวราบที่ยังไม่ถึงเกณฑ์จัดตั้งนิติบุคคลได้ และการบริหารจัดการสปอร์ตคลับจึงเป็นรายการจำเป็นเพื่อ สนับสนุนการดำเนินธุรกิจ โดยมีอัตราค่าจ้างเทียบเคียงได้ กับต้นทุนค่าจ้างที่อาจเกิดขึ้นจริง หากบริษัทดำเนินงาน ดังกล่าวด้วยตนเอง <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของ บริษัท จึงเป็นรายการที่จำเป็นและสมเหตุสมผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การขายสินค้าและบริการ

บริษัทย่อย ขายสินค้าและให้บริการกับกลุ่มบริษัท ดังนี้

ผู้ขาย/ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. โซนิส เทคโนโลยี บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้ว ทั้งหมด	โซนิส เทคโนโลยี เป็นผู้จำหน่ายผลิตภัณฑ์เครื่องฟอกพร้อมระบายอากาศ ชื่อ Air of Life และให้บริการพลังงานแก่กลุ่มบริษัทเพื่อใช้ในโครงการต่าง ๆ ของบริษัท รายได้จากการขายสินค้าและให้บริการ ลูกหนี้การค้า	N/A N/A	0.4 0.1	4.0 1.4	การที่โครงการต่าง ๆ ใช้ผลิตภัณฑ์และบริการจากบริษัทย่อย เป็นไป เพื่อส่งเสริมให้ลูกค้ารู้จัก และใช้สินค้าและบริการที่บริษัทพัฒนาขึ้น โดยมีราคาขายสินค้าแบบให้ส่วนลดพิเศษ เนื่องจากการขายแบบ Big Lot และราคาการให้บริการมีอัตราที่ทำให้กลุ่มบริษัทประหยัด ค่าใช้จ่ายลงจากเดิม รายการดังกล่าวจึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจ ปกติของบริษัท โดยมีราคาที่สมเหตุสมผล <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจปกติของบริษัท มีความ จำเป็นและสมเหตุสมผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

คำแนะนำลูกค้า

ผู้แนะนำลูกค้า	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. นายสุรวัฒน์ สุวรรณยังยืน (ลาออกเดือนเมษายน 2564)	นายสุรวัฒน์แนะนำลูกค้าซื้อห้องชุดโครงการของบริษัท มูลค่าห้องชุดรวม 47.3 ล้านบาท โดยบริษัทกำหนดนโยบาย จ่ายค่าตอบแทนให้พนักงานที่แนะนำลูกค้าที่เข้าซื้อโครงการ ของบริษัท โดยมีค่าตอบแทนสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่าง ก่อสร้างในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไข การชำระราคาตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด				<p>การจ่ายค่าตอบแทนให้แก่พนักงานที่ช่วยแนะนำลูกค้าเป็นการ ดำเนินงานตามปกติธุรกิจของกลุ่มบริษัท โดยมีอัตราค่ามายนหน้า และเงื่อนไขชำระเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดไว้รายการ ดังกล่าวจึงจำเป็นและเหมาะสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท มีความ จำเป็นและเหมาะสมผล โดยมีอัตราค่ามายนหน้าและเงื่อนไขการชำระ ราคาเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติที่กำหนดเหมาะสมกับลักษณะธุรกิจ ของบริษัท</p>
	ต้นทุนจัดจำหน่าย - ค่ามายนหน้า	0.3	0.1	N/A	
	ค่ามายนหน้าจ่ายล่วงหน้า	0.1	N/A	N/A	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ค่าที่ปรึกษา

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์	บริษัทว่าจ้างนายอนันต์เพื่อเป็นที่ปรึกษาด้านแรงงานสัมพันธ์และงานนิติบุคคล โดยมีขอบเขตงานเป็นตัวแทนในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อคัดเลือกกรรมการนิติบุคคล สัญญาจ้างที่ปรึกษากำหนดระยะเวลาว่าจ้างเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือนละ 150,000 บาท บวก ค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท				ลักษณะงานดังกล่าวจำเป็นต้องอาศัยบุคคลที่มีทักษะและประสบการณ์ในการบริหารบุคลากร เนื่องจากกรรมการนิติบุคคลเป็นผู้ทำหน้าที่ประสานงานรับเรื่องร้องทุกข์จากผู้อยู่อาศัยในโครงการ ประสานงานกับผู้ที่เกี่ยวข้อง อัตราค่าที่ปรึกษาสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	1.2	1.2	1.8	<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของ บริษัท ที่ต้องใช้บุคลากรที่มีทักษะในการบริหารจัดการ เป็นคนกลางรับข้อร้องเรียนจากลูกค้าผู้อยู่อาศัย เพื่อรักษาภาพลักษณ์ของโครงการ รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
2. นายนิกธ เภกรนัง	บริษัทว่าจ้างนายนิกธเพื่อให้คำแนะนำการออกแบบปรับปรุงทัศนียภาพสภาพแวดล้อมในสวนของทุกโครงการของกลุ่มบริษัท ขอบเขตงานครอบคลุมถึงการตกแต่งสวนโดยรอบของโครงการใหม่ การปรับปรุงทัศนียภาพของโครงการที่อยู่ระหว่างส่งมอบ สัญญาจ้างที่ปรึกษากำหนดระยะเวลาจ้างเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนปัจจุบันอยู่ที่เดือนละ 109,300 บาท บวกค่าตอบแทนพิเศษตามนโยบายบริษัท				ผู้ให้บริการเป็นผู้ที่มีทักษะ ความรู้ความชำนาญ และประสบการณ์ในงานที่เกี่ยวข้องโดยเฉพาะ สามารถนำเสนอรูปแบบทัศนียภาพโครงการให้เหมาะสมกับพื้นที่ใช้สอยรวมถึงให้บริการบำรุงรักษาต้นไม้ภายในโครงการ เพื่อให้ภาพลักษณ์ของโครงการสวยงาม อัตราค่าที่ปรึกษาสามารถเทียบเคียงได้กับการว่าจ้างพนักงานระดับผู้จัดการของบริษัท
	ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา	1.3	1.3	1.4	<p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนภาพลักษณ์ของโครงการให้มีความสวยงาม บริหารจัดการ จึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
3. นางภัทรกร คำสอน	<p>บริษัทว่าจ้างนางภัทรกร เพื่อดูแลแปลงนาสาธิตของบริษัทที่เพาะปลูกแบบเกษตรอินทรีย์ ซึ่งไว้ใช้ในการทำกิจกรรมของบริษัท ขอบเขตการว่าจ้างครอบคลุมถึงการดูแลเก็บเกี่ยวและรักษาพืชผลไม่เกิดความเสียหาย ระยะเวลาการว่าจ้างกำหนดเป็นรายปี อัตราค่าตอบแทนเดือนละ 10,400 บาท</p> <p>ค่าใช้จ่ายในการบริหาร – ค่าที่ปรึกษา</p>	0.1	0.1	0.1	<p>ผู้ให้บริการเป็นเกษตรกรและเป็นบุคคลในพื้นที่เดียวกับที่แปลงนาสาธิตตั้งอยู่ ซึ่งเหมาะสมกับการดูแลความเรียบร้อย เก็บเกี่ยวผลผลิตตามฤดูกาล ตลอดจนเฝ้าดูแลผลผลิตไม่ให้สูญหาย อัตราค่าจ้างเป็นไปตามอัตราค่าแรงขั้นต่ำตามที่กฎหมายกำหนดในเขตพื้นที่นั้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทเมื่อต้องการทำกิจกรรมการในโอกาสต่างๆ รวมถึงกิจกรรมเพื่อแสดงความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) รายการดังกล่าวจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ค่าเช่า

ผู้รับหรือให้บริการ/คู่สัญญา	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. ไซมิส เทสท์ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 60 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ไซมิส เทสท์ ทำสัญญาเช่าพื้นที่และใช้บริการเครื่องตกแต่งของกลุ่มบริษัท เพื่อประกอบกิจการร้านอาหารซึ่งมีสาขาตั้งอยู่ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในช่วงเริ่มต้นของสัญญา กลุ่มบริษัท ได้ให้ส่วนลดค่าเช่าเนื่องจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโควิด-19 และเริ่มเก็บค่าบริการตามอัตราปกติในปี 2565				<p>การเช่าพื้นที่และเครื่องตกแต่งสำหรับการเปิดร้านอาหารภายในโครงการของบริษัท เป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเทียบเคียงได้กับอัตราค่าเช่าของโครงการอื่นในบริเวณใกล้เคียง การให้ส่วนลดในช่วงเริ่มต้นสัญญา เป็นไปตามสถานการณ์และสภาพเศรษฐกิจ จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p>การเรียกคืนพื้นที่เช่าเพื่อการพัฒนาพื้นที่ใหม่ เป็นไปตามนโยบายการพัฒนาพื้นที่เช่าของบริษัท การเก็บเงินให้แก่ผู้เช่าเต็มจำนวนจึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าและค่าบริการเหมาะสมกับงานที่ใช้</p>
	ค่าเช่าพื้นที่	-	0.5	5.6	
	ค่าบริการเฟอร์นิเจอร์	-	0.4	1.0	
	เจ้าหน้าที่การค้า - ค่าเช่า / ค่าบริการค้ำจาย	-	0.7	-	
	เงินประกันการเช่า	-	0.4	1.0	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้รับหรือให้บริการ/คู่สัญญา	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
2. นางพ้อย เกิดทรัพย์	บริษัทเช่าอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น พื้นที่ 20.8 ตารางวาจากนางพ้อยเพื่อใช้ในธุรกิจครัวกลางซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 3 ปี ตั้งแต่เดือนกันยายน 2563 ถึงสิงหาคม 2566 อัตราค่าเช่าเดือนละ 30,000 บาท ค่าเช่า เงินประกันการเช่า	 0.1 0.1	 0.4 0.1	 0.4 0.1	อาคารที่เช่าตั้งอยู่ในบริเวณที่เหมาะสมต่อการทำธุรกิจครัวกลางซึ่งเป็นธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท อัตราค่าเช่าเทียบเคียงได้กับอาคารอื่นๆ ในเขตพื้นที่ใกล้เคียง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อดำเนินธุรกิจเกี่ยวเนื่องของบริษัท จึงมีความจำเป็นและเหมาะสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้
3. ไชมิส แอนด์ เวลส์ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 70 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	ไชมิส แอนด์ เวลส์ เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานจากบริษัท สัญญาเช่ามีกำหนดระยะเวลา 1 ปี ตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2565 ถึง มิถุนายน 2566 อัตราค่าเช่าอยู่ที่เดือนละ 40,000 บาท รายได้ ลูกหนี้ เงินประกันการเช่า	 N/A N/A N/A	 - - -	 0.2 - 0.1	การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเป็นธุรกิจปกติของบริษัท อัตราค่าเช่าที่กำหนดเทียบเคียงได้กับราคาที่ให้แก่ลูกค้าทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> การปล่อยเช่าพื้นที่เป็นการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท และการคิดราคาเช่าที่เทียบเคียงได้กับลูกค้าอื่นทั่วไป รายการดังกล่าวจึงเป็นรายการที่สมเหตุผล
4. ไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด	บริษัทเช่ารถตู้ที่นั่ง 4 ตอน จากไชมิส พร็อพเพอร์ตี้ สัญญาเช่ามีกำหนด 1 ปี ตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึง กรกฎาคม 2566 อัตราค่าเช่าอยู่ที่เดือนละ 20,000 บาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เจ้าหนี้	 - -	 - -	 0.1 -	บริษัทเช่ารถตู้เพื่อใช้รับ-ส่ง พนักงานเมื่อต้องออกไปปฏิบัติงานนอกสถานที่เป็นประจำ อัตราค่าเช่าที่ต้องชำระเป็นราคาเทียบเคียงได้กับราคารถเช่าทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้รับหรือให้บริการ/คู่สัญญา	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
					จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าเช่าเหมาะสมกับงานที่ใช้

การรับเหมาก่อสร้าง

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
1. บริษัท สุวรรณภูมิ อีคิวเบ็นท์ แอนด์ แมชชีนเนอรี่ จำกัด	บริษัทและบริษัทย่อย ซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์และเครื่องมือก่อสร้างเพื่อใช้ในโครงการก่อสร้างของกลุ่มบริษัท ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา เจ้าหนี้	 1.2 0.1	 0.5 0.2	 3.3 0.9	การซื้อและเช่าวัสดุอุปกรณ์รวมถึงเครื่องมือก่อสร้าง เป็นการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท โดยมีกระบวนการเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติเรื่องการจัดซื้อจัดจ้าง <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าใช้จ่ายเหมาะสมกับงานที่ใช้
2. บริษัท สแตนดีไฟฟ์ จำกัด	บริษัทย่อยว่าจ้างแสดงไฟล์ เพื่อให้บริการงานเสาเข็มเจาะ สำหรับการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย การรับเงินประกันผลงาน เกิดจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อรับเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา เงินประกันผลงานคงค้าง การรับเงินประกันผลงาน	 28.7 2.0 1.5	 81.7 3.0 -	 - 2.3 0.7	การว่าจ้างงานเสาเข็มสำหรับโครงการก่อสร้าง เป็นการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท ซึ่งผ่านขั้นตอนของการจัดซื้อจัดจ้างและเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท การรับเงินประกันผลงานเนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อรับเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดเป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินการธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
	เงินจ่ายล่วงหน้าตามสัญญา เจ้าหนี้	16.6 8.2	- -	- -	ความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้
3. บริษัท ฤทธา จำกัด	บริษัทย่อยว่าจ้างฤทธาเพื่อใช้บริการงานค้าขายป้องกันดินพัง สำหรับโครงการก่อสร้างของบริษัทย่อย ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าที่ปรึกษา เงินประกันผลงานคงค้าง เจ้าหนี้	- - -	- - -	5.2 0.3 -	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นการว่าจ้างตามปกติธุรกิจของบริษัท ผ่านกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเปรียบเทียบราคาตามระเบียบปฏิบัติของบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ใช้
4. นางสาวสุจินดา วิจิตรโกสุม	บริษัทและบริษัทย่อยว่าจ้างนางสาวสุจินดาเพื่อทำงานตกแต่งภายในห้องตัวอย่างและห้องลูกค้ากรณีเร่งด่วนในโครงการของกลุ่มบริษัท ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา / ค่าซ่อมแซม เงินประกันผลงานคงค้าง	0.1 0.1	- 0.1	- -	การว่าจ้างดังกล่าวเป็นการว่าจ้างตามปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการประเมินอัตราค่าจ้างไม่เกินราคากลางที่บริษัทกำหนด ทั้งนี้รายการดังกล่าวเป็นงานรับเหมาขนาดเล็ก บริษัทจึงต้องพิจารณาคัดเลือกผู้ให้บริการจากกลุ่มผู้รับเหมาขนาดเล็กที่เคยรับงานของบริษัท ซึ่งผู้ให้บริการเป็นผู้รับเหมาที่มีทีมงานและประสบการณ์สามารถกำหนดส่งมอบงานได้ทันภายในเวลาที่บริษัทกำหนด การคืนเงินประกันผลงานเมื่อครบกำหนดระยะเวลาประกัน เป็นการคืนตามข้อตกลงในสัญญาจ้าง

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
					<p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล โดยมีอัตราค่าจ้างเหมาะสมกับงานที่ได้รับมอบหมาย</p>
5. บริษัท แมคกริก จำกัด	<p>ไซมัส ควีนส์ ว่าจ้างแมคกริกเพื่อวางท่อระบบอาคารในโครงการSiamese Exclusive Queens ซึ่งมีการหักเงินประกันค่างตามระเบียบบริษัท</p> <p>เงินประกันผลงานค่าง</p> <p>การรับเงินประกันผลงาน</p>	<p>0.1</p> <p>-</p>	<p>0.1</p> <p>-</p>	<p>-</p> <p>0.1</p>	<p>การว่าจ้างดังกล่าวเป็นปกติธุรกิจของบริษัท โดยมีการหักเงินประกันผลงานในอัตราเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่น</p> <p>การรับเงินประกันผลงานเนื่องจากผู้รับเหมาไม่ติดต่อบริษัทเพื่อรับเงินประกันผลงานคืนเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดเป็นการทำตามระเบียบปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้รับเหมารายอื่นทั่วไป</p> <p>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</p> <p>รายการดังกล่าวเป็นไปเพื่อการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท จึงมีความจำเป็นและสมเหตุสมผล</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การซื้อหุ้นบุริมสิทธิ

ผู้ขาย	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)	ความจำเป็นและความเหมาะสมผลของรายการ
		ปี 2565	
นายชวรงค์ ฐิติสรสสรณ	<p>ตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท ไซมิส ริงส์ จำกัด ("ไซมิส ริงส์") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นร้อยละ 1.11 แต่มีเสียงส่วนใหญ่และมีอำนาจควบคุม กำหนดให้คืนเงินแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิซึ่งได้แก่คุณชวรงค์ ฐิติสรสสรณ โดยการลดทุนทุก ๆ ระยะเวลาครั้งปี ภายหลังจากเมื่อไซมิส ริงส์ ทำสัญญาสินเชื่อกับสถาบันการเงินเพื่อนำเงินมาพัฒนาโครงการ สัญญาดังกล่าวกำหนดห้ามการคืนเงินลงทุนแก่ผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิ จนกว่าจะได้ชำระคืนเงินกู้ครบถ้วน ซึ่งขัดแย้งกับเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น</p> <p>คุณชวรงค์ ฐิติสรสสรณจะเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 850,000 หุ้น ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทจ่ายค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมดังกล่าวให้แก่นายชวรงค์ ฐิติสรสสรณ ด้วยมูลค่าราคาหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท</p> <p>เงินลงทุนในบริษัทย่อย</p>	85.0	<p>รายการดังกล่าว เป็นการปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น ราคาตอบแทนอาจอิงได้ตามมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ บริษัทยังคงรักษาสัญญาในการบริหารจัดการโครงการได้ตามเดิม โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้น</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>รายการดังกล่าว เป็นการปฏิบัติเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น โดยบริษัทยังคงได้สิทธิในการบริหารจัดการโครงการตามเดิม จึงเป็นรายการที่มีความจำเป็น และเหมาะสมผล</p>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

การกำกับเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน

ผู้ให้บริการ	ลักษณะรายการ	มูลค่า (ล้านบาท)			ความจำเป็นและความสมเหตุผลของรายการ
		ปี 2563	ปี 2564	ปี 2565	
นายชวรงค์ ลือศรีเจริญ	นายชวรงค์ ในฐานะกรรมการ ผู้บริหาร ได้กำกับส่วนบุคคลสำหรับ วงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย	10,526.7	3,516.0	3,566.0	บริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากการพาณิชย์เพื่อใช้ในการพัฒนา โครงการ และเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินธุรกิจ โดยวงเงินกู้ยืม ดังกล่าวกำกับโดยนายชวรงค์ ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขที่ กำหนดโดยธนาคารพาณิชย์และสถาบันการเงิน โดยบริษัทไม่มี ค่าใช้จ่ายเพื่อการกำกับดังกล่าว <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วเห็นว่ารายการดังกล่าว เป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทและบริษัทไม่มีค่าใช้จ่ายในการกำ กำกับแต่อย่างใด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้าข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 2.1(5) และข้อ 3 กลุ่มบริษัท และบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการวัดมูลค่าของที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่รวมถึงเปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายดังกล่าว ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</p> <p>ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัทคือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายกลุ่มบริษัท และบริษัทรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัท และบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้าจำนวน 1,771 ล้านบาท และ 1,210 ล้านบาท ตามลำดับ ดังนั้นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มีการรับรู้รายได้ตามจำนวนที่ถูกต้องตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับการรับรู้รายได้และรายละเอียดของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.19 และ 35 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนการปฏิบัติงานและการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และตรวจสอบการคำนวณรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ว่าจำนวนที่รับรู้รายได้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - ตรวจสอบรายการรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เกิดขึ้นระหว่างปีกับเอกสารประกอบรายการว่าเป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินหรือไม่ - วิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์</p> <p>ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.7 เรื่อง “ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ” กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 866 ล้านบาท และ 733 ล้านบาท ตามลำดับ และมีที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 980 ล้านบาท และ 270 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ นโยบายการบัญชีสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และรายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.7 2.3.8 15 และ 16 ตามลำดับ</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ทดสอบการออกแบบและการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ประเมินแหล่งที่มาของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี <p>พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวน 5,595 ล้านบาท และ 3,379 ล้านบาท ตามลำดับตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่สามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวอาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการจากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจเกี่ยวกับขั้นตอนของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน • ตรวจสอบเนื้อหาสาระ ซึ่งประกอบด้วย <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - ตรวจสอบการคำนวณการดำรงอัตราส่วนทางการเงินว่าสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหรือไม่ - พิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินของการดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ เหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องวันแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการ

ทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีฉบับแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท ดีลเลอร์ ภูเก็ต โรนัท ไซยศ สอบบัญชี จำกัด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5	626,307	425,931	315,021
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4 และ 6	727,082	430,596	307,226
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้หมุนเวียน	7	4,356	-	345
ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่กำกับลูกค้า	4	279,726	311,473	19,244
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	162,500	79,889	2,115,116
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระภายในหนึ่งปี	8	15,638	-	-
สินค้าคงเหลือ	9	10,051,111	8,265,184	4,235,488
เงินจ่ายล่วงหน้าสำหรับซื้อที่ดิน		174,978	178,452	174,978
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	4,053	187,692	4,053
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		12,045,751	9,879,217	7,171,471

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน	11	13,838	42,273	13,838
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	820,157
เงินลงทุนในการร่วมค้า	13	60,792	65,577	28,458
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนไม่หมุนเวียน	7	68,568	-	8,616
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	8	102,935	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแต่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4	-	-	1,578,534
ที่ดินและตึกบนโครงการรอการพัฒนา	14	250,033	282,244	250,033
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	865,963	646,345	733,045
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	3,178,333	3,182,976	1,012,932
สินทรัพย์สิทธิการใช้	17	12,388	6,309	12,388
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น		5,230	4,816	3,254
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18 และ 38	50,267	39,087	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภายใต้ของงวดปัจจุบัน	18,401	20,075	15,370	16,158
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19 29,569	9,099	18,153	1,923
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,656,317	4,298,801	4,494,778	3,472,878
รวมสินทรัพย์	16,702,068	14,178,018	11,666,249	9,637,955

หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

หนี้สินหมุนเวียน

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

4 และ 20 2,218,603 2,000,877 735,051 674,841

ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

- หนี้ระยะยาว

21 1,075,143 1,036,932 1,075,143 1,036,932

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

22 898,688 1,461,666 898,688 1,142,999

- หนี้สินตามสัญญาเช่า

17 3,113 1,470 2,763 1,470

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

4 - 107,468 - 107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	8,219	33,509	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,203,766	4,641,922	2,711,645	2,963,710
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน	102,116	64,992	14,266	8,642
หุ้นกู้ระยะยาว	21 2,532,091	1,694,311	2,532,091	1,694,311
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	22 4,696,495	3,162,525	2,480,153	1,652,034
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17 13,324	3,190	9,755	3,190
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	23 36,763	36,763	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4 226,010	118,542	107,468	-
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	24 44,805	51,566	20,869	25,784
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	18 และ 38 166,344	23,917	68,415	18,004
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	25 12,069	9,958	7,289	6,324
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	7,830,017	5,165,764	5,240,306	3,408,289
รวมหนี้สิน	12,033,783	9,807,686	7,951,951	6,371,999

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1	1,775,684	1,775,684	
หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	26.1	1,200,650		1,200,650
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,185,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท ชำระครบแล้ว		1,185,645	1,185,645	1,185,645
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		1,369,876	1,369,876	1,369,876
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) ทุนอื่น				
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน		(5,730)	-	-
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		188	-	-
ในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	26.2	42,010	42,010	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
ทุนสำรองตามกฎหมาย	36	51,887	51,887	36,152

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม
	2565	2564	2565	2564
ยังไม่ได้จัดสรร	1,182,603	1,091,634	920,996	674,283
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	345,866	-	143,884	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	4,172,345	3,677,765	3,714,298	3,265,956
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	495,940	692,567	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	4,668,285	4,370,332	3,714,298	3,265,956
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	16,702,068	14,178,018	11,666,249	9,637,955

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า	4	1,809,422	2,083,368	1,221,685	1,105,715
รายได้จากการให้บริการ	4	222,296	104,772	148,072	132,951
รายได้อื่น	4 และ 28	483,327	247,253	426,626	76,586
รวมรายได้		2,515,045	2,435,393	1,796,383	1,315,252
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์และสินค้า		(1,155,687)	(1,276,125)	(867,720)	(741,904)
ต้นทุนการให้บริการ		(211,535)	(102,903)	(124,010)	(120,445)
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		(264,258)	(302,565)	(146,247)	(122,458)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(403,172)	(332,724)	(232,459)	(190,786)
รวมค่าใช้จ่าย		(2,034,652)	(2,014,317)	(1,370,436)	(1,175,593)
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน		480,393	421,076	425,947	139,659
กำไรจากกิจกรรมดำเนินงาน					
รายได้ทางการเงิน	4	23,260	6,023	169,180	84,020
ต้นทุนทางการเงิน	4	(208,628)	(216,242)	(267,441)	(197,003)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	13	(4,784)	-3,159	-	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	290,241	207,698	327,686	26,676
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	18 (64,095)	(63,775)	(12,980)	(4,836)
กำไรสำหรับปี	226,146	143,923	314,706	21,840
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการตีราคาที่ดิน	16 432,333	-	179,855	-
กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	11,533	3,848	7,298	661
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	(88,773)	(770)	(37,431)	(132)
รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง - สรุปรายการภาษีเงินได้	355,093	3,078	149,722	529
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สรุปรายการภาษีเงินได้	355,093	3,078	149,722	529
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	581,239	147,001	464,428	22,369
การแบ่งกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	155,888	146,771	314,706	21,840
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	70,258	-2,848	-	-
กำไรสำหรับปี	226,146	143,923	314,706	21,840

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 จบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : พันบาท

หมายเหตุ	จบการเงินรวม		จบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	510,666	149,779	464,428	22,369
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	70,573	-2,778	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>581,239</u>	<u>147,001</u>	<u>464,428</u>	<u>22,369</u>
กำไรต่อหุ้น	31			
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	0.12	0.13	0.27	0.02
กำไรต่อหุ้นปรับลด	0.12	-	0.26	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ไทยนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: พันบาท

								องค์ประกอบอื่นของ			
								ส่วนของผู้ถือหุ้น			
								ส่วนเกินทุน			
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน					
		จากการรวมธุรกิจ		จากการเปลี่ยนแปลง		กำไรสะสม		จากการตีราคา		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
		ภายใต้การควบคุม		สัดส่วนการถือหุ้น		ในสำคัญแสดงสิทธิ		ที่ดิน		ที่ไม่ใช่เจ้าของ	
		โดยตรง		ในบริษัทย่อย		ที่จะซื้อหุ้นสามัญ		ยังไม่ได้จัดสรร		ของบริษัทใหญ่	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		มูลค่าหุ้น		ส่วนเกิน		ส่วนเกิน		ส่วนเกิน		ส่วนได้เสีย	
		สามัญ		ส่วนเกิน		ส่วนเกิน		ส่วนเกิน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	
		ส่วนเกิน		ส่วนต่ำกว่าทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนเกินทุน		ส่วนได้เสีย	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

[illegible]

	၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉၅	၉၆	၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀	
၁	၂	၃	၄	၅	၆	၇	၈	၉	၁၀	၁၁	၁၂	၁၃	၁၄	၁၅	၁၆	၁၇	၁၈	၁၉	၂၀	၂၁	၂၂	၂၃	၂၄	၂၅	၂၆	၂၇	၂၈	၂၉	၃၀	၃၁	၃၂	၃၃	၃၄	၃၅	၃၆	၃၇	၃၈	၃၉	၄၀	၄၁	၄၂	၄၃	၄၄	၄၅	၄၆	၄၇	၄၈	၄၉	၅၀	၅၁	၅၂	၅၃	၅၄	၅၅	၅၆	၅၇	၅၈	၅၉	၆၀	၆၁	၆၂	၆၃	၆၄	၆၅	၆၆	၆၇	၆၈	၆၉	၇၀	၇၁	၇၂	၇၃	၇၄	၇၅	၇၆	၇၇	၇၈	၇၉	၈၀	၈၁	၈၂	၈၃	၈၄	၈၅	၈၆	၈၇	၈၈	၈၉	၉၀	၉၁	၉၂	၉၃	၉၄	၉						

၁	၂	၃	၄
၁	၂	၃	၄
၅	၆	၇	၈
၉	၁၀	၁၁	၁၂
၁၃	၁၄	၁၅	၁၆
၁၇	၁၈	၁၉	၂၀
၂၁	၂၂	၂၃	၂၄
၂၅	၂၆	၂၇	၂၈
၂၉	၃၀	၃၁	၃၂
၃၃	၃၄	၃၅	၃၆
၃၇	၃၈	၃၉	၄၀
၄၁	၄၂	၄၃	၄၄
၄၅	၄၆	၄၇	၄၈
၄၉	၅၀	၅၁	၅၂
၅၃	၅၄	၅၅	၅၆
၅၇	၅၈	၅၉	၆၀
၆၁	၆၂	၆၃	၆၄
၆၅	၆၆	၆၇	၆၈
၆၉	၇၀	၇၁	၇၂
၇၃	၇၄	၇၅	၇၆
၇၇	၇၈	၇၉	၈၀
၈၁	၈၂	၈၃	၈၄
၈၅	၈၆	၈၇	၈၈
၈၉	၉၀	၉၁	၉၂
၉၃	၉၄	၉၅	၉၆
၉၇	၉၈	၉၉	၁၀၀

[illegible]

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

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

บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2563

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล ซึ่งรวมเรียกบริษัท บริษัทย่อย และการร่วมคำว่า “กลุ่มบริษัท”

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้ถือหุ้นลำดับสูงสุดของบริษัทคือ นายวรงค์ชัย สังข์ศรีชัย ซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาสัญชาติไทย โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 35.98 และร้อยละ 44.25 ตามลำดับ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลัก คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและบริหารโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และให้บริการที่ปรึกษาและบริหารงานให้กับกลุ่มบริษัท

รายละเอียดของบริษัทย่อยและการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ		
			2565	2564	
			ร้อยละ	ร้อยละ	
บริษัทย่อยทางตรง					
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส คลีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	60.00	60.00	
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๘ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	94.04	94.04	
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแลนิติบุคคล อาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	ไทย	99.98	99.98	
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	86.90	86.90	
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	ไทย	99.97	99.97	
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	ไทย	59.97	59.97	
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	ไทย	51.00	51.00	
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	ไทย	99.99	99.99	
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอนด์ เวลส์ เมเนจเม้นท์ จำกัด”)	บริหารสินทรัพย์	ไทย	70.00	70.00	
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด”)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	22.10	1.11	
บริษัท ไซมิส ศึกษาศาสตร์ จำกัด ⁽¹⁾	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	ไทย	99.99	-	
บริษัท ไซมิส ติ่งตัน จำกัด ⁽²⁾	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	-	
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด ⁽³⁾	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	ไทย	70.00	-	

⁽¹⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

⁽²⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

⁽³⁾ บริษัทดังกล่าวเริ่มเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565 ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งใน ประเทศ	ส่วนได้เสียใน ความเป็นเจ้าของ	
			2565 ร้อยละ	2564 ร้อยละ
การร่วมค้า				
บริษัท ออคโต-เจ็ด (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	51.00	51.00
บริษัท ไซมิส แอนด์ ทิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการโรงแรม	ไทย	49.00	49.00

รายการระหว่างบริษัทที่มีสาระสำคัญระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยได้ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้วงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้รวมข้อมูลทางการเงินของบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ที่ได้ตรวจสอบแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงอาจไม่แสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินงานโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงิน

2.1 เกณฑ์การถือปฏิบัติ

- (1) กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย
- (2) งบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับ งบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เรื่อง “กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562
- (3) งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของ งบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 2.3)
- (4) งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว
- (5) คณะกรรมการบริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอนุมัติการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการวัดมูลค่าของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าของที่ดินจากวิธีราคาทุนเป็นวิธีราคาใหม่โดยเริ่มถือปฏิบัติในปีปัจจุบัน ดังนั้น งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จึงมีการแสดงรายการและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 3)
- (6) มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน
 ในระหว่างปีกลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาที่เข้ากันได้กับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงด้วยคำและคำศัพท์ และข้อกำหนดทางการบัญชีเกี่ยวกับการปฏิเสธอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงระยะที่ 2 การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมา ถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- (7) มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ใช้อยู่

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ภาระผูกพันหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า “ต้นทุนการปฏิบัติครบตามสัญญา” ประกอบด้วย “ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา” ซึ่งต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น ค่าแรงงาน หรือค่าวัสดุทางตรง) และการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น การปันส่วน ค่าเสื่อมราคาของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญานั้น) การปรับปรุงดังกล่าวต้องถือปฏิบัติกับสัญญาซึ่งยังปฏิบัติไม่ครบตามการผูกพันทั้งหมด ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลารายงานประจำปี ซึ่งถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรก โดยไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ต้องรับรู้ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรหรือขาดทุน หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามความเหมาะสม)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

การปรับปรุง TFRS 3 เพื่อให้สอดคล้องตามกรอบแนวคิด ฉบับที่มีผลบังคับใช้ ณ ปัจจุบันนอกจากนี้ ยังมีการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับการผูกพันภายในขอบเขตของ TAS 37 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TAS 37 ในการกำหนดว่า ณ วันซื้อ มีการผูกพันปัจจุบันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตหรือไม่ และเพิ่มข้อกำหนดสำหรับเงินที่นำส่งรัฐที่อยู่ภายในขอบเขตของ TFRIC 21 โดยผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TFRIC 21 ในการกำหนดว่ามีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดการผูกพันที่ทำให้เกิดหนี้สินที่จะจ่ายเงินที่นำส่งรัฐเกิดขึ้นไม่เกินวันที่ซื้อหรือไม่ และมีการเพิ่มคำอธิบายให้ชัดเจนว่าผู้ซื้อต้องไม่รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาตัดรายการหนี้สินทางการเงินด้วยวิธีร้อยละ 10 โดยให้กิจการรวมเฉพาะค่าธรรมเนียมจ่ายหรือระหว่างกิจการ (ผู้กู้ยืม) และผู้ให้กู้ยืม โดยรวมค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับที่กิจการหรือผู้ให้กู้ยืมกระทำในนามของผู้อื่นด้วย การปรับปรุงดังกล่าวให้ถือปฏิบัติแบบเปลี่ยนกันที่เป็นต้นไปกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและการแลกเปลี่ยนที่เริ่มในหรือหลังวันที่ที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวครั้งแรก

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบจากมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวที่มีต่อการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.2 **สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและนำเสนองบการเงิน**

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.3 **นโยบายการบัญชีที่สำคัญ**

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทยในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่เปิดเผยดังต่อไปนี้

2.3.1 **เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม**

งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการร่วมค้า

การรวมธุรกิจ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกบัญชีสำหรับการรวมธุรกิจตามวิธีซื้อ ยกเว้นในกรณีที่เป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัท (1) มีอำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุน (2) มีโอกาสปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ได้รับการลงทุนและ (3) มีความสามารถในการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนทำให้เกิดผลกระทบต่อจำนวนเงินผลตอบแทนของผู้ลงทุน เมื่อมีเงื่อนไขหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าอำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

เมื่อมีข้อเท็จจริงหรือสถานการณ์บ่งชี้ว่า อำนาจการควบคุมข้อใดข้อหนึ่งข้างต้นเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจะทำการพิจารณาอำนาจการควบคุมกิจการที่ถูกควบคุมใหม่

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

สิ่งตอบแทนที่โอนให้ ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่โอนไป หนี้สินที่กลุ่มบริษัทก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิม และส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มบริษัท ทั้งนี้สิ่งตอบแทนที่โอนให้ยังรวมถึงมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นและมูลค่าของโครงการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ที่ออกแทนโครงการของผู้ถูกซื้อเมื่อรวมธุรกิจ หากการรวมธุรกิจมีผลให้สิ้นสุดความสัมพันธ์ของโครงการเดิมระหว่างกลุ่มบริษัท และผู้ถูกซื้อ ให้ใช้ราคาที่แตกต่างกันระหว่าง มูลค่าจากการยกเลิกสัญญาตามที่ระบุในสัญญา และมูลค่าองค์ประกอบนอกตลาดไปหักจากสิ่งตอบแทนที่โอนให้ และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายอื่น

หนี้สินที่อาจเกิดขึ้นของบริษัทที่ถูกซื้อที่รับมาจากการรวมธุรกิจ รับรู้เป็นหนี้สินหากมีการผูกพันในปัจจุบันซึ่งเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ในอดีต และสามารถวัดมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทมูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมตามอัตราส่วนได้เสียในสินทรัพย์สุทธิที่ได้มาจากผู้ถูกซื้อหรือวัดด้วยมูลค่ายุติธรรม

ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นซึ่งเป็นผลมาจากการรวมธุรกิจเช่น ค่าที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและค่าที่ปรึกษาอื่นๆ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

การรวมธุรกิจซึ่งเกิดจากการโอนส่วนได้เสียในกิจการภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นซึ่งควบคุมกลุ่มบริษัทถือเป็นการเข้าครอบครองเสมือนว่าได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันต้นงวดของปีเปรียบเทียบกับก่อนหน้าสุดหรือ ณ วันที่มีการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน เพื่อปรับปรุงข้อมูลเปรียบเทียบสินทรัพย์และหนี้สินที่ได้มาจะถูกรับรู้ด้วยมูลค่าตามบัญชีก่อนการจัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมของผู้ถือหุ้นที่กลุ่มบริษัทมีส่วนควบคุม ส่วนต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน ซึ่งเป็นส่วนต่างระหว่างต้นทุนการรวมธุรกิจกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ที่ระบุได้สุทธิ ณ วันที่รวมธุรกิจให้บันทึกไว้เป็นรายการต่างหากในส่วนของผู้ถือหุ้นจนกว่าจะมีการจ่ายเงินลงทุนออกไป

การตัดรายการในงบการเงินรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

2.3.2 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าในงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บันทึกบัญชีโดยใช้วิธีราคาทุน ส่วนการบันทึกบัญชีเงินลงทุนในการร่วมค้า ในงบการเงินรวมใช้วิธีส่วนได้เสีย

เงินลงทุนในการร่วมค้า

การร่วมค้าคือการร่วมกิจการซึ่งผู้ที่มีการควบคุมร่วมในการงานนั้นมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมกิจการนั้น โดยการควบคุมร่วมคือการร่วมกันควบคุมการงานซึ่งได้ตกลงกันไว้ในสัญญา ซึ่งการควบคุมร่วมจะมีได้ก็ต่อเมื่อการตัดสินใจใดๆ เกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นเอกฉันท์จากผู้ที่ร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

ตามวิธีส่วนได้เสีย รายการเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เมื่อเริ่มแรกในงบแสดงฐานะการเงินรวมด้วยราคาทุน และถูกปรับปรุงภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนและสัดส่วนของกลุ่มบริษัทในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของการร่วมค้า เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้ามีจำนวนเท่ากับหรือสูงกว่าส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (รวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใดๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้ว ถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า) กลุ่มบริษัทจะหยุดรับรู้ส่วนแบ่งในขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียของตนในการร่วมค้านั้น สำหรับจำนวนขาดทุนเพิ่มเติมจะรับรู้เป็นหนี้สินที่ต่อเมื่อกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือมีการผูกพันจากการอนุমানหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้าไปแล้ว

เงินลงทุนในการร่วมค้าถูกบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียนับตั้งแต่วันที่ผู้ได้รับการลงทุนกลายเป็นการร่วมค้า ส่วนต่างของต้นทุนของเงินลงทุนที่สูงกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ของผู้ได้รับการลงทุน ณ วันที่ซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้าจะถูกรับรู้เป็นค่าความนิยมโดยรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน สำหรับส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมสุทธิของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ที่สูงกว่าต้นทุนของเงินลงทุน ให้รับรู้เป็นกำไรหรือขาดทุนทันทีในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ซื้อเงินลงทุนนั้น

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทจะเลิกใช้วิธีส่วนได้เสียนับจากวันที่เงินลงทุนไม่เป็นเงินลงทุนในการร่วมค้าหรือเมื่อเงินลงทุนนั้นได้ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อกลุ่มบริษัทได้ลดส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของในการร่วมค้าลง แต่ยังคงใช้วิธีการบัญชีส่วนได้เสียต่อไป กลุ่มบริษัทจะจัดประเภทกำไรหรือขาดทุนที่เคยบันทึกไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะส่วนที่ลดลงในส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของไปยังกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ถ้ากำไรหรือขาดทุนนั้นถูกกำหนดให้จัดประเภทเป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

เมื่อกลุ่มบริษัทมีรายการกับการร่วมค้า กำไรและขาดทุนซึ่งเป็นผลมาจากรายการดังกล่าวจะถูกรับรู้ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัทเฉพาะส่วนได้เสียของผู้ลงทุนอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทเท่านั้น

การจำหน่ายเงินลงทุน

เมื่อมีการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างจำนวนเงินสุทธิที่ได้รับและมูลค่าตามบัญชีจะถูกบันทึกเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่กลุ่มบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนที่ถืออยู่บางส่วน การคำนวณต้นทุนสำหรับเงินลงทุนที่จำหน่ายไปใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักปรับใช้กับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ทั้งหมด

2.3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินในมือเงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มาเงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.3.4 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 2.3.6

2.3.5 สินค้าคงเหลือ

สินค้าสำเร็จรูป

อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัยและบ้านพร้อมที่ดินที่สร้างเสร็จในส่วนที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อวัสดุสิ้นเปลืองและสินค้าสำเร็จรูปอื่น ๆ แสดงไว้ในราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือ มูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจงหรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

2.3.6 เครื่องมือทางการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มบริษัท และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินประเภทตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนในบริษัทย่อย เงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้า วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน และแสดงรายการเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นในงบแสดงฐานะการเงิน

ราคากันตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคากันตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดว่าจะได้รับของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคากันตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคากันตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคากันตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคากันตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคากันตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีเริ่มต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคากันตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้นแม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ และลูกหนี้การค้า จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวัน ที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ และลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ และลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของ ความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัท ยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงิน

การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าหนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเมื่อเข้าเงื่อนไขที่กำหนด

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและเป็นส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดจนอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เมื่อการผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2.3.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่างและไม่ได้มีไว้ใช้ขายโดยกิจการในกลุ่มบริษัทและบริษัทจะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดประเภทที่ดินที่ถือไว้ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเมื่ออสังหาริมทรัพย์นั้นเป็นไปตามคำนิยามของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สัญญาเช่าดำเนินงานนั้นจะถูกรับรู้เสมือนว่าเป็นสัญญาเช่าเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

บริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.8 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินวัดมูลค่าด้วยวิธีตลาดใหม่ วิธีตลาดใหม่ หมายถึง มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่มีการตลาดใหม่หักด้วยผลขาดทุนจากการด้วยค่าสะสมที่เกิดขึ้นในภายหลัง ทั้งนี้ การตลาดใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ดินประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชี “ส่วนเกินทุนจากการตลาดที่ดิน” สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ดินประเมินใหม่จากราคาทุนจะรับรู้เป็นรายการขาดทุนจากการตลาดสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

อาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้วยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ราคาทุนของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รวมถึงราคาซื้ออาคารเข้าภาษีซื้อที่เรียกคืนไม่ได้ (หลังหักส่วนลดการค้าและจำนวนที่ได้รับคืนจากผู้ขาย) และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่และสภาพที่พร้อมจะใช้ตามความประสงค์ของฝ่ายบริหาร รวมทั้งต้นทุนที่ประมาณที่ดีที่สุดสำหรับการซื้อ การขนย้าย และการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์ ซึ่งเป็นการผูกพันของกลุ่มบริษัทที่เกิดขึ้นเมื่อกิจการได้สินทรัพย์นั้นมาหรือเป็นผลจากการใช้สินทรัพย์นั้นในช่วงเวลาหนึ่ง

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่กลุ่มบริษัท และต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกสำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์คำนวณโดยวิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

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

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

กำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.9 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

สิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ที่ซื้อจะถูกบันทึกเป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่นโดยคำนวณจากต้นทุนในการได้มาและการดำเนินการให้โปรแกรมคอมพิวเตอร์นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ตามประสงค์และจะถูกตัดจำหน่ายตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ภายในระยะเวลา 5 ปี และ 10 ปี

2.3.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัดซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนรายการขาดทุนจากการด้อยค่ารับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.11 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่า ยกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำและรายการที่มีมูลค่าเล็กน้อย (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร คอมพิวเตอร์ส่วนบุคคล) สัญญาเช่าเหล่านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามบัญชีของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วยการจ่ายชำระคงที่ (รวมถึงการจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยการวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ และต้นทุนทางตรง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เริ่มแรกใดๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สินหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องเว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องกับค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

เครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแยะงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใดๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายเรื่อง “ที่ดินอาคารและอุปกรณ์”

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินกู้หรือสัญญาเช่าดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าเงินกู้ สัญญาเช่าอื่นๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าช่วง รายการดังกล่าวบันทึกสัญญาเช่าหลักและสัญญาเช่าช่วงเป็นสองสัญญาแยกจากกันผู้ให้เช่าช่วงจัดประเภทสัญญาเช่าช่วงเป็นสัญญาเช่าเงินกู้หรือสัญญาเช่าดำเนินงานโดยอ้างอิงกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกิดขึ้นจากสัญญาเช่าหลัก

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและบันทึกสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าเงินกู้รับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่ารายได้จากสัญญาเช่าเงินกู้เป็นส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

ภายหลังการวัดมูลค่าเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการมูลค่าคงเหลือที่ไม่ได้รับการประกันอย่างสม่ำเสมอและปฏิบัติตามข้อกำหนดในเรื่องการด้อยค่าตาม TRFS 9 โดยรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะได้รับสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า

รายได้ตามสัญญาเช่าเงินกู้คำนวณโดยอ้างอิงจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตซึ่งดอกเบี้ยรับคำนวณโดยอ้างอิงตามราคาทุนตัดจำหน่าย (เช่น หลังจากหักค่าเผื่อผลขาดทุน)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.3.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาที่ต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้หนี้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการดอเงิน หากไม่มีหลักฐานที่ความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า สำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มบริษัทไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.13 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงินของเงินกู้หรือต้นทุนการกู้ยืมที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้างหรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

สำหรับเงินกู้ที่กู้มาโดยมีวัตถุประสงค์เฉพาะเพื่อพัฒนาโครงการ ดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนประกอบด้วยดอกเบี้ยที่จ่ายจริงหักด้วยรายได้จากการนำเงินกู้ไปลงทุนชั่วคราว ส่วนเงินที่กู้มาเพื่อวัตถุประสงค์ทั่วไป ดอกเบี้ยที่บันทึกเป็นต้นทุนจะคำนวณโดยการคูณรายจ่ายของโครงการด้วยอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนอัตราดอกเบี้ยเป็นทุนคืออัตราดอกเบี้ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนการกู้ยืมในระหว่างปีที่ไม่รวมต้นทุนการกู้ยืมของเงินที่กู้มาโดยเฉพาะ

2.3.14 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ประกอบด้วยจำนวนรวมของภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้ รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ที่ต้องชำระในงวดปัจจุบันคำนวณจากกำไรทางภาษีสำหรับปี กำไรทางภาษีแตกต่างจากกำไรที่แสดงในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เนื่องจากกำไรทางภาษีไม่ได้รวมรายการที่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษีในปีอื่น ๆ และไม่รวมรายการที่ไม่สามารถถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี หนี้สินภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบันคำนวณโดยใช้อัตราภาษีที่บังคับใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นการรับรู้ผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างมูลค่าทางบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินในการเงินกับมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินที่ใช้ในการคำนวณกำไรทางภาษี (ฐานภาษี) บริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวทุกรายการ และรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวค่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรทางภาษีจะมีจำนวนเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ไม่ได้โดยมีการยกทวงมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกปรับลดลงเมื่อกำไรทางภาษีที่จะนำมาใช้ประโยชน์ลดลง การกลับรายการจะทำได้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบางส่วนหรือทั้งหมดมาใช้ประโยชน์ได้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

มูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินภายใต้การตัดบัญชีคำนวณด้วยอัตราภาษีที่บังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.3.15 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์พนักงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยผลประโยชน์หลังจากออกจากงานทั้งที่เป็นโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์ โครงการสมทบเงินเป็นโครงการที่กลุ่มบริษัทจ่ายเงินสมทบให้กับกิจการที่แยกต่างหาก กลุ่มบริษัทไม่มีการผูกพันตามกฎหมายหรือการผูกพันจากการอนุมาณที่จะต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมจากที่ได้สมทบไว้แล้วหากกองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายชำระภาระผูกพันจากการให้บริการของพนักงานทั้งในปัจจุบันและงวดก่อน โครงการผลประโยชน์เป็นโครงการที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน โดยปกติโครงการผลประโยชน์จะกำหนดจำนวนผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับปัจจัยหนึ่งหรือหลายปัจจัย เช่น อายุของพนักงาน อายุการทำงาน และค่าตอบแทน

ผลประโยชน์หลังจากออกจากงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ โดยใช้แผนการกำหนดอัตราการจ่ายสมทบโดยที่สินทรัพย์ของกองทุนได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทและบริหารโดยผู้จัดการกองทุน กองทุนสำรองเลี้ยงชีพดังกล่าวได้รับเงินเข้าสมทบกองทุนจากพนักงานและกลุ่มบริษัท เงินจ่ายสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัท บันทึกรับเป็นค่าใช้จ่ายในการทำรายการสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เกี่ยวข้อง สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

โครงการผลประโยชน์

ตามกฎหมายแรงงานในประเทศไทย และนโยบายการจ้างงานของกลุ่มบริษัท พนักงานที่ทำงานครบ 120 วัน มีสิทธิได้รับค่าชดเชยเนื่องจากการเลิกจ้าง การให้ออกจากงานโดยไม่มีความผิดตามระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน หรือเมื่อทำงานครบอายุเกษียณ 55 ปี และ 60 ปี ตามอัตราที่กฎหมายกำหนดโดยขึ้นอยู่กับระยะเวลาทำงาน ซึ่งอัตราที่ใช้ในปัจจุบันกำหนดไว้ 400 วันของเงินเดือนเดือนสุดท้ายและอาจปรับปรุงเพิ่มเติมตามดุลยพินิจของผู้บริหาร

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของการผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงาน และปรับปรุงด้วยต้นทุนบริการในอดีตที่ยังไม่รับรู้ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการ

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงหรือเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐาน สำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิด

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่การเปลี่ยนแปลงโครงการผลประโยชน์นั้นจะมีเงื่อนไขซึ่งผูกพันระยะเวลาที่พนักงานยังคงต้องให้บริการตามที่กำหนด (ระยะเวลาก่อนการให้สิทธิ) ซึ่งในกรณีนี้ต้นทุนการให้บริการในอดีตจะถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาการให้สิทธิ ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในผ่านงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

2.3.16 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในกรณีที่มีการผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มบริษัทกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของการผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มบริษัทจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.3.17 กุญแจมือ

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้นโดยนำใบหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

2.3.18 การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

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

ทุก ๆ สิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน กลุ่มบริษัทจะประมาณจำนวนผู้มาใช้ตราสารทุนดังกล่าว หากข้อมูลในภายหลังบ่งชี้ว่าจำนวนตราสารทุนที่คาดว่าจะได้รับสิทธิแตกต่างจากประมาณการเดิม ณ วันที่ได้รับสิทธิ ส่วนต่างจะถูกบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและปรับปรุงการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

2.3.19 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

การรับรู้รายได้

รายได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบออกนอกของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัญญา

รายได้จากสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบถูกป็นส่วนตามสัดส่วนโดยป็นส่วนด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาขายแบบออกนอก ตามภาระที่ต้องปฏิบัติตาม กรณีที่สัญญามีภาระที่ต้องปฏิบัติ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงเวลาหนึ่ง ผลต่างจากการรับรู้รายได้ และภาระที่ต้องปฏิบัติตาม ณ วันเริ่มต้นสัญญา รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินตามสัญญา และทยอยรับรู้ตลอดระยะเวลาของสัญญา

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและรายได้และต้นทุนจากการขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยรายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์รับรู้ถึงจำนวน ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเป็นรายได้เมื่อมีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าเช่นค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์และภาษีธุรกิจเฉพาะเป็นต้น - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้าดังนั้นก็กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องบันทึกการจ่ายชำระค่าใช้จ่ายแทนลูกค้าดังกล่าวนำไปหักออกจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญาและจะบันทึกค่าเพื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่จะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้า

รายได้และต้นทุนจากการขายสินค้ารับรู้ในกำไรขาดทุนเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการ

รายได้และต้นทุนจากการให้บริการประกอบด้วยรายได้และต้นทุนจากการให้บริการบริหารงานจัดการดูแลนิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร กิจการโรงแรม สปาและการให้คำปรึกษา รายได้และต้นทุนจากการให้บริการจะรับรู้ตลอดช่วงเวลาให้บริการ ซึ่งได้ให้บริการให้กับผู้รับบริการแล้วและเป็นไปตามสัญญาการให้บริการ

รายได้เงินปันผลรับรู้วันที่บริษัทมีสิทธิได้รับเงินปันผล

รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

2.3.20 รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการบัญชีที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นระหว่างปีแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นตัวเงินซึ่งคงเหลือ ณ วันที่ตามจบแสดงฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาทโดยใช้อัตราอ้างอิงของธนาคารแห่งประเทศไทย ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

กำไรหรือขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเมื่อมีการชำระเงินและที่เกิดจากการแปลงค่ารับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

2.3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

2.3.22 กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไรสุทธิสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ในกรณีที่ปีมีการเพิ่มทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน และในกรณีที่ลดทุนใช้จำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามระยะเวลาการจดทะเบียนการลดทุน กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

24 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวกับลูกหนี้การค้า อย่างไรก็ตามเนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายการให้สินเชื่อที่ระมัดระวัง โดยยังไม่โอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ที่ขายให้กับผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับชำระมูลค่าตามสัญญาทั้งหมด นอกจากนี้ลูกหนี้การค้าของกลุ่มบริษัทประกอบด้วยลูกหนี้หลายราย ดังนั้นจึงคาดว่าจะไม่ได้รับความเสียหายอย่างเป็นสาระสำคัญจากการเก็บหนี้จำนวนสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อ คือ มูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้หักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงด้านเครดิตเกิดจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญา ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่กลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีธุรกรรมเป็นการรับซื้อสินทรัพย์ด้วยคุณภาพหลักประกันจากสถาบันการเงินเพื่อรับซื้อ หรือรับโอน หรือประมูลสินทรัพย์ด้วยคุณภาพเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอน

กลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความเสี่ยงที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการกระจุกตัวของสินเชื่อ เนื่องจากมีจำนวนลูกหนี้หรือคู่สัญญาเป็นจำนวนมาก

ในกรณีของการรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ภายหลังหักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นซึ่งบันทึกในงบแสดงฐานะการเงิน ถือเป็นมูลค่าสูงสุดของความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ย เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยในตลาดในอนาคตการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราดอกเบี้ยเนื่องจากเงินฝากธนาคาร เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น และเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงด้านอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนในตลาด

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนที่มีนัยสำคัญเนื่องจากไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เป็นสาระสำคัญและกลุ่มบริษัทพิจารณาว่าไม่มีความจำเป็นต้องใช้ตราสารอนุพันธ์ทางการเงินสำหรับการซื้อสินค้าเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว เนื่องจากฝ่ายบริหารเชื่อว่าความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในตลาดในอนาคตจะไม่มีผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอยู่เพียงพอแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินอำนวยความสะดวกในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มบริษัทได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอที่จะหามาได้เนื่องจากลักษณะธรรมชาติของธุรกิจที่เป็นฐานของกลุ่มบริษัทมีความสามารถเปลี่ยนแปลงได้

25 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องและการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีเงื่อนไขให้บริษัทชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทไม่เกินกว่าอัตราที่กำหนดในสัญญาเงินกู้

2.6 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

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

2.7 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจ และการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงิน และต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ประมาณการ และข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินจะได้รับการทบทวนอย่างต่อเนื่อง การปรับปรุงประมาณการทางบัญชีจะบันทึกโดยวิธีเปลี่ยนแปลงเป็นต้นไป

การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือของอาคารพบว่ามูลค่าคงเหลือของอาคารควรมีการเปลี่ยนแปลง (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี)

กลุ่มบริษัทจึงได้มีการเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีเกี่ยวกับอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าของอาคารดังกล่าวเพื่อให้สะท้อนถึงอายุการให้ประโยชน์ที่แท้จริงและมูลค่าคงเหลือที่คาดว่าจะได้รับ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวทำให้ค่าเสื่อมราคาของอาคารในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ลดลงจำนวน 0.42 ล้านบาท และ 0.30 ล้านบาท ตามลำดับ

การประมาณการข้อสมมติฐานและความไม่แน่นอนของการประมาณการข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการที่สำคัญซึ่งมีความเสี่ยงอย่างมีนัยสำคัญที่เป็นเหตุให้ต้องมีการปรับปรุงจำนวนเงินที่รับรู้ในงบการเงินซึ่งประกอบด้วยหมายเหตุประกอบงบการเงินต่อไปนี้

หมายเหตุข้อ 6.7 และ 8	ค่าเพื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
หมายเหตุข้อ 9	มูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืนจากสินทรัพย์คงเหลือ
หมายเหตุข้อ 15	การวัดมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการรับชำระหนี้เพื่อการลงทุน
หมายเหตุข้อ 16	การวัดมูลค่ายุติธรรมของที่ดินด้วยวิธีราคาใหม่
หมายเหตุข้อ 16	การประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าคงเหลือของอาคารและอุปกรณ์

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุข้อ 18	สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
หมายเหตุข้อ 24	ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
หมายเหตุข้อ 25	ประมาณค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขาย
หมายเหตุข้อ 26	มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
หมายเหตุข้อ 34	การผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

3. การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีสำหรับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีการวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้เริ่มแรกของที่ดิน ที่จัดประเภทเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ สำหรับสินทรัพย์ประเภทที่ดิน จากเดิมแสดงด้วยวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ โดยได้รับการอนุมัติจาก คณะกรรมการบริษัทแล้ว ทั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อสะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของที่ดิน โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ในการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 8 เรื่อง “นโยบายการบัญชีการเปลี่ยนแปลง ประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด” ซึ่งระบุว่าการเริ่มต้นนโยบายการบัญชีสำหรับการบันทึกมูลค่าสินทรัพย์ด้วยวิธีการตีราคาใหม่ตาม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 เรื่อง “ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์” ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการรับมูลค่าของสินทรัพย์ โดย กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกระทบจากการตีราคาใหม่ในช่วงปัจจุบัน ทั้งนี้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับวิธีการตีราคาใหม่ของที่ดิน ได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.3.8 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

การเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีนี้มีผลกระทบต่องบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน		
สินทรัพย์		
ที่ดินอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	432,333	179,855
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	86,467	35,971
ส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้น		
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน (สุทธิจากภาษีเงินได้) เพิ่มขึ้น	345,866	143,884
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:		
กำไรจากการตีราคาที่ดินเพิ่มขึ้น	432,333	179,855
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุน		
ในภายหลังเพิ่มขึ้น	86,467	35,971

4. บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่ง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจน ทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันแต่ละรายการ บริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบริษัทย่อยและการร่วมค้าได้เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 และ 13 ตามลำดับ สำหรับความสัมพันธ์กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ประเทศที่จัดตั้ง	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท สิ่งสรรเสริญ จำกัด	ไทย	ผู้ถือหุ้นใหญ่ร่วมกัน
บริษัท คิว กรีน กรุ๊ป จำกัด	อังกฤษ	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นการร่วมค้าร่วมกัน
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันอื่น	ไทย	กรรมการ/ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท กรรมการ/ผู้ถือหุ้นบริษัทย่อย บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุมกิจการต่าง ๆ ของกิจการ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม ทั้งนี้รวมถึงกรรมการ ของบริษัท (ไม่ว่าจะทำหน้าที่บริหารหรือไม่)
ผู้บริหารสำคัญ		บุคคลที่มีอำนาจและความรับผิดชอบการวางแผน สิ่งการและควบคุม กิจการต่าง ๆ ของกิจการ

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
เงินปันผลรับ	ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าบริการจัดการ (งานโครงการและค่าบริการจัดการ)	ตามราคาที่กำหนดในสัญญา
รายได้ค่าเช่า บริการสำนักงานและสัญญาอื่นๆ	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา
ดอกเบี้ย	ตามอัตราที่กำหนดในสัญญา

รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย : พันบาท	
	2565	2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ 2565	2564
บริษัทย่อย				
รายได้ค่าบริการจัดการ	-	-	59,565	85,306
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	2,910	743
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	683	450
ดอกเบี้ยรับ	-	-	155,954	78,197

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	-	-	159	2,860
ซื้อสินทรัพย์	-	-	996	-
ค่าบริการ	-	-	8,692	5,001
เงินปันผล	-	-	276,000	-
การร่วมค้า				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	125,025	33,160	125,025	33,160
รายได้ค่าบริการจัดการ	2,648	618	2,648	618
รายได้ค่านายหน้า	6,517	1,019	6,517	1,019
รายได้ค่าบริการ	950	-	190	-
ดอกเบี้ยรับ	12,027	5,592	12,027	5,592
บุคคลที่เกี่ยวข้องกับ				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	15,280	140,271	9,210	98,463
ดอกเบี้ยจ่าย ⁽¹⁾	1,304	1,304	-	-
ค่านายหน้า	-	54	-	-
ผู้บริหารสำคัญ				
ผลประโยชน์ระยะสั้น	46,706	46,131	33,956	40,303
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	1,172	1,101	918	773
ผลประโยชน์ที่จ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ (ดูหมายเหตุข้อ 26.2)	1,632	-	1,258	-

⁽¹⁾ ดอกเบี้ยจ่ายข้างต้นบางส่วนได้รวมอยู่ในต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาที่เกิดขึ้นระหว่างปี

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
บริษัทย่อย	-	-	5,555	8,374
การร่วมค้า	5,448	693	5,448	693
รวม	<u>5,448</u>	<u>693</u>	<u>11,003</u>	<u>9,067</u>

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	70,403	28,892
รวม	-	-	70,403	28,892
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	14,373	6,396
การร่วมค้า	10	79	10	79
รวม	10	79	14,383	6,475
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10	79	84,786	35,367
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	1,952,616	1,365,000
การร่วมค้า	162,500	79,889	162,500	79,889
รวม	162,500	79,889	2,115,116	1,444,889

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถามและเป็นเงินกู้ยืม

ที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน						
บริษัทย่อย						
บริษัท ไซมิส ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด	0.49-8.55	0.49 - 8.40	-	-	209,697	174,000
บริษัท เอส ซูเปอร์มาร์เก็ต ๘๗ จำกัด	0.49-8.55	0.49 - 8.40	-	-	629,000	510,000
บริษัท ไซมิส เวิลด์ จำกัด	0.46-8.55	0.49 - 8.40	-	-	661,000	565,000
บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	0.46-8.55	0.49 - 8.40	-	-	40,000	20,000
บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	5.75-8.40	5.89 - 8.40	-	-	-	96,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวิลด์ จำกัด	4.53-8.55	-	-	-	12,000	-
(เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอนด์ เวิลด์ เมเนจเม้นท์ จำกัด”)						

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
(ร้อยละต่อปี)						
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	4.53-7.34	-	-	-	4,000	-
บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	0.46-8.55	-	-	-	125,000	-
(เดิมชื่อ “บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด”)						
บริษัท ไซมิส ตลาดจีน จำกัด	5.50-8.55	-	-	-	236,919	-
บริษัท ไซมิส คิดเช่น จำกัด	0.46-7.75	-	-	-	33,500	-
บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด	7.34	-	-	-	1,500	-
			-	-	1,952,616	1,365,000
การร่วมค้า						
บริษัท ออโต้-เจ็ต (ไทย) จำกัด	0.46 - 8.55	7.00	162,500	79,889	162,500	79,889
รวม			162,500	79,889	2,115,116	1,444,889

รายละเอียดเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
(ร้อยละต่อปี)						

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	MLR - 1.50	MLR - 1.50	-	-	1,578,534	703,134
-------------------------------	------------	------------	---	---	-----------	---------

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (“ผู้กู้”) จำนวน 1,578.53 ล้านบาท และ 703.13 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ MLR - 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม นอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง บริษัทยินยอมให้เงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากผู้กู้ที่ต่อเมื่อสถาบันการเงินดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้ผู้กู้ดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน บริษัทจึงจัดประเภทเงินให้กู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			หน่วย: พันบาท	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย				
การร่วมค้า	80,539	212,007	80,539	212,007
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	3,237	10,358	167	7,413
รวม	83,776	222,365	80,706	219,420
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	6,084	4,780	-	-
รวม	6,084	4,780	-	-
อื่น ๆ				
บริษัทย่อย	-	-	16,712	13,859
การร่วมค้า	200,882	47,368	200,882	47,368
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	483	1,279	483	598
รวม	201,365	48,647	218,077	61,825
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		275,792	298,783	281,245
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	107,468	-	107,468
รวม	-	107,468	-	107,468

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม ปีดังนี้

	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					หน่วย: พันบาท	
	ที่แท้จริง 2565	ที่แท้จริง 2564	2565	2564	2565	2564
(ร้อยละต่อปี)						
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	107,468	-	107,468
รวม			-	107,468	-	107,468

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) ของบริษัทจำนวน 107,468 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และไม่คิดดอกเบี้ย มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม ในระหว่างปี 2565 เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน				
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	107,468	-	107,468	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	118,542	118,542	-	-
รวม	226,010	118,542	107,468	-

รายละเอียดเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท					
	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ที่แท้จริง 2565	ที่แท้จริง 2564	2565	2564	2565	2564
	(ร้อยละต่อปี)					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 1	-	-	107,468	-	107,468	-
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่ 2	1.10	1.10	118,542	118,542	-	-
รวม			226,010	118,542	107,468	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน						

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจากกรรมการและผู้ถือหุ้น (“ผู้ให้กู้”) โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน มีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขในการกู้ยืมเงินระยะยาวจากธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากกลุ่มบริษัทและบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารพาณิชย์ดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้บริษัทย่อยดังกล่าวดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

สัญญาที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทได้ทำสัญญาหลายฉบับกับบริษัทในกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือรับบริการ การบริการด้านทรัพยากรบุคคลและบริหารจัดการแผนต่างๆ และบริการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกันธุรกิจการดำเนินงานตามปกติของกลุ่มบริษัท โดยบริษัทจะให้หรือจ่ายค่าบริการเหล่านี้ตามอัตราค่าบริการและผลบังคับใช้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

5. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสด	2,164	827	1,184	631
เงินฝากกระแสรายวันและออมทรัพย์	624,143	425,104	313,837	251,054
รวม	626,307	425,931	315,021	251,685

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.10 - 0.45 ต่อปี และร้อยละ 0.05 - 0.25 ต่อปี ตามลำดับ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นสกุลเงินบาท

6. ลูกหนี้และลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย: พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า					
- บริษัทย่อย	4	-	-	5,555	8,374
- การร่วมค้า	4	5,448	693	5,448	693
- บริษัทอื่น		724	2,069	580	948
		6,172	2,762	11,583	10,015
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ					
จะเกิดขึ้น		(100)	(100)	-	-
รวมลูกหนี้การค้า		6,072	2,662	11,583	10,015
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น					
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการ		485,722	371,619	86,633	32,131
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะ					
จะเกิดขึ้น		(2,432)	(2,432)	(1,246)	(1,246)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าสินค้าและบริการสุทธิ		483,290	369,187	85,387	30,885
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า		50,676	35,261	15,671	16,205
เงินประกันค่าสาธารณูปโภค		8,448	6,882	5,077	4,871
ดอกเบี้ยค้างรับ					
- บริษัทย่อย	4	-	-	70,403	28,892
		-	-	70,403	28,892
ลูกหนี้อื่น					

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ		หน่วย: พันบาท			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
- บริษัทย่อย	4	-	-	14,373	6,396
- การร่วมค้า	4	10	79	10	79
- บริษัทอื่น		178,586	16,525	104,722	5,758
		178,596	16,604	119,105	12,233
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		721,010	427,934	295,643	93,086
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น		727,082	430,596	307,226	103,101

ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระ ได้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
บริษัทย่อย				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	-	4,581	6,318
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	20	1,610
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	-	509	446
มากกว่า 12 เดือน	-	-	445	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทย่อย	-	-	5,555	8,374
การร่วมค้า				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	5,015	570	5,015	570
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	433	111	433	111
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	12	-	12
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า	5,448	693	5,448	693

บริษัทอื่น

ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	616	774	580	666
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	8	1,175	-	262
มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	-	20	-	20

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	-	-	-	-
มากกว่า 12 เดือน	100	100	-	-
	724	2,069	580	948
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนทางด้านเครดิต				
ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(100)	(100)	-	-
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	624	1,969	580	948

โดยปกติระยะเวลาการให้สินเชื่อแก่ลูกค้าของกลุ่มบริษัทมีระยะเวลา 30 วัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้าด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกค้า และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกค้าในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าตามตารางการตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของกลุ่มบริษัทและบริษัททั้งนี้ ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่างๆ

	หน่วย: พันบาท					
	งบการเงินรวม					
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	5,015	433	-	-	-	5,448
บริษัทอื่น	616	8	-	-	100	724
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	(100)	(100)
						6,072

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
		ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 – ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 – ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า							
บริษัทย่อย		4,581	20	-	509	445	5,555
การร่วมค้า		5,015	433	-	-	-	5,448
บริษัทอื่น		580	-	-	-	-	580
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น		-	-	-	-	-	-
							11,583

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 – ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 – ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
การร่วมค้า	570	111	12	–	–	693
บริษัทอื่น	774	1,175	20	–	100	2,069
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	–	–	–	–	(100)	(100)
						<u>2,662</u>

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ					รวม
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้					
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 – ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 – ไม่เกิน 12 เดือน	มากกว่า 12 เดือน	
	ยัง	เกิน	เกิน	เกิน	เกิน	
ยอดลูกหนี้การค้า						
บริษัทย่อย	6,318	1,610	446	-	-	8,374
การร่วมค้า	570	111	12	-	-	693
บริษัทอื่น	666	262	20	-	-	948
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	100%	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดลูกหนี้การค้าแยกตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้				
	ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	ไม่เกิน 3 เดือน	มากกว่า 3 - ไม่เกิน 6 เดือน	มากกว่า 6 - ไม่เกิน 12 เดือน	รวม
ยอดลูกหนี้การค้า					
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-	-	-	-
					10,015

ตารางต่อไปนี้แสดงการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9 ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	(100)	-
ผลขาดทุนทางด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(100)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(100)	(100)

7. ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้

ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	การรับชำระขั้นต่ำตามสัญญาเช่าที่จะได้รับ			
	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	2565	2564	2565	2564
ยอดลูกหนี้ภายใต้สัญญาเช่าเงินกู้:				
ปีที่ 1	25,034	-	1,926	-
ปีที่ 2	25,470	-	1,926	-
ปีที่ 3	26,184	-	2,054	-
ปีที่ 4	26,248	-	2,119	-
ปีที่ 5	18,177	-	2,119	-
ถัดจากปีที่ 5	35,480	-	7,858	-
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลด	156,593	-	18,002	-
หักรายได้จากการเงินรอการรับรู้	(83,669)	-	(9,041)	-
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	72,924	-	8,961	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การรับชำระตามสัญญาเช่าที่ไม่คิดลดวิเคราะห์				
ตามการครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	25,324	-	2,086	-
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	131,269	-	15,916	-
	<u>156,593</u>	<u>-</u>	<u>18,002</u>	<u>-</u>

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าวิเคราะห์ตามการ				
ครบกำหนด:				
ได้รับคืนภายใน 12 เดือน	4,356	-	345	-
ได้รับคืนหลังจาก 12 เดือน	68,568	-	8,616	-
	<u>72,924</u>	<u>-</u>	<u>8,961</u>	<u>-</u>

ในระหว่างปี ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนเพิ่มขึ้นด้วยเหตุผลดังต่อไปนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัททำสัญญาเช่าเงินลงทุนในฐานะผู้ให้เช่าพื้นที่ร้านค้าให้กับผู้ค้าปลีก ระยะเวลาโดยเฉลี่ยของสัญญาเช่าเงินลงทุนคือ 6 - 9 ปีโดยทั่วไป สัญญาเช่าเหล่านี้ไม่รวมถึงทางเลือกการขยายอายุสัญญาหรือการยกเลิกก่อนกำหนด

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศเนื่องจากสัญญาเช่าทั้งหมดอยู่ในสกุลบาท

ตารางต่อไปนี้แสดงจำนวนเงินที่รวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้จากการเงินจากเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า	9,802	-	950	-

สัญญาเช่าเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่มีลักษณะการรับค่าเช่าผ่านแปรร

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเฉลี่ยของสัญญาเช่าอยู่ประมาณ ร้อยละ 18.00 - 48.61 ต่อปี และร้อยละ 18.00 ต่อปีในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อการด้อยค่าสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินลงทุนประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 12 เดือน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลงวิธีที่ใช้ในการประมาณการและสมมติฐานสำคัญระหว่างรอบระยะเวลารายงานปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

8. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้

เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	117,764	-
หัก รายได้รอตัดบัญชี	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี	117,764	-
บวก ดอกเบี้ยค้างรับ	809	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิจากรายได้รอตัดบัญชี และดอกเบี้ยค้างรับ	118,573	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	-
รวมเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิ	118,573	-
หัก เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระ ภายในหนึ่งปี	(15,638)	-
เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้สุทธิที่คาดว่าจะได้รับชำระเกินกว่าหนึ่งปี	102,935	-

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีการเคลื่อนไหวของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ดังนี้

	หน่วย: พันบาท
	งบการเงินรวม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	-
ซื้อเพิ่มระหว่างปี	117,764
ดอกเบี้ยค้างรับเพิ่มขึ้นระหว่างปี	809
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	118,573

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทประมูลซื้อลูกหนี้เงินให้สินเชื่อจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งด้วยยอดหนี้คงค้างตามสัญญาเดิมรวมจำนวน 184,27 ล้านบาท และดอกเบี้ยคงค้างตามสัญญาเดิมจำนวน 20,28 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ของมีย่อยมีหลักประกันที่ก่อไว้ประเภทที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมูลค่าหลักประกันรวม 180.35 ล้านบาท โดยมีมูลค่าหลักประกันดังกล่าวอ้างอิงราคาประเมินของสถาบันการเงิน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทประมาณการค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของเงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเป็นจำนวนเงินเท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ทั้งนี้ ไม่มียอดลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่ผิดนัดชำระและได้พิจารณาถึงประสบการณ์การผิดนัดชำระหนี้ในอดีตพร้อมกับมูลค่าของหลักประกันที่ถืออยู่เหนือเงินให้สินเชื่อจากการซื้อ ผู้บริหารของบริษัทพิจารณาว่าไม่มีลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ที่ด้อยค่า

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

9. สินค้าคงเหลือ

สินค้านคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		หน่วย: พันบาท	
			งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา				
ที่ดิน	4,733,117	3,661,393	2,613,378	2,065,243
ต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	2,332,836	861,965	398,919	155,173
ดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายทางการเงิน	721,666	485,784	487,990	355,202
	<u>7,787,619</u>	<u>5,009,142</u>	<u>3,500,287</u>	<u>2,575,618</u>
สินค้าสำเร็จรูป				
อาคารชุดสำนักงานและพักอาศัย	2,156,056	2,973,506	633,047	1,120,212
บ้านพร้อมที่ดิน	101,133	281,692	101,133	281,692
หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	(487)	(487)	(206)	(206)
	<u>2,256,702</u>	<u>3,254,711</u>	<u>733,974</u>	<u>1,401,698</u>
วัสดุสิ้นเปลือง	5,143	25	1,227	25
สินค้าสำเร็จรูปอื่น	1,647	1,306	-	-
	<u>10,051,111</u>	<u>8,265,184</u>	<u>4,235,488</u>	<u>3,977,341</u>

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการปรับลดราคาทุนของสินค้านคงเหลือให้เป็นมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ เป็นจำนวน 0.49 ล้านบาท และ 0.21 ล้านบาท ตามลำดับ โดยแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนขาย (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชี 7,709.00 ล้านบาท และ 3,395.43 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 4,505.57 ล้านบาท และ 2,431.46 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21.22 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำสินค้าสำเร็จรูปบางส่วนมูลค่าสุทธิตามบัญชีจำนวน 1,941.96 ล้านบาท และ 611.6 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 2,630.75 ล้านบาท และ 901.93 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21.22 และ 32)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกดอกเบี้ยจ่ายเข้าเป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา จำนวน 235.88 ล้านบาท และ 132.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 148.40 ล้านบาท และ 86.84 ล้านบาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 33.1)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

10. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน		
กองทุนรวม	-	184,097
สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย		
เงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน	4,053	3,595
รวมสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	4,053	187,692

บริษัทได้มีนโยบายการลงทุนในกองทุนรวมตราสารหนี้ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อเก็งกำไรโดยคาดหวังผลตอบแทนใกล้เคียงเงินฝากและยอมรับผลตอบแทนที่อาจต่ำกว่ากองทุนรวมตราสารหนี้ทั่วไปได้ซึ่งมีนโยบายการลงทุนในตั๋วเงินคลัง พันธบัตรรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจที่มีกระทรวงการคลังค้ำประกัน พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย หรือพันธบัตรที่มีความเสี่ยงน้อยกว่าหรือเทียบเท่า ดังนั้นกองทุนรวมตราสารหนี้จึงถูกจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

11. เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทฝากประจำที่ติดภาระค้ำประกันสกุลเงินบาทจำนวน 13,84 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: 42,27 ล้านบาท) ซึ่งเป็นเงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 13,84 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: เงินฝากประจำที่ครบกำหนดภายใน 3 เดือน จำนวน 42,27 ล้านบาท ซึ่งมีไว้เพื่อชำระหนี้หุ้นกู้ โดยสามารถเบิกใช้ได้แต่ต้องมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน 1.5 เท่าของจำนวนเงินที่เบิกใช้) (ดูหมายเหตุข้อ 21 และ 32)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

		หน่วย: พันบาท									
บริษัทย่อย	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วน		งบการเงินเฉพาะกิจการ		วิธีราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า		เงินลงทุนในบริษัทย่อย	
		ความเป็นเจ้าของ		ทุนชำระแล้ว				ของเงินลงทุน		ตามวิธีราคาทุน - สุทธิ	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
		ร้อยละ	ร้อยละ								
บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	99.98	1,000	1,000	13,148	13,148	-	-	13,148	13,148
บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	149,485	149,485	378,337	378,337	-	-	378,337	378,337
บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	60.00	217,000	217,000	130,200	130,200	-	-	130,200	130,200
บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	94.04	10,000	10,000	9,404	9,404	-	-	9,404	9,404
บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารงานจัดการ ดูแล										
	นิติบุคคลอาคารชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	99.98	5,000	5,000	4,999	4,999	-	(4,999)	4,999	-
บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.90	86.90	40,000	40,000	34,759	34,759	-	-	34,759	34,759
บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	99.99	100,000	20,000	100,000	20,000	-	-	100,000	20,000
บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	99.97	1,000	1,000	1,000	1,000	-	-	1,000	1,000
บริษัท ไซมิส เกสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	59.97	1,000	1,000	600	600	-	-	600	600
บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	51.00	1,000	1,000	510	510	-	-	510	510
บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนา	99.99	99.99	10,000	10,000	10,000	10,000	-	-	10,000	10,000
บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด ⁽³⁾	บริหารสินทรัพย์	70.00	70.00	30,000	25,000	21,000	17,500	-	-	21,000	17,500
บริษัท ไซมิส ธังสิต จำกัด ^{(1) (2) (4)}	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	1.11	405,000	405,000	89,500	4,500	-	-	89,500	4,500
บริษัท ไอบริด ดิจิทัล จำกัด	ให้บริการเช่าพื้นที่และอุปกรณ์ครัว	99.99	-	25,000	-	25,000	-	-	-	25,000	-
บริษัท ไซมิส เติลิ่งชั่น จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	-	1,000	-	1,000	-	-	-	1,000	-
บริษัท แมลลิค ไซมิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	70.00	-	1,000	-	700	-	-	-	700	-
รวม						820,157	624,957	-	(4,999)	820,157	619,958

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- (1) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 22.10 เป็นเงินจำนวน 89.5 ล้านบาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 4.5 ล้านบาท และเป็นหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 85 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 400 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้นบริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว
- (2) สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 1.11 เป็นจำนวนเงิน 4.5 ล้านบาท โดยบริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวนเงิน 5 ล้านบาท และมีหุ้นบุริมสิทธิจำนวน 4 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นจำนวน 400 ล้านบาท โดยหุ้นสามัญ 1 หุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง และหุ้นบุริมสิทธิ 1 ล้านหุ้น มีสิทธิออกเสียง 1 เสียง ดังนั้น บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทดังกล่าว
- (3) เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด”
- (4) เดิมชื่อ “บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด”

บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

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

บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

เมื่อวันที่ 15 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัดได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัดเป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและคำปรึกษาด้านการส่งเสริมสุขภาพ ป้องกันโรค ฟันพุ่มมรดกภาพ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.51 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 51.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 กรกฎาคม 2564

บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัดเป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจวิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้านวิศวกรรมและเทคโนโลยีอื่นๆ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 5.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 5.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 27 กันยายน 2564

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

บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวิลด์ (เดิมชื่อ “บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด”)

เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัดเป็นบริษัทย่อยเพื่อประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 100.00 ล้านบาท โดยบริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นจากบริษัทจำนวน 25 บาทต่อหุ้นและบริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้วจำนวน 17.50 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวร้อยละ 70.00 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท ไซมิส แอสเสท แอนด์ เวิลด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็น “บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวิลด์ จำกัด” บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2565

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติอนุมัติให้เรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มเติมอีกจำนวน 5.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 5.00 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท โดยบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลท์ จำกัด บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวแล้ว และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2565

บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด”)

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

ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) อนุมัติมติพิเศษให้ซื้อหุ้นสามัญจากคุณชวรงค์ สันธสธรสิริ ผู้ถือหุ้นใหญ่ จำนวน 45,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 4.50 ล้านบาท บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2564

ต่อมาเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด มีมติอนุมัติให้เปลี่ยนชื่อบริษัทจาก บริษัท เค เอส เอส แลนด์ จำกัด เป็น “บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด” และเปลี่ยนที่อยู่จาก 70/190 ซอย 01 ถนนวงนอกใหญ่ 7 แขวงคันนายาว เขตคันนายาว กรุงเทพมหานคร เป็น 1077/48 ถนนพหลโยธิน แขวงพญาไท เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร บริษัทดังกล่าวจดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 24 มกราคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) อนุมัติมติพิเศษให้ซื้อหุ้นบุริมสิทธิจากคุณชวรงค์ สันธสธรสิริ จำนวน 850,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 85.00 ล้านบาท บริษัทได้ชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบถ้วน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2565

บริษัท ไอบริด คิกเชน จำกัด

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไอบริด คิกเชน จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจให้บริการและให้เช่าพื้นที่ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 250,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 25.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 25.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

บริษัท ไซมิส ตลิ่งชัน จำกัด

เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท ไซมิส ตลิ่งชัน จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 1.00 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 99.99 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565

บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด อนุมัติมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 30.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 20.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 50.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 300,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนเดิม โดยได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว และบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ได้จดทะเบียนการเรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

ต่อมาเมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด อนุมัติมติพิเศษให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 50.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 50.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 100.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนเดิม โดยได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว และบริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด ได้จดทะเบียนการเรียกชำระค่าหุ้นดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2565

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด

เมื่อวันที่ 8 พฤศจิกายน 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติเห็นชอบให้จัดตั้งบริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด เป็นบริษัทย่อย เพื่อประกอบธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มโดยมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 1.00 ล้านบาท บริษัทได้ลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 0.70 ล้านบาท โดยสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทในบริษัทดังกล่าวร้อยละ 70 บริษัทย่อยดังกล่าวได้จดทะเบียนจัดตั้งกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2565

บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทได้มีมติอนุมัติการจ่ายเงินผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 ในวันที่ 15 ธันวาคม 2565 ซึ่งบริษัทได้จ่ายเงินเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 211.98 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 460.00 ล้านบาท

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยแต่ละรายที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท (ข้อมูลแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน)

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

	หน่วย : พันบาท	
	บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด	
	2565	2564
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	617,340	592,758
หนี้สิน	(151,099)	(281,118)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	466,241	311,640
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	86,052	436,568
หนี้สิน	(53,842)	(8,663)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	32,210	427,905
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	299,071	443,727
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	199,380	295,818
สินทรัพย์สุทธิ	498,451	739,545

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	
	2565	2564
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้	243,617	103,115
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	273,163	15,071
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(54,774)	(3,347)
กำไรสำหรับปี	218,389	11,724
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	131,033	7,034
กำไรส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	87,356	4,690

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	
	2565	2564
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	397,329	(109,380)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	350,183	38,815
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(680,359)	50,068
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	67,153	(20,497)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	942	21,439
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	68,095	942

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	
	2565	2564
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	3,952,419	2,690,438
หนี้สิน	(1,172,127)	(1,068,320)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	2,780,292	1,622,118
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	67,891	69,382
หนี้สิน	(3,015,023)	(1,812,280)
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนสุทธิ	(2,947,132)	(1,742,898)
ส่วนของผู้ที่ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(144,984)	(104,958)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(21,856)	(15,822)
สินทรัพย์สุทธิ	(166,840)	(120,780)

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	
	2565	2564
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
รายได้	-	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(68,854)	(99,962)
รายได้ภาษีเงินได้	13,436	17,401
ขาดทุนสำหรับปี	(55,418)	(82,561)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(48,158)	(71,756)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(7,260)	(10,815)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	
	2565	2564
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(1,200,869)	(826,853)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	14,669	5,916
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	1,170,629	680,259
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(15,571)	(140,678)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	34,950	175,628
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	19,379	34,950

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด	
	2565	2564
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	17,364	24,990
หนี้สิน	(94,953)	(70)
รวมสินทรัพย์(หนี้สิน) หมุนเวียนสุทธิ	(77,589)	24,920
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	103,922	31
หนี้สิน	(281)	-
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	103,641	31
ส่วนของผู้ที่ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	18,236	17,466
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	7,816	7,485
สินทรัพย์สุทธิ	26,052	24,951

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด	
	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1	
	พฤศจิกายน 2564 (วันที่จัด	
	ทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
รายได้	835	3
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(4,734)	(80)
รายได้ภาษีเงินได้	867	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(3,867)	(80)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	(2,707)	(56)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(1,160)	(24)

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด

หน่วย: พันบาท

	บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลส์ จำกัด	
	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 1	
	พฤศจิกายน 2564 (วันที่จัด	
	ทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(41,038)	(11)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	17,000	25,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(24,038)	24,989
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	24,989	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นงวด	951	24,989

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุปของบริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด

	หน่วย: พันบาท	
	บริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด	
	2565	2564
ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
ส่วนที่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	923,337	400,000
หนี้สิน	(135,686)	(76)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	787,651	399,924
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์	369	-
หนี้สิน	(384,197)	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียนสุทธิ	(383,828)	-
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่	89,245	4,399
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	314,578	395,525
สินทรัพย์สุทธิ	403,823	399,924

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยสรุปของบริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด

	หน่วย: พันบาท	
	บริษัท ไซมิส รั้งสิต จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 (วันที่งดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
รายได้	-	-
ขาดทุนก่อนรายได้ภาษีเงินได้	(1,395)	(76)
รายได้ภาษีเงินได้	294	-
ขาดทุนสำหรับงวด	(1,101)	(76)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่	(243)	(1)
ขาดทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(858)	(75)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบกระแสเงินสดโดยสรุปของบริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด

	บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 5 พฤศจิกายน 2564 (วันที่จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(406,484)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(59)	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	511,373	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	104,830	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ ต้นงวด	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ สิ้นงวด	104,830	-

13. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	หน่วย: พันบาท					
		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	วิธีส่วนได้เสีย	วิธีราคาทุน	2565	2564
		ร้อยละ	ร้อยละ	2565	2564	2565	2564
บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่า อสังหาริมทรัพย์	51.00	51.00	59,709	63,652	28,458	28,458
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหาร จัดการโรงแรม	49.00	49.00	1,083	1,925	-	-
				60,792	65,577	28,458	28,458

รายการเคลื่อนไหวในเงินลงทุนในการร่วมค้าในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2565	2564
ณ วันที่ 1 มกราคม	65,577	68,736
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4,785)	(3,159)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	60,792	65,577

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการกระขยอดข้อมูลทางการเงินข้างต้นกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้ในงบการเงินรวมที่มีสาระสำคัญเป็นดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
บริษัท ออกโต - เอ็ด (ไทย) จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	111,940	111,164
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	51	51
	57,089	56,694
ส่วนเกินมูลค่าตามบัญชีของสัญญาจะซื้อขายห้องชุดคงเหลือ	2,620	6,958
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	59,709	63,652
บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด		
สินทรัพย์สุทธิของการร่วมค้า	2,211	3,929
สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทในการร่วมค้า (ร้อยละ)	49	49
ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนในการร่วมค้า	1,083	1,925
รวม	60,792	65,577

14. ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

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

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน			
ที่ดิน	244,926	-	244,926
ค่าพัฒนาที่ดินและค่าก่อสร้าง	7,646	29,672	37,318
รวมราคาทุน	252,572	29,672	282,244

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทนำที่ดินและต้นกุ่มโครงการรอการพัฒนาจำนวน 250.03 ล้านบาท ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 252.57 ล้านบาท) (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 32)

15. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	646,345	508,463	607,594	443,152
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	4,216	2,802	2,992	9,667
รับโอนมาจากที่ดินและต้นกุ่มโครงการรอการพัฒนา	2,326	-	2,326	-
รับโอนมาจากสินค้าคงเหลือ/ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	172,110	105,085	112,005	146,287
ลดลงระหว่างปี	(34,386)	(53,086)	(17,644)	-
กำไรจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุนในระหว่างงวด	75,352	83,081	25,892	8,488
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	865,963	646,345	733,045	607,594

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมเบ็ดเสร็จจำนวน 44.81 ล้านบาท และ 37.05 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : จำนวน 22.79 ล้านบาท และ 15.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเฉพาะกิจการจำนวน 4.47 ล้านบาท และ 3.09 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : จำนวน 7.10 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม)

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทแสดงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีรายได้ วิธีราคาตลาดและวิธีราคาทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทนำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนมูลค่ายุติธรรมจำนวน 865.37 ล้านบาท และ 642.74 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 473.96 ล้านบาท และ 417.44 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21 22 และ 32)

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม
		กิจการ	เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	85 - 100	85 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	5 - 10	5 - 10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ)	1.86 - 5.13	1.86 - 5.13	มูลค่ายุติธรรมลดลง

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อมูลพื้นฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรมเมื่ออัตราตามข้อมูลพื้นฐานเพิ่มขึ้น
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 100	80 - 100	มูลค่ายุติธรรมเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10	10	มูลค่ายุติธรรมลดลง
อัตราส่วนรายได้ที่ได้รับจากการลงทุน (ร้อยละ)	5	5	มูลค่ายุติธรรมลดลง

16. ที่ดินอาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินรวม โอนเข้า/(ออก) จากที่ดินและ ต้นทุนโครงการ รောက်พัฒนา สิ้นค้าคงเหลือ และ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี (ดูหมายเหตุข้อ 3)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	3,287	-	(32,810)	456,308	-	547,693
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	-	-	-	-	-	432,333	432,333
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	1,406,466	6,595	(374,124)	(251,709)	477,650	-	1,264,878
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง		41,252				-	
สำนักงาน	148,368		(23,189)	(16,483)	11,922		161,870
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	25,700	1,288	(70)	-	-	-	26,918
ยานพาหนะ	14,142	5,103	(9,687)	-	-	-	9,558
สำนักงานขายชั่วคราว	128,095	-	(56,439)	10,869	-	-	82,525
อุปกรณ์อื่น	2,721	2,702	-	-	-	-	5,423
รวม	1,850,994	60,227	(463,509)	(290,133)	945,880	432,333	2,535,792
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(78,470)	(27,792)	12,810	10,886	-	-	(82,566)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง		(30,432)				-	
สำนักงาน	(53,573)		7,322	2,960	-		(73,723)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(12,543)	(3,255)	62	-	-	-	(15,736)
ยานพาหนะ	(13,499)	(1,045)	9,687	-	-	-	(4,857)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวม						
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก)	โอนเข้า/(ออก)	ผลกระทบจาก	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			จาก ที่ดินและ		การ	ณ วันที่ 31
	1 มกราคม			ต้นทุนโครงการ		เปลี่ยนแปลง	ธันวาคม 2565
	2565			รอการพัฒนา		นโยบายการ	
				สินค้านอคงเหลือ		บัญชี (ดูหมายเหตุ	
				และ		ข้อ 3)	
				อสังหาริมทรัพย์			
				เพื่อการลงทุน			
สำนักงานขายชั่วคราว	(83,859)	(30,152)	54,102	-	-	-	(59,909)
อุปกรณ์อื่น	(1)	(182)	-	-	-	-	(183)
รวม	(246,518)	(92,869)	83,983	13,846	-	-	(241,558)
งานระหว่างก่อสร้าง	1,578,500	243,126	-	8,353	(945,880)	-	884,099
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,182,976						3,178,333

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

	งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก)		
				จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินค้านอคงเหลือ และ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
รากาก						
ที่ดิน	120,908	-	-	-	-	120,908
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	479,221	18	-	210,406	716,821	1,406,466
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง		54,542				
สำนักงาน	83,594		(453)	7,748	2,937	148,368
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	13,745	12,204	(249)	-	-	25,700
ยานพาหนะ	10,167	-	(2,599)	-	6,574	14,142
สำนักงานขายชั่วคราว	109,205	-	-	-	18,890	128,095
อุปกรณ์อื่น	-	2,721	-	-	-	2,721
รวม	821,434	69,485	(3,301)	218,154	745,222	1,850,994

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและต้นทุน โครงการ รอการพัฒนา สินถักคงเหลือ และ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,562)	(11)	-	-	-	(4,573)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(58,607)	(19,375)	-	(139)	(349)	(78,470)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง		(20,317)			(430)	
สำนักงาน	(32,026)		346	(1,146)		(53,573)
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,979)	(1,786)	222	-	-	(12,543)
ยานพาหนะ	(9,281)	(243)	2,599	-	(6,574)	(13,499)
สำนักงานขายชั่วคราว	(53,585)	(30,274)	-	-	-	(83,859)
อุปกรณ์อื่น	-	(1)	-	-	-	(1)
รวม	(169,040)	(72,007)	3,167	(1,285)	(7,353)	(246,518)
งานระหว่างก่อสร้าง	2,009,664	267,675	(2,719)	42,016	(738,136)	1,578,500
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,662,058					3,182,976
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2565					พันบาท	92,869
2564					พันบาท	72,007

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	งบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
				โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและ ตักทุบโครงการ รอการพัฒนา สินค้ำคงเหลือ และ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก) การเปลี่ยนแปลง นโยบายการ บัญชี(ดูหมายเหตุ ข้อ 3)	ผลกระทบจาก	
ราคาทุน							
ที่ดิน	120,908	1,847	-	(32,809)	-	-	89,946

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/(ออก) จาก ที่ดินและ ชั้นทุนโครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือ และ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	โอนเข้า/(ออก) จากการเปลี่ยนแปลง นโยบายการ บัญชี(ดูหมายเหตุ ข้อ 3)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตี ราคาใหม่	-	-	-	-	179,855	179,855
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	980,960	6,594	(33,423)	(263,225)	-	690,906
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง			(1,206)	(17,410)	-	95,091
สำนักงาน	98,836	14,871				
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	11,533	612	(65)	-	-	12,080
ยานพาหนะ	13,175	436	(9,687)	-	-	3,924
สำนักงานขายชั่วคราว	74,975	-	-	10,869	-	85,844
รวม	1,304,981	24,360	(44,381)	(302,575)	179,855	1,162,240
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,573)	(11)	-	-	-	(4,584)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(72,090)	(18,750)	3,900	12,207	-	(74,733)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง	(43,321)	(16,927)	619	4,553	-	(55,076)
สำนักงาน						
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,690)	(401)	58	-	-	(11,033)
ยานพาหนะ	(12,956)	(111)	9,687	-	-	(3,380)
สำนักงานขายชั่วคราว	(44,056)	(15,852)	-	-	-	(59,908)
รวม	(187,686)	(52,052)	14,264	16,760	-	(208,714)
งานระหว่างก่อสร้าง	44,095	15,750	-	(439)	-	59,406
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,161,390					1,012,932

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

						หน่วย: พันบาท
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	โอนเข้า/ (ออก) จาก ที่ดินและตึก โครงการ รอการพัฒนา สินค้าคงเหลือและ อสังหาริมทรัพย์เพื่อ การลงทุน	โอนเข้า/ (ออก)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน						
ที่ดิน	120,908	-	-	-	-	120,908
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	4,594	-	-	-	-	4,594
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	453,877	-	-	98,549	428,534	980,960
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง					2,602	
สำนักงาน	60,955	35,574	(295)	-	-	98,836
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	11,603	161	(231)	-	-	11,533
ยานพาหนะ	9,200	-	(2,599)	-	6,574	13,175
สำนักงานขายชั่วคราว	56,085	-	-	-	18,890	74,975
รวม	717,222	35,735	(3,125)	98,549	456,600	1,304,981
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,562)	(11)	-	-	-	(4,573)
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	(55,730)	(16,360)	-	-	-	(72,090)
เครื่องใช้และเครื่องตกแต่ง	(29,316)			-	(429)	(43,321)
สำนักงาน		(13,861)	285			
อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	(10,501)	(406)	217	-	-	(10,690)
ยานพาหนะ	(8,891)	(90)	2,599	-	(6,574)	(12,956)
สำนักงานขายชั่วคราว	(29,401)	(14,655)	-	-	-	(44,056)
รวม	(138,401)	(45,383)	3,101	-	(7,003)	(187,686)
งานระหว่างก่อสร้าง	338,554	106,698	(2,719)	51,075	(449,513)	44,095
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	917,375					1,161,390
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2565					พันบาท	52,052
2564					พันบาท	45,383

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอาคารและอุปกรณ์ซึ่งได้คิดค่าเสื่อมราคาเต็มจำนวนแล้ว แต่ยังคงใช้งานอยู่ราคาทุนจำนวน 47.95 ล้านบาท และ 46.84 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 61.53 ล้านบาท และ 60.66 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกด้วยวิธีตีราคาใหม่มีมูลค่าสุทธิในงบการเงินรวมจำนวน 980.03 ล้านบาท และ 269.80 ล้านบาทในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินมีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่ง โดยใช้วิธีราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งเป็นลำดับขั้นระดับที่ 3 และใช้วิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีจำนวน 547.69 ล้านบาท และ 89.95 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดินดังกล่าวไม่สามารถนำมาหักลบกับขาดทุนสะสมและไม่สามารถจ่ายเป็นเงินปันผลได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนมูลค่าตามบัญชี จำนวน 2,780.06 ล้านบาท และ 889.39 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: 2,024.02 ล้านบาท และ 414.47 ล้านบาท ตามลำดับ) ไปจดจำนองเพื่อเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ระยะยาวและวงเงินสินเชื่อระยะยาวจากสถาบันการเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 21.22 และ 32)

17. สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย: พันบาท
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
ราคาทุน					
ยานพาหนะ	10,712	7,660	(3,015)	15,357	
รวมราคาทุน	10,712	7,660	(3,015)	15,357	
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ยานพาหนะ	(4,403)	(1,581)	3,015	(2,969)	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(4,403)	(1,581)	3,015	(2,969)	
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	6,309			12,388	

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	ลดลง	
ราคาทุน				
เครื่องใช้สำนักงาน	694	-	(694)	-
ยานพาหนะ	13,524	6,920	(9,732)	10,712
รวมราคาทุน	14,218	6,920	(10,426)	10,712
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
เครื่องใช้สำนักงาน	(585)	(5)	590	-
ยานพาหนะ	(12,570)	(1,565)	9,732	(4,403)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(13,155)	(1,570)	10,322	(4,403)
รวมสินทรัพย์สิทธิการใช้	<u>1,063</u>			<u>6,309</u>
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2565			พันบาท	<u>1,581</u>
2564			พันบาท	<u>1,570</u>

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	4,111	1,607	3,516	1,607
ปีที่ 2	4,235	1,442	3,635	1,442
ปีที่ 3	3,305	1,442	2,705	1,442
ปีที่ 4	2,846	460	2,246	460
ปีที่ 5	1,377	-	722	-
ถัดจากปีที่ 5	4,009	-	1,974	-
	<u>19,883</u>	<u>4,951</u>	<u>14,798</u>	<u>4,951</u>
หักดอกเบี้ยจ่ายรอตัดบัญชี	<u>(3,446)</u>	<u>(291)</u>	<u>(2,280)</u>	<u>(291)</u>
รวม	<u>16,437</u>	<u>4,660</u>	<u>12,518</u>	<u>4,660</u>
การจัดประเภท:				
หนี้สินตามสัญญาเช่าหมุนเวียน	3,113	1,470	2,763	1,470
หนี้สินตามสัญญาเช่าไม่หมุนเวียน	13,324	3,190	9,755	3,190
รวม	<u>16,437</u>	<u>4,660</u>	<u>12,518</u>	<u>4,660</u>

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกบริหารเงินของกลุ่มบริษัท

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

18. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	50,267	39,087	24,304	10,530
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(166,344)	(23,917)	(92,719)	(28,534)
	(116,077)	15,170	(68,415)	(18,004)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

หน่วย: พันบาท

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2564			2564
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	-	97	-	97
หนี้สินตามสัญญาเช่า	521	(69)	-	452
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	7,985	803	(770)	8,018
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2,126	(135)	-	1,991
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	25,775	18,446	-	44,221
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	36,407	19,142	(770)	54,779
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(20,163)	(4,634)	-	(24,797)
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์	(4,455)	(10,357)	-	(14,812)
รวมหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี	(24,618)	(14,991)	-	(39,609)
รวม	11,789	4,151	(770)	15,170

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน			
หมายเหตุ	ณ วันที่	กำไรหรือ	กำไร	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2565			2565
สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี				
ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง	41	-	-	41
หนี้สินตามสัญญาเช่า	452	279	-	731
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ	-	4,562	-	4,562
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	6,102	408	(1,460)	5,050
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	1,266	192	-	1,458
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	2,669	9,793	-	12,462
รวมสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี	10,530	15,234	(1,460)	24,304
หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี				
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้	-	(1,792)	-	(1,792)
ผลกำไรที่ยังไม่รับรู้ในทางภาษี	-	(23,347)	-	(23,347)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(24,345)	(6,702)	-	(31,047)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	หมายเหตุ	งบการเฉพาะกิจการ			
		ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
			กำไรหรือ ขาดทุน	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	
ค่าเสื่อมราคาสะสม - อาคารและอุปกรณ์		(4,189)	3,627	-	(562)
ที่ดิน - ส่วนเกินทุนจากการตีราคาใหม่	3	-	-	(35,971)	(35,971)
รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		(28,534)	(28,214)	(35,971)	(92,719)
รวม		(18,004)	(12,980)	(37,431)	(68,415)

หน่วย: พันบาท

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

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เป็นเงินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคต เพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั่นและผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้พิจารณาแล้วว่าจะไม่มีการกลับรายการ การด้อยค่าดังกล่าวในอนาคตอันใกล้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้จำนวน 0.80 ล้านบาทที่เกิดจากรายการขาดทุนจากการตั้งสำรองการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 4.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ของบริษัทย่อยที่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเงิน 438.06 ล้านบาท และ 221.11 ล้านบาท ตามลำดับ ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจะหมดอายุในระหว่างปี 2566 ถึง 2570 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.49 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: 4.50 ล้านบาท)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน				
สำหรับงวดปัจจุบัน	21,622	67,926	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การเปลี่ยนแปลงของผลต่างชั่วคราว	42,473	(4,151)	12,980	4,836
รวม	64,095	63,775	12,980	4,836

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	ก่อน	รายได้	สุทธจาก	ก่อน	รายได้	สุทธจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	11,533	(2,307)	9,226	3,848	(770)	3,078
รวม	11,533	(2,307)	9,226	3,848	(770)	3,078

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565			สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	ก่อน	รายได้	สุทธจาก	ก่อน	รายได้	สุทธจาก
	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้	ภาษีเงินได้
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ						
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้	7,298	(1,460)	5,838	661	(132)	529
รวม	7,298	(1,460)	5,838	661	(132)	529

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

การกระโดดเพื่อหาอัตราภาษีที่แท้จริง

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2565		2564	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
ทำนองก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		290,241		207,698
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	58,048	20	41,540
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า		957		623
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(62,188)		(4,894)
การใช้ผลขาดทุนในปีก่อนที่ไม่ได้รับรู้				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		-		(54)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		6,846		3,775
ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		486		4,503
ผลกระทบจากการตัดรายการกับบริษัทย่อย		64,703		16,601
อื่นๆ		(4,757)		1,681
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	22	64,095	31	63,775

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2565		2564	
	อัตราภาษี	จำนวน	อัตราภาษี	จำนวน
	ร้อยละ		ร้อยละ	
ทำนองก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		327,686		26,676
จำนวนภาษีตามอัตราภาษีเงินได้	20	65,537	20	5,335
รายได้ที่ไม่ต้องเสียภาษี		(56,528)		(883)
ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี		167		309
อื่นๆ		3,804		75
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	4	12,980	18	4,836

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

19. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	25,884	5,990	16,158	-
ลูกหนี้เงินประกัน	1,631	1,229	76	170
อื่นๆ	2,054	1,880	1,919	1,753
รวม	29,569	9,099	18,153	1,923

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หมายเหตุ	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า				
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	443,534	288,064	137,514	99,526
รวมเจ้าหนี้การค้า	443,534	288,064	137,514	99,526
เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น				
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	159,191	60,625	51,407	18,682
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย				
- การร่วมค้า	4	80,539	212,007	80,539
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	3,237	10,358	167
- บริษัทอื่น		1,096,031	1,139,615	127,644
รวมเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย		1,179,807	1,361,980	208,350
เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน		82,490	151,331	46,592
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	6,084	4,780	-
- บริษัทอื่น		29,910	30,502	29,118
รวมดอกเบี้ยค้างจ่าย		35,994	35,282	29,118
ค่าส่งเสริมการขายค้างจ่าย		5,522	3,809	4,386
ค่านายหน้าค้างจ่าย		15,142	12,889	3,764
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		31,798	5,334	15,885
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง		30,806	6,544	3,789
เจ้าหนี้นิติบุคคลและค่าใช้จ่ายโอนส่วนของลูกค้า		4,752	7,338	2,285
อื่นๆ				
- บริษัทย่อย	4	-	-	16,712
- กิจการร่วมค้า	4	200,882	47,368	200,882
- บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4	483	1,279	483

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
- บริษัทอื่น	28,202	19,034	13,884	12,366
รวมอื่น ๆ	229,567	67,681	231,961	74,191
รวมเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	1,775,069	1,712,813	597,537	575,315
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,218,603	2,000,877	735,051	674,841

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เป็นสกุลเงินบาท

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายคือจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อขายล่วงหน้าสำหรับทรัพย์สิน ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายเมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายแสดงเป็นรายได้ขั้นสุดท้ายกับค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาจะซื้อขายดังกล่าว

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขาย ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปี สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ระหว่างปี	138,801	343,354	132,101	118,310
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายระหว่างปี (ดูหมายเหตุข้อ 28)	82,263	220,055	1,650	51,363

21. หุ้นกู้ระยะยาว

หุ้นกู้ระยะยาว ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

วันที่จำหน่วย	จำนวนหน่วย	อัตราดอกเบี้ยตามสัญญา	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงต่อปี	กำหนดชำระคืนดอกเบี้ย	กำหนดชำระคืนเงินต้น	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
						2565	2564
15 ตุลาคม 2563	559,000	คงที่ร้อยละ 6.75	ร้อยละ 7.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 8 เมษายน 2565	-	559,000
24 กุมภาพันธ์ 2564	495,500	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 7.36	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 สิงหาคม 2565	-	495,500
13 พฤษภาคม 2564	679,500	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.63	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 13 พฤษภาคม 2566	679,500	679,500
29 ตุลาคม 2564	624,100	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.87	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 24 เมษายน 2567	624,100	624,100
29 ตุลาคม 2564	400,000	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.53	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 29 ตุลาคม 2566	400,000	400,000
17 กุมภาพันธ์ 2565	672,200	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.86	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 สิงหาคม 2567	672,200	-
17 กุมภาพันธ์ 2565	386,600	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.55	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2567	386,600	-

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

6 กรกฎาคม 2565	490,300	คงที่ร้อยละ 6.25	ร้อยละ 6.92	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 6 มกราคม 2568	490,300	-
6 กรกฎาคม 2565	183,300	คงที่ร้อยละ 6.80	ร้อยละ 7.65	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 2 กรกฎาคม 2567	183,300	-
10 พฤศจิกายน 2565	200,800	คงที่ร้อยละ 6.40	ร้อยละ 7.13	ทุกงวดสามเดือน	วันที่ 10 กันยายน 2568	200,800	-
รวมหุ้นกู้						3,636,800	2,758,100
หัก ต้นทุนในการออกหุ้นกู้						(29,566)	(26,857)
						3,607,234	2,731,243
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						(1,075,143)	(1,036,932)
หุ้นกู้ระยะยาว						2,532,091	1,694,311

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 3,636,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 3,636.80 ล้านบาท หุ้นกู้นี้ตั้งกล่าวคำประกันโดยสินทรัพย์ของบางส่วนของบริษัทและบริษัท ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้เพื่อระดมทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 9 11 15 16 และ 32)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ระยะยาว ซึ่งเป็นสกุลเงินบาทและเป็นหุ้นกู้ระยะยาวชนิดระบุชื่อผู้ถือหุ้น ประเภทไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 2,758,100 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 2,758.10 ล้านบาท หุ้นกู้นี้ตั้งกล่าวคำประกันโดยสินทรัพย์ของบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งบริษัทได้ดำเนินการออกหุ้นกู้เพื่อระดมทุน และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งบันทึกในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 9 11 15 16 และ 32)

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5,610,036	4,639,162	3,388,982	2,803,424
หัก ต้นทุนในการออกเงินกู้ยืม	(14,853)	(14,971)	(10,141)	(8,391)
	5,595,183	4,624,191	3,378,841	2,795,033
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(898,688)	(1,461,666)	(898,688)	(1,142,999)
	4,696,495	3,162,525	2,480,153	1,652,034

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นสกุลเงินบาทจากสถาบันการเงินหลายแห่ง รวมจำนวน 13,995.50 ล้านบาท และ 8,272.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: 13,887.77 ล้านบาท และ 7,047.20 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเท่ากับ MLR - ร้อยละ 2.00 ต่อปี ถึง MLR ต่อปี เงินกู้นี้ตั้งกล่าวคำประกันโดยสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งบันทึกเป็นสินทรัพย์ที่ที่ดินและต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และคำประกันโดยบริษัทและกรรมการของบริษัทรายหนึ่งเต็มจำนวน (ดูหมายเหตุข้อ 9 14 15 16 และ 32) และมีเงื่อนไขให้บริษัทคงสัดส่วนโครงสร้างของหนี้สินและชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีเงื่อนไขชำระคืนเงินต้นตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่นแต่มีผลการปลดจำนองหลักประกันที่วางไว้กับสถาบันการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะต้องจ่ายชำระคืนเงินต้นตามสัดส่วนการปลดจำนองนั้นและต้องชำระคืนทั้งหมดภายในปี 2566 - 2576

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินและอื่น ๆ ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามในสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีวงเงินสินเชื่อซึ่งยังมีได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงินรวม 8,385.50 ล้านบาท และ 4,884.20 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 9,242.64 ล้านบาท และ 4,244.08 ล้านบาท ตามลำดับ)

23. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นแห่งเป็นสกุลเงินบาทหนึ่งจำนวน 36.76 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงร้อยละ 10 ต่อปี มีกำหนดชำระเมื่อทวงถามและไม่มีหลักประกันนอกจากนี้เพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่ง ผู้ให้กู้ยินยอมให้เงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ด้วยสิทธิที่จะรับชำระหนี้จากบริษัทก็ต่อเมื่อธนาคารดังกล่าวได้รับชำระหนี้เต็มจำนวนแล้วและยินยอมให้กลุ่มบริษัทดำเนินการออกหุ้นเพิ่มทุนและแปลงหนี้เงินกู้ด้วยสิทธิที่มีอยู่เป็นหุ้นเพิ่มทุน กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะสั้นดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

24. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าปัจจุบันของประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 1 มกราคม	51,566	51,250	25,784	35,795
รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
สินค้าคงเหลือ	811	1,122	479	730
รับรู้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ต้นทุนบริการงวดปัจจุบัน	4,336	8,619	2,351	6,024
ต้นทุนดอกเบี้ย	964	759	546	530
รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(11,533)	(3,848)	(7,298)	(661)
การปรับปรุงจากการโอนพนักงานระหว่างกลุ่มบริษัท	-	-	346	(10,298)
ผลประโยชน์จ่ายระหว่างปี	(1,339)	(5,110)	(1,339)	(5,110)
จ่ายชดเชยพนักงานเมื่อเลิกจ้าง	-	(1,226)	-	(1,226)
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม	44,805	51,566	20,869	25,784

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินค้าคงเหลือ	811	1,122	479	730
รวม	811	1,122	479	730

ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่รับรู้ในรายการต่อไปนี้ในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนขายและบริการ	483	604	41	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	810	1,606	276	1,223
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,007	7,168	2,580	5,331
รวม	5,300	9,378	2,897	6,554

ผลกำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รวมอยู่ในกำไรสะสม				
ณ วันที่ 1 มกราคม	(3,493)	(7,341)	(3,702)	(4,363)
รับรู้ระหว่างปี	11,533	3,848	7,298	661
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	8,040	(3,493)	3,596	(3,702)

กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม เกิดขึ้นจาก

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สมมติฐานด้านประชากรศาสตร์	(768)	-	-	-
สมมติฐานทางการเงิน	7,866	2,376	4,173	1,523
การปรับปรุงจากประสบการณ์	4,435	1,472	3,125	(862)
รวม	11,533	3,848	7,298	661

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี	ร้อยละต่อปี
อัตราคิดลด	3.34 - 4.19	1.90 - 2.87	4.14	2.38
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.00 - 8.00	5.00 - 8.00	8.00	8.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน (ขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงาน)	1.91 - 34.38	1.91 - 34.38	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติที่สำคัญในการกำหนดการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ประกอบด้วย อัตราคิดลด และอัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

2565					
	อัตราการเปลี่ยนแปลง	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(5,131)	6,084	(2,535)	3,000
อัตราเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	5,852	(5,051)	2,854	(2,472)
อัตราหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ				
	สมมติฐานหลัก	(4,358)	5,200	(2,473)	3,011

หน่วย: พันบาท

2564					
อัตราการเปลี่ยนแปลง	อัตราการ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ผลกระทบต่อประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน			
		เพิ่ม	ลด	เพิ่ม	ลด
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	(5,228)	6,118	(2,573)	2,994
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	5,622	(4,927)	2,750	(2,427)
อัตราการหมุนเวียนพนักงาน	ร้อยละ 20 ของ				
	สมมติฐานหลัก	(5,131)	6,160	(2,794)	3,413

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติต่าง ๆ จะเกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติอื่นซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

นอกจากนี้ในการแสดงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้น มูลค่าปัจจุบันของการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานคำนวณโดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ซึ่งเป็นวิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงานที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น ได้แก่ ประมาณการค่าใช้จ่ายรับประกันหลังการขายโดยการเปลี่ยนแปลงประมาณการดังกล่าว สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	9,958	10,633	6,324	5,909
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	5,497	4,364	2,951	2,355
จ่ายระหว่างปี	(290)	(547)	(193)	(327)
หมดอายุรับประกันระหว่างปี	(3,096)	(4,492)	(1,793)	(1,613)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	12,069	9,958	7,289	6,324

หน่วย : พันบาท

26. กุณเรือนหุ้นและใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

26.1 กุณเรือนหุ้น

- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,650,454 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยวิธีการลดหุ้นที่ยังมิได้ออกจำหน่ายจำนวน 4,764 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2565
- เมื่อวันที่ 11 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิมจำนวน 1,200.65 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,200,645,690 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,775.68 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 1,775,683,850 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 575,038,160 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 19 เมษายน 2565

26.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ

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

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

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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

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

ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ มีรายละเอียด ดังนี้

โครงการ	อายุสัญญา (ปี/เดือน)	อัตราการใช้สิทธิ				
		วันที่ให้สิทธิ	วันที่หมดอายุ	จำนวนสิทธิ ที่ออก (หน่วย)	ต่อ 1 หน่วย ในสำคัญแสดงสิทธิ	ราคาใช้สิทธิ (บาทต่อหุ้น)
SA-ESOP-W1	4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2566	7,090,741	1	1
SA-ESOP-W2	1 ปี 4 เดือน	3 ต.ค. 2565	31 ม.ค. 2567	6,986,140	1	1

มูลค่ายุติธรรมของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ วัดมูลค่าโดยวิธี Black-Scholes Merton Model ภายใต้ข้อสมมติฐานทางการเงิน ดังนี้

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

การเปลี่ยนแปลงในใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญในระหว่างงวดมีรายละเอียดดังนี้

โครงการ	ณ วันที่ 1 มกราคม	รายการระหว่างปี		ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2565	สิทธิ	รับสิทธิ	2565
SA-ESOP-W1	-	7,090,741	-	7,090,741
SA-ESOP-W2	-	6,986,140	-	6,986,140

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ให้แก่พนักงานของบริษัทและบริษัทย่อย รุ่นที่ 1 (SA-ESOP-W1) ได้มีการใช้สิทธิจำนวน 7,055,757 หน่วย ต่อมาบริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนชำระแล้วต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2566 โดยเปลี่ยนแปลงทุนจดทะเบียนชำระแล้วจากเดิม 1,85,645,690 บาท เป็น 1,92,701,447 บาท หุ้นสามัญที่ออกเพิ่มเติมจากการใช้สิทธิจากในสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญดังกล่าวได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2566

27. เงินปันผล

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิ ประจำปี 2563 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2564 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.195 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 216.74 ล้านบาท และจ่ายปันผลเป็นหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน 74.10 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตรา 15 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นปันผล คิดเป็นมูลค่า 74.10 ล้านบาท ซึ่งเทียบเท่าการจ่ายเงินปันผลในอัตราหุ้นละ 0.067 บาท

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี มีมติอนุมัติการจ่ายปันผลจากกำไรสุทธิประจำปี 2564 โดยเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2565 บริษัทได้จ่ายปันผลเป็นเงินสดในอัตราหุ้นละ 0.049 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 58.09 ล้านบาท

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	259,898	6,087	34,256	1,022
กำไรจากการวัดมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 15)	75,352	83,081	25,892	8,488
รายได้สุทธิจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย (ดูหมายเหตุข้อ 20)	53,567	113,180	1,065	33,627
รายได้จากการขายเศษซาก	25,160	-	25,000	-
รายได้ค่าเช่า	44,770	22,788	36,065	18,895
รายได้จากการรับเงินประกันผลงาน	-	7,266	-	7,257
รายได้เงินปันผล	-	-	276,000	-
อื่นๆ	24,580	14,851	28,348	7,297
รวม	483,327	247,253	426,626	76,586

29. กองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงาน

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งได้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการจำนวน 2.55 ล้านบาท และ 1.46 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 2.52 ล้านบาท และ 1.11 ล้านบาท ตามลำดับ)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

30. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

งบการเงินได้รวมการวิเคราะห์ค่าใช้จ่ายตามหน้าที่ ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญได้เปิดเผยตามข้อกำหนดในมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับต่าง ๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การเปลี่ยนแปลงที่ดินและต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนา	2,778,477	(1,429,453)	924,669	(406,104)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์สำเร็จรูป	(998,009)	1,304,718	(667,724)	97,269
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	125,284	105,399	66,991	69,534
ค่าตอบแทนผู้บริหาร	49,510	47,232	36,132	41,076
ค่าที่ปรึกษา	7,742	8,611	5,643	6,775
ค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์	72,841	26,332	48,146	18,915
ค่าส่งเสริมการขาย	55,388	19,753	31,020	8,351
ค่านายหน้า	87,316	192,962	38,207	61,458
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	8,872	4,062	5,810	3,389
ค่าบริการ	50,711	45,511	29,951	32,219
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	98,296	83,046	54,239	54,850
ต้นทุนทางการเงิน	208,628	216,242	267,441	197,003

หน่วย : พันบาท

31. กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานและกำไรต่อหุ้นปรับลด

31.1 กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 คำนวณจากกำไรสำหรับงวดที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยตัวเลขเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก ดังนี้

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	155,888	146,771	314,706	21,840
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของผู้ที่ถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	145,965	146,771	314,706	21,840
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,185,646	1,130,224	1,185,646	1,130,224
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.12	0.13	0.27	0.02

หน่วย : พันบาท/พันหุ้น

31.2 กำไรต่อหุ้นปรับลด

กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยปรับจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยที่ถือโดยบุคคลกลุ่มภายนอกในระหว่างงวดปรับปรุงด้วยจำนวนหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดโดยสมมติว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้แปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด กลุ่มบริษัทมีหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดคือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ (ดูหมายเหตุข้อ 26.2) กลุ่มบริษัทและบริษัทคำนวณจำนวนหุ้นเทียบเท่าปรับลดโดยพิจารณาจากมูลค่ายุติธรรมซึ่งขึ้นอยู่กับมูลค่าที่เป็นตัวเงินของราคาตามสิทธิซื้อหุ้นที่มาพร้อมกับสิทธิเลือกซื้อหุ้น (กำหนดจากราคาเฉลี่ยของหุ้นสามัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทในระหว่างงวด) การคำนวณนี้ทำขึ้นเพื่อกำหนดจำนวนหุ้นสามัญที่ต้องบวกเพิ่มกับหุ้นสามัญโดยเหมือนมีการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ โดยไม่มีการปรับปรุงกำไรแต่อย่างใด มีดังต่อไปนี้

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กำไรที่เป็นส่วนของถือหุ้นสามัญของบริษัท (ขั้นพื้นฐาน)	155,888	-	314,706	-
ปรับปรุงกำไรที่เป็นส่วนของถือหุ้นสามัญของบริษัท				
เพื่อวัตถุประสงค์ในการคำนวณกำไรต่อหุ้น	145,965	-	314,706	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ขั้นพื้นฐาน)	1,185,646	-	1,185,646	-
จำนวนหุ้นสามัญโดยวิธีเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (ปรับลด)	1,198,094	-	1,198,094	-
กำไรต่อหุ้นปรับลด (บาท)	0.12	-	0.26	-

32. สินทรัพย์ที่นำไปใช้ประกัน

หมายเหตุ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564
ที่ดินและตึกอาคารระหว่างพัฒนา	9	7,709,003	4,505,570	3,395,430	2,431,460
สินค้าสำเร็จรูป	9	1,941,957	2,630,753	611,163	901,934
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีการผูกพัน	11	13,838	42,273	13,838	42,273
ที่ดินและตึกอาคารรอการพัฒนา	14	250,033	252,572	250,033	252,572
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15	865,370	473,956	642,740	474,196
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16	2,780,056	2,024,024	889,388	414,479
		13,560,257	9,929,148	5,802,592	4,516,914

33. ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับกระแสเงินสด

33.1 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี่ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนโครงการระหว่างพัฒนาจำนวน 235.88 ล้านบาท และ 132.79 ล้านบาท ตามลำดับ (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 148.40 บาท และ 86.84 บาท ตามลำดับ) (ดูหมายเหตุข้อ 9)

33.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	งบการเงินรวม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
		กระแสเงินสด รับ (จ่าย) สุทธิ	การเปลี่ยนแปลงที่ ไม่ใช่เงินสด	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142	3,607,234
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,624,191	958,067	12,925	5,595,183
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(2,398)	14,175	16,437
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่				

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่
	1 มกราคม 2565	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด
เกี่ยวข้องกับ	118,542	-	107,468
			226,010

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่
	1 มกราคม 2564	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,552	(3,552)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	50,000	(50,000)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,727,163	1,014,100	(10,020)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,058,865	564,708	618
หนี้สินตามสัญญาเช่า	723	(1,427)	5,364
			4,660

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่
	1 มกราคม 2565	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	107,468	-	(107,468)
หุ้นกู้ระยะยาว	2,731,243	850,849	25,142
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,795,033	577,042	6,766
หนี้สินตามสัญญาเช่า	4,660	(1,903)	9,761
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	107,468
			107,468

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่
	1 มกราคม 2564	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3,552	(3,552)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	155,468	(48,000)	-
หุ้นกู้ระยะยาว	1,727,163	1,014,100	(10,020)
			2,731,243

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	การเปลี่ยนแปลงที่	ณ วันที่
	1 มกราคม	รับ (จ่าย) สุทธิ	ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2564			2564
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,652,152	1,147,668	(4,787)	2,795,033
หนี้สินตามสัญญาเช่า	723	(1,427)	5,364	4,660

การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์ที่เกิดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินค้าคงเหลือโอนไปที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	117,531	210,206	100,837	98,549
สินค้าคงเหลือโอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	139,575	202,534	72,018	146,287
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปสินค้าคงเหลือ	348,996	47,090	347,106	33,530
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาโอนไป				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,326	-	2,326	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์โอนไปอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	39,986	-	39,986	-

34. การระดมทุนและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

- 34.1 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการระดมทุนในการจ่ายชำระหนี้ตามสัญญากับผู้รับเหมาก่อสร้างสำหรับโครงการที่จะก่อสร้างให้เสร็จตามสัญญาของเหลืออีกจำนวน 3,316.04 ล้านบาท และ 746.42 ล้านบาท ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: จำนวน 2,569.87 ล้านบาท และ 383.88 ล้านบาท ตามลำดับ)
- 34.2 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำสัญญาเช่าและบริการ ตามจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายค่าเช่าในอนาคตภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ภายใน 1 ปี				
สกุลเงินบาท	87,361	94,760	7,936	4,308
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	486	470	122	118
มากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,945	1,881	486	470
มากกว่า 5 ปี				
สกุลเงินดอลลาร์สหรัฐ (เทียบเท่าสกุลเงินบาท)	1,459	1,881	365	470

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- 34.3 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือกำกับกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัทซึ่งเกี่ยวข้องเนื่องกับการผูกพันทางปฏิบัติบางประการตามปกติธุรกิจของบริษัทซึ่งมียอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
หนังสือกำกับการอาวัล	82,479	-	-	-
หนังสือกำกับการใช้ไฟฟ้า	440	440	-	-
	82,919	440	-	-

- 34.4 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีการผูกพันในการจ่ายชำระค่าที่ดินสำหรับก่อสร้างโครงการตามสัญญาคงเหลือ 430.29 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: 511.63 ล้านบาท)

35. ข้อมูลเกี่ยวกับการดำเนินงานจำแนกตามส่วนงานและการจำแนกรายได้

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกลุ่มบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงาน และประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทได้จัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ โดยกลุ่มบริษัทมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 3 ส่วนงาน ดังนี้

ส่วนงานที่ 1 ได้แก่ ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์และคอนโดมิเนียม

ส่วนงานที่ 2 ได้แก่ ส่วนงานบริการเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบไปด้วย ธุรกิจบริการและบริหารจัดการอาคาร

ส่วนงานที่ 3 ได้แก่ ส่วนงานโรงแรมเป็นส่วนงานธุรกิจที่ประกอบธุรกิจโรงแรม

ส่วนงานภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจเฉพาะในประเทศไทยเท่านั้น ไม่มีรายได้จากต่างประเทศหรือสินทรัพย์ในต่างประเทศที่มีสาระสำคัญ

ลูกค้ารายใหญ่

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากลูกค้ารายใหญ่ จำนวน 1 ราย เป็นจำนวน 400.97 ล้านบาท จากรายได้รวมของกลุ่มบริษัท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ผลการดำเนินงานตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจในการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม								หน่วย: พันบาท	
	ส่วนงานพัฒนา		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น		รวม	
	อสังหาริมทรัพย์									
	ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง		ตลอดช่วงเวลา		ตลอดช่วงเวลา		ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง			
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้	1,770,874	2,083,368	74,002	45,456	139,057	45,912	47,785	13,404	2,031,718	2,188,140
ต้นทุน	(1,129,980)	(1,276,125)	(34,077)	(25,189)	(139,305)	(52,775)	(63,860)	(24,939)	(1,367,222)	(1,379,028)
กำไรขั้นต้น	640,894	807,243	39,925	20,267	(248)	(6,863)	(16,075)	(11,535)	664,496	809,112
รายได้อื่น									483,327	247,253
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย									(264,258)	(302,565)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร									(403,172)	(332,724)
กำไรจากการดำเนินงาน									480,393	421,076
รายได้ทางการเงิน									23,260	6,023
ต้นทุนทางการเงิน									(208,628)	(216,242)
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วม										
ค่า									(4,784)	(3,159)
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									290,241	207,698
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้									(64,095)	(63,775)
กำไรสำหรับปี									226,146	143,923

ตารางดังกล่าวแสดงถึงยอดรวมของรายการซึ่งถูกป็นส่วนให้กับการที่ต้องปฏิบัติที่ยังไม่สำเร็จหรือสำเร็จแต่เพียงบางส่วน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์ตามส่วนงานดำเนินงานจำแนกตามประเภทธุรกิจ ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานบริการ		ส่วนงานโรงแรม		ส่วนงานอื่น ๆ		หน่วย: พันบาท	
	รวม		รวม		รวม		รวม		รวม	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ส่วนงาน	14,250,755	12,437,184	259,127	59,463	2,061,314	1,604,365	130,872	77,006	16,702,068	14,178,018

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

36. กู้ยืมตามกฎหมาย

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

ในระหว่างปี 2565 และ 2564 บริษัทได้ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มจำนวน 15.74 ล้านบาท และ 1.09 ล้านบาท ตามลำดับ

37. การวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

รายการสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

โดยตารางต่อไปนี้แสดงถึงข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าว

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	เทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		
	มูลค่ายุติธรรม (พันบาท)					
1. กองทุนรวม	-	184,097	-	184,097	ระดับ 2	มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน ณ สิ้นวันทำการสุดท้ายของรอบระยะเวลารายงาน
2. เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้	118,573	-	-	-	ระดับ 3	ประมาณการกระแสเงินสดคิดลด โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากประจำที่มีกำหนดระยะเวลามากกว่า 3 เดือนแต่ไม่เกิน 12 เดือน เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากมีระยะเวลาก่อนกำหนดที่สั้น

เงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพันลูกหนี้ตามสัญญาเช่าเงินกู้ไม่หมุนเวียน เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน หุ้นระยะยาว เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน วัดมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งไม่แตกต่างจากมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่รายงานในงบแสดงฐานะการเงินอย่างมีสาระสำคัญ

38. คดีฟ้องร้อง

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทถูกผู้รับเหมาก่อสร้างแห่งหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่ศาลแพ่ง โดยมีทุนทรัพย์ 482 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ฟ้องแย้งผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 606 ล้านบาท โดยศาลแพ่งมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนมีนาคมและเมษายน 2567

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- ในระหว่างปี 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งฟ้องผู้รับเหมาก่อสร้างหนึ่งฟ้องร้องดำเนินคดีเกี่ยวกับการผิดสัญญาก่อสร้างที่สถาบันอนุญาโตตุลาการ โดยมีทุนทรัพย์ 607 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ผู้รับเหมาก่อสร้างดังกล่าวได้ฟ้องแย้งบริษัทย่อยดังกล่าวในคดีเดียวกัน โดยมีทุนทรัพย์ฟ้องแย้ง 365 ล้านบาท โดยสถาบันอนุญาโตตุลาการมีกำหนดนัดสืบพยานในเดือนพฤษภาคม 2566

39. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ที่ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท			
งบแสดงฐานะการเงินรวม			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	ก่อนจัดประเภทรายการใหม่	จัดประเภทรายการใหม่	หลังจัดประเภทรายการใหม่
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15,170	23,917	39,087
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(23,917)	(23,917)

40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- เมื่อวันที่ 2 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 2/2566 มีมติอนุมัติให้บริษัทออกและเสนอขายหุ้นระยะยาวไม่มีประกันชนิดระบุชื่อผู้ถือไม่ได้ยสิทธิ และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ มูลค่าไม่เกิน 900.00 ล้านบาท เพื่อใช้ชำระหนี้หุ้นกู้และใช้พัฒนาโครงการ หุ้นกู้ดังกล่าวมีอายุ 1 ปี 3 เดือน โดยบริษัทคาดว่าจะออกหุ้นกู้ในวันที่ 28 เมษายน 2566 โดยคาดว่าหุ้นกู้ดังกล่าวจะกำหนดวันที่ 28 กรกฎาคม 2567 มีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.50 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน
- เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติ ดังนี้
 - อนุมัติให้ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 200.00 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 40.00 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใหม่ จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท
 - อนุมัติให้บริษัทรับโครงสร้างการลงทุนใน บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด โดยการจำหน่ายหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นรายเดิม จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
 - อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 444,243 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,175,683,850 บาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,175,239,607 บาท
 - อนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผลจากการกำไรสุทธิประจำปี 2565 ดังนี้
 - อนุมัติจ่ายปันผลเป็นเงินสดของบริษัท ในอัตราหุ้นละ 0.05 บาท หรือคิดเป็นจำนวนเงินไม่เกิน 59.64 ล้านบาท โดยคำนวณจากการกำไรสุทธิหลังจากหักภาษีเงินได้ิติบุคคล และเงินสำรองต่าง ๆ ที่กฎหมายและข้อบังคับของบริษัท กำหนดการจ่ายเงินปันผลเดือนพฤษภาคม 2566

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

เอกสารแนบ I

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท

ดร. วรพล โสคติยานุรักษ์

ตำแหน่งในบริษัท

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

อายุ

67 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

23 เมษายน 2562

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- Ph.D. in Finance, the Wharton School University of Pennsylvania, USA
- Master Degree in Finance, the Wharton School, University of Pennsylvania, USA
- วิทยาศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 1/2546
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 42/2547
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Chairman 2543 Program
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Charter Director Class
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

2565 – ปัจจุบัน

บริษัท ไทย โคโค่น จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

2564 – ปัจจุบัน

ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ และกรรมการอิสระ

2564 – ปัจจุบัน

ศูนย์ความเป็นเลิศด้านชีววิทยาศาสตร์ (องค์การมหาชน)

- กรรมการ

2562 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- ประธานกรรมการ
- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานกรรมการเพื่อความยั่งยืน

หน่วยงานอื่น ๆ

2557 – 2562

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

- สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ (สนช.)
- ประธานคณะกรรมการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติระบบชำระเงิน
- ประธานกรรมการพิจารณาการร่างพระราชบัญญัติล้มละลาย

2554 – 2558

เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นายพันธุ์เทพ อาสนิกทอง

ตำแหน่งในบริษัท

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

อายุ

60 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

1 พฤษภาคม 2560

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

0.64% (นับรวมส่วนของบุตร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

2565 – ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- รองประธานกรรมการ
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง

2560 – 2565

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานจัดซื้อจัดจ้าง และควบคุมงบประมาณ

บริษัทอื่นๆ

2560 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2561 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

2561 – 2565

กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2561 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

2562 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2564 – 2565

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเบส จำกัด

2564 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 – 2565

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 – 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส ๓ สิ่งชั่น จำกัด

2565 – 2565

กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด

2541 – 2558

ผู้จัดการ บริษัท ทุกธา จำกัด

นายขจรศิษฐ์ สິงสรเสริญ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- รักษาการประธานเจ้าหน้าที่สายงานการตลาดและการขาย

อายุ

63 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

11 มีนาคม 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

สามีของ นางสุนันทา สິงสรเสริญ

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

43.73% (นับรวมส่วนของภรรยาและบุตร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

2553 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

บริษัทอื่นๆ

2555 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2558 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

2558 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บางกอก แอคคอม จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท สິงสรเสริญ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ๓ สิ่งชั้น จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซบรिट คิกเชน จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ฤทธา จำกัด

นางสุนันดา สິงสรเสริญ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง

อายุ

53 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

11 มีนาคม 2553

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ภรรยาของ นายจรงค์ชัชวาลย์ สິงสรเสริญ

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

43.73% (นับรวมส่วนของสามีและบุตร)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- MBA University of London, UK
- นิเทศศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 141/2560
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการอบรม

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

2558 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- ประธานกรรมการบริหาร
- กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ
- รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานทรัพยากรบุคคล และบริหารส่วนกลาง

บริษัทอื่น ๆ

2546 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บางกอก แอคอม จำกัด

2558 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ออกโต-เจ็ต (ไทย) จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด

2559 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควินส์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท สິงสรเสริญ จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส ซูเปอร์มาร์เก็ต จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2561 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด

2562 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส แอนด์ คิว กรีน จำกัด

2563 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทสท์ จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ทัลลิ่งชั่น จำกัด

SIAMESE ASSET

2022

2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท ไอบริด คิกเช่น จำกัด
2565 – ปัจจุบัน	กรรมการ บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด

นายสุพล จงจินตรักษา

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี

อายุ

43 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

11 พฤษภาคม 2564

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

0.01%

คุณวุฒิทางการศึกษา

- บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA)
- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิชาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 184/2564
สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

ประวัติการอบรม

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- | | |
|-----------------|--|
| 2557 – ปัจจุบัน | บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) |
| | <ul style="list-style-type: none"> • กรรมการ • กรรมการบริหาร • ประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงินและบัญชี |

บริษัทอื่นๆ

- | | |
|-----------------|--|
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด |
| 2564 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส ๓สิงห์ จำกัด |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไอบริด คิกเช่น จำกัด |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด |
| 2565 – ปัจจุบัน | กรรมการ บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด |

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นายอนันต์ บุรณานุสรพงษ์

ตำแหน่งในบริษัท	กรรมการ
อายุ	64 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	24 พฤษภาคม 2561
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.06% (นับรวมส่วนของบุตร)
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> Master of Science, Abilene, Christian University, Texas, USA ศิลปศาสตรบัณฑิต ภาควิชารัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 155/2561 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
ประสบการณ์การทำงาน	<p><u>บริษัทจดทะเบียน</u></p> <p>2561 - ปัจจุบัน บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ <p><u>บริษัทอื่นๆ</u></p> <p>2549 - ปัจจุบัน บริษัท บ้านฟ้า พาเลซ จำกัด</p> <ul style="list-style-type: none"> กรรมการ

นางปริศนา ประหารข้าศึก

ตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ
อายุ	68 ปี
วันที่ได้รับการแต่งตั้ง	29 สิงหาคม 2560
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต Tarleton State University, USA พาดิษยศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย บริหารธุรกิจบัณฑิต (การบัญชี) มหาวิทยาลัยเกริก
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่น 119/2552 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) Certificate of Insurance, College of Insurance, London, UK Sasin Senior Executive Program สถาบันบัณฑิตบริหารธุรกิจศศินทร์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Certificate of Completion CFO Certification Program ของสภาวิชาชีพบัญชี Certificate of NIDA-Wharton Executive Leadership Program, Wharton University of Pennsylvania, USA Director Certification Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย Advanced Audit Committee Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย The Board's Role in Mergers and Acquisitions สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย PTT Executive Leadership Development, GE Crotonville, USA หลักสูตรนักบริหารการเงินการคลังภาครัฐระดับสูง สัมมนาเชิงปฏิบัติการ Cyber Resilience Leadership ปี 2565 ธนาคารแห่งประเทศไทย

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2560 – ปัจจุบัน บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ
- 2565 – ปัจจุบัน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - กรรมการตรวจสอบ
- 2560 – ปัจจุบัน บริษัท ทีโอเอ เพ้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ
 - กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง
- 2559 – ปัจจุบัน บริษัท บางจากคอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - ประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
- 2557 – 2558 บริษัท ไทยออยล์ จำกัด (มหาชน)
- รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ด้านการเงินและบัญชี

บริษัทอื่นๆ

- 2562- ปัจจุบัน บริษัท OKEA AS (OSLO) ประเทศนอร์เวย์
- กรรมการ
 - ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- 2560 – 2562 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- กรรมการอิสระ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ
- 2559 – 2562 บรรษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม
- กรรมการอิสระ
 - ประธานกรรมการตรวจสอบ
 - กรรมการสรรหา
- 2559 – 2562 กรรมการอิสระ บริษัท สยามโซลาร์พาวเวอร์ จำกัด

นายสุเทพ เรืองพรวิชญ์

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ

อายุ

62 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

3 มกราคม 2565

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

ไม่มี

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

SIAMESE ASSET

2022

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2565 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - กรรมการตรวจสอบ
 - ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
 - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
 - กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- 2561- 2563 กรรมการ บริษัท ไทยออยล์เพาเวอร์ จำกัด (มหาชน)
- 2561 - 2563 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ปตท. จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่นๆ

- 2561 - 2563 กรรมการ และรักษาการผู้จัดการใหญ่ บริษัท ผลิตไฟฟ้าและน้ำเย็น จำกัด

นายยิ่งยง วิกย์สุภาเลิศ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ

43 ปี

วันที่ได้รับการแต่งตั้ง

29 สิงหาคม 2560

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

0.04%

คุณวุฒิทางการศึกษา

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

ประวัติการอบรม

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

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

- 2560 - ปัจจุบัน บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
- กรรมการอิสระ
 - กรรมการตรวจสอบ
 - กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
 - กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- 2557 - 2559 ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

บริษัทอื่นๆ

- 2559 - ปัจจุบัน กรรมการผู้จัดการ บริษัท พีแอนด์วาย คอนซัลติ้ง จำกัด
- 2555 - 2557 ผู้อำนวยการ บริษัท อัลฟ่า แอบโซลูท จำกัด

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นายมนเทียร ยิ่งดำนุ่น

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ

อายุ

44 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

0.02% (นับรวมส่วนของภรรยา)

คุณวุฒิทางการศึกษา

- วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยเชียงใหม่

ประสบการณ์ทำงาน

บริษัทจดทะเบียน

2559 - ปัจจุบัน

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)

- กรรมการ
- กรรมการบริหาร
- กรรมการยุทธศาสตร์และบริหารความเสี่ยง
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานพัฒนาธุรกิจ

บริษัทอื่นๆ

2564 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เวสต์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท บริษัท ไซมิส เวลเบส จำกัด

2565 - ปัจจุบัน

กรรมการ บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด

2565 - 2565

กรรมการ บริษัท ไซมิส ทัลลิ่งชั่น จำกัด

2565-2565

กรรมการ บริษัท ไฮบริด คิกเชน จำกัด

นายมานิต หวังธรรมเกื้อ

ตำแหน่งในบริษัท

- กรรมการบริหาร
- กรรมการเพื่อความยั่งยืน
- ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

อายุ

57 ปี

ความสัมพันธ์ทางครอบครัว

ไม่มี

ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร

สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท

ไม่มี

คุณวุฒิทางการศึกษา

- สถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าคุณทหารลาดกระบัง

SIAMESE ASSET

2022

ประสบการณ์ทำงาน	2557 - ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร กรรมการเพื่อความยั่งยืน ประธานเจ้าหน้าที่สายงานออกแบบ

นายกิตติ มีทอง

ตำแหน่งในบริษัท		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง
อายุ	52 ปี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี	
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.01%	
คุณวุฒิทางการศึกษา		<ul style="list-style-type: none"> วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา สถาบันเทคโนโลยีราชมงคล วิทยาเขตเทเวศร์
ประสบการณ์ทำงาน	2557 - ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการ ประธานเจ้าหน้าที่สายงานก่อสร้าง

นางสาวสุวิชาดา สร้อยทอง

ตำแหน่งในบริษัท		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
อายุ	50 ปี	
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี	
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร		
สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท	0.02%	
คุณวุฒิทางการศึกษา		บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยศรีปทุม
ประวัติการอบรม		<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Update ภาษีอากร และมาตรฐานการรายงานการเงินในปัจจุบัน สมาคมผู้สอบบัญชีภาษีอากรแห่งประเทศไทย หลักสูตร Update ภาษีอากรยุค Covid 19 และมาตรฐานบัญชี สมาคมผู้สอบบัญชีภาษีอากรแห่งประเทศไทย
ประสบการณ์ทำงาน	2556 - ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการบริหาร รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชี
	2565 - ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด
		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ
	2560 - ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด
		<ul style="list-style-type: none"> กรรมการ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

นางสาวปวีศา ดำรงสันติสุข

ตำแหน่งในบริษัท	<ul style="list-style-type: none"> เลขานุการบริษัท หัวหน้างานกำกับดูแลกิจการ
อายุ	30 ปี
ความสัมพันธ์ทางครอบครัว	ไม่มี
ระหว่างกรรมการและผู้บริหาร	
ส่วนการถือหุ้นในบริษัท	ไม่มี
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> LL.M International Commercial Law, Bournemouth University, UK นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอัสสัมชัญ
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Company Secretary Program (CSP) รุ่น 119/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Board Reporting Program (BRP) รุ่น 36/2564 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร GRI Standards Certified Training Course สถาบันไทยพัฒน์ ปี 2563 หลักสูตร Compliance Management และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะ สำนักสิทธิพัฒนา สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) หลักสูตร Advance for Corporate Secretaries สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2561 หลักสูตร Fundamental for Corporate Secretaries สมาคมบริษัทจดทะเบียนไทย ปี 2561
ประสบการณ์ทำงาน	<div>2564 - ปัจจุบัน</div> <div>บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</div> <ul style="list-style-type: none"> เลขานุการบริษัท เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO) หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance) <div>2563- 2564</div> <div>หัวหน้าส่วนกฎหมายต่างประเทศ บริษัท ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)</div> <div>2561 – 2563</div> <div>Senior Corporate Legal Officer บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)</div> <div>2560 – 2561</div> <div>นิติกร บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)</div>

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

	บจก. ไซเบส สุรวงศ์	บจก. ไซเบส สุขุมวิท	บจก. เอส สุสุขุมวิท 87	บจก. ไซเบส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส	บจก. ไซเบส ควีนส์	บจก. ออคโต-เจ็ต (ไทย)	บจก. ไซเบส พระรามเก้า	บจก. ไซเบส เวสต์	บจก. ไซเบส อินเทลลิเจนซ์	บจก. ไซเบส แอนด์ คิว กรีน	บจก. ไซเบส เทก	บจก. ไซเบส เวลเบส	บจก. ไซเบส เทคโนโลยี	บจก. ไซเบส แอนด์ เวลส์	บจก. ไซเบส รังสิต	บจก. ไซเบส ตลิ่งชัน	บจก. ไซเบส ภาษีเจริญ	บจก. แบล็ค ไซเบส	บจก. รฟ/เอไอตา	Octo-Jet Building Maintenance Services Pte Ltd	J8 Hotel Pte Ltd	Octo-Jet SIB	Octo-Jet (F&B) SIB	J8 Holdings PIL	Spotless Clean PIL	บจก. เทกซ์ทอ/ซัพพลายส์ จำกัด
นายจรัสชัย สันติธรรม	/	/	/		/	/	/	/	/		/	/	/	/		/	/									
นางสุนันดา สันติธรรม	/	/	/		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		/	/									
นายสุพล จงจินตกร	/	/	/				/	/	/			/	/	/	/	/	/	/								
นายมนตรี ยี่งดำบุบ	/	/	/				/	/	/				/	/	/	/	/									
นาง รชนี บุญเย็น					/														/							
นาย ธัญญา วงศ์พรพิณภาพ					/														/							
Mr. Joseph Lee Boon Leng						/														/	/	/	/	/		
Miss Chin Judiana S P						/														/	/	/	/	/	/	
นายยอง ภูมิ										/																
นายจาว เสี่ยว ลี										/																
นางรัชกร ธนเดชะวัฒน์				/																						
นางสาวสุวิภาดา สร้อยทอง				/											/											
นายพนม หวังภา				/																						
นายณรงค์ จันทนา										/								/								
นางตุลยา เองตระกูล														/												
นายอายุเมศ อารยางกูร											/															/
นายสุปรินดา นิก โสตะวงศ์																		/								
นายแพทย์ยัชวาลย์ ศรีจันทร์												/														
นายแพทย์กิตติชัย แก้วดี												/														

หมายเหตุ เครื่องหมาย / หมายความว่ากรรมการ

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแล การปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ	นางสาวพรธวัช พรสวรรค์วงศ์		
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • บัณฑิตมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ • บัณฑิตบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย • เติบโตบัณฑิตไทย 		
วุฒิบัตร	<ul style="list-style-type: none"> • ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแห่งประเทศไทย (CPA) 		
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> • Operational Audit and Compliance Audit for Value Adding • การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit) • Leadership Skill for Auditors • โครงการอบรมหลักสูตร “ผู้ตรวจสอบภายในของประเทศไทย” (CPIAT) รุ่นที่ 50 สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย • Fundamental for New Auditors 		
ประสบการณ์ทำงาน	2559 – ปัจจุบัน	หัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)	
	2558 – 2559	ผู้จัดการฝ่ายบัญชี บริษัท โซนิส แอสเสท จำกัด	

ข้อมูลผู้ให้บริการตรวจสอบภายใน (Outsource)

บริษัท พีแอนด์แอล คอร์ปอเรชั่น จำกัด

ที่อยู่ 281/158 เดอะพาร์ค อเวนิว อาคารบี ชั้น 2 ถนนกรุงเทพ-นนท์ ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี 11000

โทรศัพท์ 02-526-6100 Website: <http://www.plgroup.co.th>

ข้อมูลหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ	นางสาววรรณวิมล จอจสุริยาภัส		
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์ • บัณฑิตบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับ 2) 		
วุฒิบัตร	<ul style="list-style-type: none"> • วุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน (Internal Auditing Certificate Program – IACP) สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ 		
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> • ประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (CPIAT) สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย • How to Setting Modern Audit Plan by Audit Criteria • การตรวจสอบและข้อควรพิจารณาในการตรวจสอบเมื่อถึงการใช้คอมพิวเตอร์ประมวลผลข้อมูล • การตรวจสอบภายในแบบบูรณาการ (Integrated Audit) • COSO 2013 กรอบแนวทางการควบคุมภายใน (Advance Course) • โครงการอบรมเพื่อรับวุฒิบัตรด้านการตรวจสอบภายใน สาขาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ • Business Management for Internal Audit ในยุค Digital 4.0 • Data Analytic for Internal Auditor • โครงการอบรมการตรวจสอบภายในเพื่อเตรียมตัวเป็นผู้ตรวจสอบภายในรับอนุญาตสากล 		
ประสบการณ์ทำงาน	2558 – ปัจจุบัน	กรรมการบริหาร บริษัท พีแอนด์แอล ไอที ออดิท จำกัด	

SIAMESE ASSET

2022

2549-ปัจจุบัน

รองประธานฝ่ายปฏิบัติการ บริษัท ฟินแลนด์แอล อินเทอร์เน็ต ออติก จำกัด

หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

- เลขานุการบริษัท เป็นหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ข้อมูลหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

ชื่อ	นางสาวปวีศา ธรรมสนอง	
คุณวุฒิทางการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> • LL.M International Commercial Law, Bournemouth University, UK • นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยอีสต์ลอนดอน 	
ประวัติการอบรม	<ul style="list-style-type: none"> • หลักสูตร Compliance Management และกฎเกณฑ์ที่ต้องเตรียมพร้อมโดยเฉพาะสำนักสิทธิพัฒนา สถาบันนักคิดพัฒนบริหารศาสตร์ (NIDA) 	
ประสบการณ์ทำงาน	2564 -ปัจจุบัน	บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
		<ul style="list-style-type: none"> • เลขานุการบริษัท • เจ้าหน้าที่คุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (DPO) • หัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)
	2563- 2564	หัวหน้าส่วนกฎหมายต่างประเทศ บริษัท ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
	2561 – 2563	Senior Corporate Legal Officer บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน)
	2560 – 2561	นิติกร บริษัท จัดการและพัฒนาทรัพยากรน้ำภาคตะวันออก จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 รายละเอียดดังนี้

(i) สิ้นค้าคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สิ้นค้าคงเหลือของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 10,051.1 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	การผูกพัน
1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	บ้านจัดสรรโครงการ ไซมิส ทิพย์	เป็นเจ้าของ	219.8	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 50 หลัง
2	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat	เป็นเจ้าของ	303.6	จดจำนองกับหุ้นกู้ 3 รุ่น จำนวน 20 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง จำนวน 32 ห้อง
3	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31	เป็นเจ้าของ	52.8	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564
4	ไซมิส ควีนส์	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive Queens	เป็นเจ้าของ	541.2	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 จำนวน 91 ห้อง จำนองลำดับที่ 1 วงเงินกู้ 980 ล้านบาท และจำนองลำดับที่ 2 วงเงินกู้ 400 ล้านบาท
5	ไซมิส สุขุมวิท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48	เป็นเจ้าของ	583.5	จดจำนองกับหุ้นกู้ 2 รุ่น จำนวน 26 ห้อง และจดจำนองกับสถาบันการเงิน 3 แห่ง จำนวน 141 ห้อง
6	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42	เป็นเจ้าของ	275.8	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 จำนวน 5 ห้อง วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท
7	ไซมิส เอส 87	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87	เป็นเจ้าของ	395.8	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 จำนวน 10 ห้อง จดจำนองกับสถาบันการเงิน 1 แห่งที่ 1 จำนวน 108 ห้อง วงเงินกู้ 740.0 ล้านบาท
8	ไซมิส พระรามเก้า	โครงการแลนด์มาร์ค แอควีเรียที่เอสเอ็มซี	เป็นเจ้าของ	3,238.1	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท
9	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ เดอะ คอลเลกชั่น	เป็นเจ้าของ	1,010.0	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,678.0 ล้านบาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	การผูกพัน
10	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา	เป็นเจ้าของ	1,048.7	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,314.0 ล้านบาท
11	ไซมิส พระรามเก้า	โครงการไซมิส วิจัยและพัฒนา	เป็นเจ้าของ	30.4	ไม่มีการผูกพัน
12	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ มนต์เสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์-ปิ่นเกล้า	เป็นเจ้าของ	700.1	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 760.0 ล้านบาท
13	บมจ. ไซมิส แอสเสท	โครงการ แลนด์มาร์ค แอควาเทรียสทรี กุ้งสองห้อง สเตชั่น	เป็นเจ้าของ	391.2	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท
14	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส โฮม แอควาเทรียส - รังสิต	เป็นเจ้าของ	106.6	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,387.3 ล้านบาท
15	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส โฮล์ม พหลโยธิน - วิกาวดี	เป็นเจ้าของ	321.4	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,387.3 ล้านบาท
16	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส บลอสซั่ม พหลโยธิน - วิกาวดี	เป็นเจ้าของ	270.8	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,387.3 ล้านบาท
17	บจก. ไซมิสรังสิต	โครงการ ไซมิส ฟิวเจอร์ พหลโยธิน - รังสิต	เป็นเจ้าของ	92.6	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงินกู้ 1,387.3 ล้านบาท
18	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ไซมิส ลักซ์ชัวรี โฮม @ ราชพฤกษ์ - 345	เป็นเจ้าของ	71.3	ไม่มีการผูกพัน
19	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ไซมิส ตีลังชัน	เป็นเจ้าของ	228.6	ไม่มีการผูกพัน
20	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ไซมิส บลอสซั่ม แอควาเฟชั่น 3	เป็นเจ้าของ	159.2	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 7 วงเงินกู้ 1,600.2 ล้านบาท
21		อื่น ๆ		9.6	
รวมทั้งสิ้น				10,051.1	

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

(2) ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนาของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 250.0 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	พื้นที่ (ไร่)	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ที่ดินเปล่า	14-3-48	เป็นเจ้าของ	250.0	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 วงเงิน 900 ล้านบาท จำนวน 2 แปลง และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 จำนวน 1 แปลง
รวมทั้งสิ้น					250.0	

(3) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 896.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Plot B จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	8.7	ไม่มีการผูกพัน
2	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 4 ห้อง	เป็นเจ้าของ	28.4	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 จำนวน 4 ห้อง
3	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Altitude จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	11.8	ไม่มีการผูกพัน
4	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 6 ห้อง	เป็นเจ้าของ	135.2	จดจำนองกับหุ้นกู้จำนวน 5 ห้อง และ จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 8 วงเงิน 100 ล้านบาท จำนวน 1 แปลง
5	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 31 ห้อง	เป็นเจ้าของ	351.3	จดจำนองกับหุ้นกู้จำนวน 21 ห้อง และ จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 4 จำนวน 10 ห้อง
6	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง	เป็นเจ้าของ	9.8	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2565 จำนวน 2 ห้อง
7	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Nanglinchee จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	5.2	ไม่มีการผูกพัน
8	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 87 จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	7.6	จดจำนองกับหุ้นกู้จำนวน 1 ห้อง
9	ไซมิส	ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 23 ห้อง	เป็นเจ้าของ	179.7	จดจำนองกับสถาบันการเงิน 2 แห่ง จำนวน 23 ห้อง

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
	สุขุมวิท				
10	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ที่ดิน 15 ไร่ จำนวน 1 แปลง	เป็นเจ้าของ	14.0	จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 4
11	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 42 จำนวน 12 ห้อง	เป็นเจ้าของ	84.3	จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 2
12	บมจ. ไซมิส แอสเสท	ส่วนกลาง จำนวน 1 ห้อง	เป็นเจ้าของ	59.4	
13		อื่น ๆ		1.4	
รวมทั้งสิ้น				896.8	

(4) ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ และสินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 3,312.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1	บริษัทและบริษัทย่อย	ที่ดิน	เป็นเจ้าของ	941.6	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564, 1/2565 และ 2/2565 และ สถาบันการเงิน 5 แห่ง
2	บริษัทและบริษัทย่อย	ส่วนปรับปรุงที่ดิน	เป็นเจ้าของ	0.0	ไม่มี
3	บริษัทและบริษัทย่อย	อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	เป็นเจ้าของ	1,173.6	จดจำนองกับหุ้นกู้ครั้งที่ 1/2564 วงเงิน 495.5 ล้านบาท หุ้นกู้ครั้งที่ 1/2565 วงเงิน 672.2 ล้านบาท หุ้นกู้ครั้งที่ 3/2564 วงเงิน 624.1 ล้านบาท และจดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 3 วงเงิน 50.0 ล้านบาท สถาบันการเงินแห่งที่ 5 วงเงิน 140 ล้านบาท จดจำนองกับสถาบันการเงิน แห่งที่ 1 วงเงิน 980.0 ล้านบาท

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	การผูกพัน
					จดจำนองลำดับที่ 2 กับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 740.0 ล้านบาท จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท
4	บริษัทและบริษัทย่อย	อาคารชั่วคราว	เป็นเจ้าของ	25.9	ไม่มี
5	บริษัทและบริษัทย่อย	เครื่องใช้และเครื่องตกแต่งสำนักงาน	เป็นเจ้าของ	86.45	ไม่มี
6	บริษัทและบริษัทย่อย	อุปกรณ์สำหรับก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	11.2	ไม่มี
7	บริษัทและบริษัทย่อย	ยานพาหนะ	เป็นเจ้าของ	4.7	ไม่มี
8	บริษัทและบริษัทย่อย	ระบบ EV Charger & Solar Panel	เป็นเจ้าของ	5.2	ไม่มี
9	บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์สิทธิการใช้	เป็นเจ้าของ	0.0	ไม่มี
10	บริษัทและบริษัทย่อย	สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง	เป็นเจ้าของ	882.9	
10.1	บจก. ไซมิส แอสเสท	ไซมิส แอสเสท	เป็นเจ้าของ	59.2	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 2 วงเงิน 3,456.0 ล้านบาท
10.2	บจก. ไซมิส ควินส์	ไซมิส เอ็กซ์คลูซีฟ ควินส์	เป็นเจ้าของ	33.0	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 980.0 ล้านบาท
10.3	บจก. ไฮบริด คิกเซ่น	ไฮบริด คิกเซ่น	เป็นเจ้าของ	5.5	ไม่มี
10.4	บจก. ไซมิส เวลท์	Above 39	เป็นเจ้าของ	713.6	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 740 ล้านบาท
10.5	บจก. ไซมิส เอส 87	Ramada Residence	เป็นเจ้าของ	71.4	จดจำนองกับสถาบันการเงินแห่งที่ 1 วงเงิน 740 ล้านบาท
10.6	บจก. ไซมิส สุนุมวิท	Ramada Plaza Residence	เป็นเจ้าของ	0.0	ไม่มี
10.7	บจก. ไซมิส เทคโนโลยี	ไซมิส เทคโนโลยี		0.2	
รวมทั้งสิ้น				3,132.8	

SIAMESE ASSET

2022

บริษัทฯ ได้ทำสัญญากู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ดังนี้

1. สถาบันการเงินแห่งที่ 1

- 1.1 วงเงินกู้ 740 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 516.1 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ Above 39 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
 - 2) ห้องชุดโครงการ โซนิส สุขุมวิท เอส87 (ตามรายละเอียดการผูกพันที่ระบุในทรัพย์สินแต่ละรายการ)
- 1.2 วงเงินกู้ 15.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 0 ล้านบาท)
- 1.3 วงเงินกู้ 1,678 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 516 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) โครงการ เดอะ คอลเลคชั่น กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 1.4 วงเงินกู้ 1,314 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 574 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ โซนิส เอ็กซ์คลูซีฟ รัชดา กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 1.5 วงเงินกู้ 400 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 380.9 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) ห้องชุดโครงการ โซนิส เอ็กซ์คลูซีฟ ควีนส์
- 1.6 วงเงินกู้ 1,387.3 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 384.6 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและมีเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ โซนิส รัชสิด

2. สถาบันการเงินแห่งที่ 2

- 2.1 วงเงินกู้ 3,456.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 1,219.0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
 - 1) สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้าง โครงการ โซนิส พระรามเก้า
 - 2) สิ้นทรัพย์ระหว่างก่อสร้างโครงการ โซนิส เอ็กซ์คลูซีฟ 42 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

3. สถาบันการเงินแห่งที่ 3

- 3.1 วงเงินกู้ 50.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 50 ล้านบาท)
 - 1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 3.2 วงเงินกู้ 50.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 50 ล้านบาท)
 - 1) อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารกลุ่มที่ 1 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

4. สถาบันการเงินแห่งที่ 4

- 4.1 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 900 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ที่ดินเปล่า พื้นที่ 14-3-48 ไร่ กรมสิทธิของบริษัทฯ โดยเป็นที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา
- 4.2 วงเงินกู้ 900.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 237.2 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) โครงการ แลนด์มาร์ค แอวกาศ วิทยาศาสตร์ กุ้งสองห้อง สตูดิโอ
- 4.3 วงเงินกู้ 760.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 398.7 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) โครงการมณฑลเสน่ห์ เอ็กซ์คลูซีฟ วิลล่า ราชพฤกษ์ ปิ่นเกล้า
- 4.4 วงเงินกู้ 25.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 5 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 4.5 วงเงินกู้ 80.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 10381 และ 1189
- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 6 ห้อง
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 17 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ

5. สถาบันการเงินแห่งที่ 5

- 5.1 วงเงินกู้ 140 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 78.4 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 59 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ
- 5.2 วงเงินกู้ 100 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 100.0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 32 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ

6. สถาบันการเงินแห่งที่ 6

- 6.1 วงเงินกู้ 140 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 101.4 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 50 ห้อง กรมสิทธิของบริษัทฯ

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

7. สถาบันการเงินแห่งที่ 7

- 7.1 วงเงินกู้ 30.0 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 0 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและ
เชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ไซมิส บลอสซั่ม แอค แพชั่น 3 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ
- 7.2 วงเงินกู้ 1,600.2 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 51.4 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืม
และเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ ไซมิส บลอสซั่ม แอค แพชั่น 3 กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

8. สถาบันการเงินแห่งที่ 8

- 8.1 วงเงินกู้ 100 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 52.3 ล้านบาท) โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประกอบธุรกิจไป เป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและ
เชื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 25 ห้อง กรมสิทธิ์ของบริษัทฯ

9. หุ้บกู้

- 9.1 หุ้บกู้ระยะยาว มีประกันครั้งที่ 3/2564 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 624.1 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบ
ธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7809, 9521, 9522, 9542
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 19 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese S 87 จำนวน 1 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese Ratchakru จำนวน 15 ห้อง
 - 5) บ้านโครงการ Siamese KIN จำนวน 50 หลัง
 - 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 16 ห้อง
 - 7) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn Charoenrat จำนวน 7 ห้อง
 - 8) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Fashion Beyond จำนวน 20 ห้อง
- 9.2 หุ้บกู้ระยะยาว มีประกันครั้งที่ 1/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 672.2 ล้านบาท โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ
ไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 8 ห้อง
 - 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Beyond จำนวน 40 ห้อง
 - 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 5 ห้อง
 - 4) ห้องชุดโครงการ Siamese S 87 จำนวน 28 ห้อง
 - 5) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 11099, 1642
- 9.3 หุ้บกู้ระยะยาว มีประกัน ครั้งที่ 2/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 490.3 ล้านบาท
- โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเชื่อนไข ดังนี้
- 1) ห้องชุดโครงการ Blossom Condo @ Sathorn-Charoenrat จำนวน 5 ห้อง

- 2) ห้องชุดโครงการ Siamese Exclusive 31 จำนวน 4 ห้อง
- 3) ห้องชุดโครงการ Siamese Sukhumvit 48 จำนวน 6 ห้อง
- 4) ห้องชุดโครงการ Siamese S 87 จำนวน 65 ห้อง
- 5) ห้องชุดโครงการ Siamese Gioia จำนวน 2 ห้อง
- 6) ห้องชุดโครงการ Siamese Blossom @ Fashion Altitude จำนวน 1 ห้อง
- 7) ที่ดินว่างเปล่าโฉนดเลขที่ 7808

9.4 หุ่นทุระยะยาวมีประกัน ครั้งที่ 3/2565 มูลค่าคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คงเหลือ 490.3 ล้านบาท

โดยบริษัทนำทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจไปเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมและเช่าซื้อ ดังนี้

- 1) ที่ดินแปลงชัยโฉนดเลขที่ 49744

(5) สิ้นทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนของบริษัท มีมูลค่าตามบัญชีสุทธิรวมเท่ากับ 5.2 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ผู้ถือกรรมสิทธิ์	รายการ	ลักษณะกรรมสิทธิ์	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)	การผูกพัน
1	บริษัทและบริษัทย่อย	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	เป็นเจ้าของ	5.2	ไม่มี
รวมทั้งสิ้น				5.2	

(6) เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทลงทุนในบริษัทย่อย 16 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 820.2 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
1	บริษัท ไซมิส สุรวงศ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.98	13.1
2	บริษัท ไซมิส สุขุมวิท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	378.3
3	บริษัท ไซมิส ควีนส์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	60.00	130.2
4	บริษัท เอส สุขุมวิท ๘๗ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	94.04	9.4
5	บริษัท ไซมิส พร็อพเพอร์ตี้ เซอร์วิส จำกัด	ให้บริการบริหารจัดการดูแลนิติบุคคลอาคาร ชุดและหมู่บ้านจัดสรร	99.98	5.0
6	บริษัท ไซมิส พระรามเก้า จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	86.90	34.8
7	บริษัท ไซมิส เวลท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	100.0
8	บริษัท ไซมิส อินเทลลิเจนซ์ จำกัด	ศูนย์ฝึกอบรม	99.97	1.0
9	บริษัท ไซมิส เทสต์ จำกัด	ร้านอาหาร	59.97	0.6

ONE REPORT
SIAMESE ASSET
2022

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วนการ ลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
10	บริษัท ไซมิส เวลเนส จำกัด	ให้คำปรึกษาส่งเสริมสุขภาพ	51.00	0.5
11	บริษัท ไซมิส เทคโนโลยี จำกัด	วิจัยและพัฒนาเชิงวิศวกรรมเทคโนโลยี	99.99	10.0
12	บริษัทบริหารสินทรัพย์ ไซมิส แอนด์ เวลธ์ จำกัด	บริหารสินทรัพย์	70.00	21.0
13	บริษัท ไซมิส รังสิต จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	22.10	89.5
14	บริษัท โฮบริด คิกเซ็น จำกัด	เช่าพื้นที่	99.99	25.0
15	บริษัท ไซมิส ๓ลิงซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	99.99	1.0
16	บริษัท แบล็ค ไซมิส จำกัด	ร้านอาหารและเครื่องดื่ม	70.00	0.7
			รวมทั้งสิ้น	820.2

(7) เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทลงทุนในการร่วมค้ารวม 2 บริษัท โดยบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าในงบการเงินรวม ด้วยวิธีส่วนได้เสีย และบันทึกเงินลงทุนในงบการเงินเฉพาะของบริษัท ด้วยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 60.8 ล้านบาท และ 28.5 ล้านบาท ตามลำดับ มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	รายการ	ลักษณะการประกอบธุรกิจ	สัดส่วน การลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	มูลค่าเงินลงทุน ตามราคาทุน ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)
1	บริษัท ออกโต-เจ็ท (ไทย) จำกัด	จำหน่ายและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	51.00	59.7	28.5
2	บริษัท ไซมิส แอนด์ คิวกรีน จำกัด	ให้บริการด้านการบริหารจัดการ โรงแรม	49.00	1.1	-
			รวมทั้งสิ้น	60.8	28.5

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัท ไซมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) ได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนยึดถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการดำเนินธุรกิจตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี มีคุณธรรม ซื่อสัตย์สุจริต มีความโปร่งใส และตรวจสอบได้ และได้จัดทำจรรยาบรรณทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัทได้รับทราบ และถือเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงาน ทั้งนี้ รายละเอียดของนโยบาย กฎบัตร และจรรยาบรรณของบริษัทที่ได้จัดทำขึ้นปรากฏอยู่บนเว็บไซต์ของบริษัทในหน้านักลงทุนสัมพันธ์



เอกสารแนบ 6

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท ไทยมิส แอสเสท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวน 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ มีประสบการณ์และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบมีการประชุมร่วมกับฝ่ายบริหาร หน่วยงานตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชี รวมทั้งสิ้น 7 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง เพื่อปฏิบัติหน้าที่ที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบและที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท รายละเอียดจำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม มีดังนี้

การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง)

1. นางปรีศนา ประหารข้าศึก	ประธานกรรมการตรวจสอบ	7 / 7
2. นายสุเทพ เรืองพรวิสุทธ์	กรรมการตรวจสอบ	7 / 7
3. นายยิ่งยง วิกัยสุภาเลิศ	กรรมการตรวจสอบ	7 / 7

การปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบในปี 2565 ครอบคลุมกิจกรรมต่างๆ โดยสรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

1. สอบทานงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง ร่วมกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารสายงานการเงินและบัญชี เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีการรายงานอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เชื่อถือได้ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยได้สอบทานประเด็นที่มีสาระสำคัญ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชี ซึ่งได้รับคำชี้แจงทั้งจากผู้สอบบัญชีและฝ่ายจัดการจนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยหมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบต่อการเงินที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานที่แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีเป็นการเฉพาะ 1 ครั้ง โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย ซึ่งผู้สอบบัญชียืนยันว่าสามารถปฏิบัติหน้าที่และแสดงความเห็นได้อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตและมาตรฐานการสอบบัญชี และได้รับความร่วมมือจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี
2. สอบทานรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และมีความเห็นว่ารายการที่เกิดขึ้นในระหว่างปี เป็นรายการที่มีความสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท และมีการเปิดเผยข้อมูลอย่างถูกต้อง เพียงพอ
3. สอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี พร้อมแต่งตั้งผู้ตรวจสอบภายในจากหน่วยงานภายนอก (outsourcing) เพื่อปฏิบัติงานร่วมกับหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมเพื่อพิจารณาจากผลการตรวจสอบระบบควบคุมภายในทุกไตรมาส และได้ให้ข้อเสนอแนะด้านการควบคุมภายในแก่ฝ่ายจัดการ เพื่อปรับปรุงให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่าหน่วยงานตรวจสอบภายในและ outsourcing มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ และระบบควบคุมภายในของบริษัท และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมา ยังได้สนับสนุนให้ฝ่ายตรวจสอบภายในเพิ่มเติมบทบาทการให้บริการด้านการให้คำปรึกษาให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้น
4. สอบทานความเพียงพอของกระบวนการบริหารความเสี่ยง โดยประชุมร่วมกับผู้บริหารที่เกี่ยวข้อง และสนับสนุนให้สื่อสารนโยบายการบริหารความเสี่ยงให้พนักงานทุกระดับได้ตระหนักและมีส่วนร่วมในการบริหารความเสี่ยง รวมถึงได้ติดตามผลการบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทเป็นรายไตรมาส
5. สอบทานการปฏิบัติตามกฎหมาย ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทอย่างครบถ้วน ถูกต้อง เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยการสอบทานความเหมาะสมและเพียงพอของนโยบาย กระบวนการ และบุคลากรที่เกี่ยวข้อง

SIAMESE ASSET

2022

6. ติดตามและสนับสนุนการดำเนินการเรื่องการต่อต้านคอร์รัปชันอย่างสม่ำเสมอ รวมถึงสอบทานและติดตามแผนดำเนินการเพื่อเข้าร่วมเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยอย่างใกล้ชิด
7. พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนให้กับบริษัท ดีลอยท์ กูช โรบัทส์ โซยยส สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ประจำปี 2566 เนื่องจากเป็นบริษัทสอบบัญชีที่มีมาตรฐานการทำงานที่ดี มีความเชี่ยวชาญในการสอบบัญชี มีทักษะ ความรู้ความสามารถ เข้าใจในลักษณะธุรกิจของบริษัท และมีความเป็นอิสระ

โดยสรุปภาพรวมในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่ได้สำเร็จ ครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ด้วยความเป็นอิสระ ใช้ความระมัดระวังรอบคอบเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ได้รับความร่วมมือจากฝ่ายบริหารของบริษัทฯ และปราศจากข้อจำกัดในการเข้าถึงข้อมูลทางธุรกิจที่จำเป็น คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของตนเอง ณ สิ้นปี เพื่อสอบทานและปรับปรุงประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการปฏิบัติงานให้ดียิ่งขึ้น

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

นางปรีศนา ประหารข้าศึก

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ



SIAMESE ASSET
ASSET OF LIFE