



แบบ 56 -1 One Report
ประจำปี 2565

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED



สารบัญ

หน้า

| | |
|-----|-----|
| 1 | 1 |
| 2 | 2 |
| 3 | 3 |
| 4 | 4 |
| 5 | 5 |
| 6 | 6 |
| 7 | 7 |
| 8 | 8 |
| 9 | 9 |
| 10 | 10 |
| 11 | 11 |
| 12 | 12 |
| 13 | 13 |
| 14 | 14 |
| 15 | 15 |
| 16 | 16 |
| 17 | 17 |
| 18 | 18 |
| 19 | 19 |
| 20 | 20 |
| 21 | 21 |
| 22 | 22 |
| 23 | 23 |
| 24 | 24 |
| 25 | 25 |
| 26 | 26 |
| 27 | 27 |
| 28 | 28 |
| 29 | 29 |
| 30 | 30 |
| 31 | 31 |
| 32 | 32 |
| 33 | 33 |
| 34 | 34 |
| 35 | 35 |
| 36 | 36 |
| 37 | 37 |
| 38 | 38 |
| 39 | 39 |
| 40 | 40 |
| 41 | 41 |
| 42 | 42 |
| 43 | 43 |
| 44 | 44 |
| 45 | 45 |
| 46 | 46 |
| 47 | 47 |
| 48 | 48 |
| 49 | 49 |
| 50 | 50 |
| 51 | 51 |
| 52 | 52 |
| 53 | 53 |
| 54 | 54 |
| 55 | 55 |
| 56 | 56 |
| 57 | 57 |
| 58 | 58 |
| 59 | 59 |
| 60 | 60 |
| 61 | 61 |
| 62 | 62 |
| 63 | 63 |
| 64 | 64 |
| 65 | 65 |
| 66 | 66 |
| 67 | 67 |
| 68 | 68 |
| 69 | 69 |
| 70 | 70 |
| 71 | 71 |
| 72 | 72 |
| 73 | 73 |
| 74 | 74 |
| 75 | 75 |
| 76 | 76 |
| 77 | 77 |
| 78 | 78 |
| 79 | 79 |
| 80 | 80 |
| 81 | 81 |
| 82 | 82 |
| 83 | 83 |
| 84 | 84 |
| 85 | 85 |
| 86 | 86 |
| 87 | 87 |
| 88 | 88 |
| 89 | 89 |
| 90 | 90 |
| 91 | 91 |
| 92 | 92 |
| 93 | 93 |
| 94 | 94 |
| 95 | 95 |
| 96 | 96 |
| 97 | 97 |
| 98 | 98 |
| 99 | 99 |
| 100 | 100 |

สาส์นจากประธานกรรมการ

ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมาได้เกิดวิกฤตเศรษฐกิจอันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ที่รัฐบาลปลดล็อกจากโรคติดต่ออันตราย ให้เป็นโรคติดต่อที่ต้องเฝ้าระวัง เมื่อเดือนตุลาคม 2565 นั้น เป็น 3 ปี ที่บริษัทฯ มีการเตรียมความพร้อมในทุกๆ ด้าน และปรับตัวให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ทำให้บริษัทฯ สามารถรับมือกับผลกระทบวิกฤตเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี ดังจะเห็นได้จากยอดขายที่เจริญเติบโต และทำสถิติขอรับรู้อยู่ได้ New High 4 ปีต่อเนื่องท่ามกลางวิกฤตเศรษฐกิจดังกล่าว ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันว่าบริษัทฯ สามารถเจริญเติบโตได้อย่างแข็งแกร่ง และรับแรงกระแทกหรือผลกระทบจากวิกฤตเศรษฐกิจได้เป็นอย่างดี ต่อจากนี้ไปบริษัทฯ เชื่อมั่นว่าจะสามารถต่อยอดความสำเร็จให้บริษัทฯ เติบโตได้อย่างมั่นคงในภายภาคหน้า

บริษัทฯ ได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566 ถือเป็นอีกก้าวสำคัญของบริษัทฯ ที่พิสูจน์ให้เห็นว่าบริษัทฯ มีการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพภายใต้หลักธรรมาภิบาลและจริยธรรมธุรกิจ จึงสามารถเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้สำเร็จ เป็นการเพิ่มโอกาสในการขยายธุรกิจ เพื่อพัฒนาให้เจริญเติบโตเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์แนวหน้าของประเทศไทยต่อไป

นายปวิณ ชำนิประศาสน์

ประธานกรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท" หรือ "SVR") (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ จำกัด) จดทะเบียนก่อตั้ง เมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 มีทุนจดทะเบียน 510.00 ล้านบาท เป็นทุนชำระแล้ว 380.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ภายใต้การบริหารงานของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษาเป็นผู้บริหารหลัก ซึ่งมีความชำนาญและประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มาอย่างต่อเนื่องมากกว่า 10 ปี โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณพื้นที่บางปู และเทพารักษ์ ท่าเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม เช่น นิคมบางปู และนิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง และพื้นที่อื่นๆ ที่มีศักยภาพในการพัฒนาเพื่อกระจายความเสี่ยงในทำเลที่แตกต่างกันได้แก่ อำเภอสรรพยา-จังหวัดชัยภูมิ และอำเภไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี ภายใต้ชื่อ "สิวารมณ" หรือ "SIVAROM" ด้วยแนวคิด "Best Smart Living" ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน รูปแบบโครงการ การจัดสรรพื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการ ให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม

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

นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทุปปีโบรท์ ฟรีแคสต์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นฟรีแคสต์ (Pre-cast) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นฟรีแคสต์สำหรับใช้ในโครงการ

ของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ต่อมาในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทูปีไบรท์ ฟรี แคสท์ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกันในราคา 40.00 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับราคาทุนโดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง

เนื่องด้วยตลาดผู้บริโภคในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการยังคงมีศักยภาพในการเติบโต ในปี 2564 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการ สิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2564 และเปิดขายในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 227 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ และ โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และเปิดขายในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ ตำบลสำโรงฝั่งใต้ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 4 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกรกฎาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนห้วยยายพระหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 3) โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) โดยบริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ("BAL") ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ส่งผลให้ BAL มีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2565 และเปิดขายในเดือนกันยายน 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 208 ยูนิต และ 4) โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ซึ่งบริษัทได้มีมติอนุมัติพัฒนาโครงการในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2565 และคาดว่าจะเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 242 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

บริษัทพัฒนาโครงการภายใต้แบรนด์หลัก 5 แบรนด์ ได้แก่ 1) สิวารมณรี ซิตี้ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 15,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งต่างจังหวัด ราคาประมาณ 1.70 - 3.00 ล้านบาทต่อยูนิต 2) สิวารมณรี วิลเลจ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 25,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้รถไฟฟ้า ราคาประมาณ 2.50 - 5.00 ล้านบาทต่อยูนิต 3) สิวารมณรี เนเจอร์

พลัส ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 30,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งใกล้แหล่งอำนวยความสะดวก ราคาประมาณ 2.30 - 5.90 ล้านบาทต่อหน่วย 4) สิวารมณ ปาร์ค ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 40,000 บาทขึ้นไป ทำเลที่ตั้งชานเมือง ราคาประมาณ 3.50 - 4.30 ล้านบาทต่อหน่วย และ 5) สิวารมณ แกรนด์ ที่เน้นกลุ่มลูกค้ารายได้ตั้งแต่ 50,000 บาทขึ้นไป เน้นบรรยากาศโครงการที่เป็นส่วนตัว ประเภทโครงการบ้านเดี่ยว ราคาประมาณ 4.60 - 6.20 ล้านบาทต่อหน่วย ประกอบไปด้วยโครงการทั้งหมด 9 โครงการ แบ่งเป็น โครงการที่จบแล้ว 3 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 158 หน่วย และ 2) โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 หน่วย 3) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 หน่วย โครงการที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา 5 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) เป็นโครงการประเภท บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 199 หน่วย 2) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 227 หน่วย 3) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 หน่วย 4) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด จำนวน 40 หน่วย และ 5) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 208 หน่วย และโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา 1 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวน 242 หน่วย

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

1.1. วิสัยทัศน์ พันธกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์

วิสัยทัศน์

เราคือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างสรรค์นวัตกรรม สินค้า และบริการ อย่างต่อเนื่องเพื่อตอบสนองทุกรูปแบบการใช้ชีวิต โดยส่งมอบสังคมคุณภาพพร้อมความสุข อย่างยั่งยืน

พันธกิจ

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

กลยุทธ์ทางธุรกิจ (Business Strategies)

บริษัท เน้นพัฒนาสินค้าเพื่อที่อยู่อาศัยแนวราบทุกรูปแบบ ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮมในราคา 1 ถึง 7 ล้านบาท โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลัก คือ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง เน้นการพัฒนาโครงการในเขตกรุงเทพมหานคร ปริมณฑล และนิคมอุตสาหกรรม รวมทั้ง ให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับ จากแบบบ้าน ทำเล และราคา และมีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน และมีขนาดที่ดินแต่ละโครงการไม่เกิน 50 ไร่ หรือมีมูลค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนัก ทำให้โครงการที่พัฒนามีขนาดเหมาะสมกับความต้องการของตลาดบริเวณนั้นๆ ไม่เกิดอุปทานส่วนเกิน (Over supply) สามารถจำหน่ายโครงการได้หมดในระยะเวลาอันสั้นภายในระยะเวลา 1 ถึง 3 ปี อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้ง บริษัทสามารถที่จะจัดสรรเงินทุนที่มีอย่างจำกัดไปดำเนินการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่หลากหลายอื่นที่มีศักยภาพได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้และอัตราผลตอบแทน โดยบริษัท จะเลือกพื้นที่ในการพัฒนาโครงการที่มีความต้องการของตลาด และมีรูปแบบบ้านที่แตกต่างจากโครงการอื่นๆ โดยรอบ เช่น การเข้าไปพัฒนาโครงการประเภทบ้านเดี่ยวในพื้นที่ที่มีโครงการอื่นเป็นประเภทบ้านแฝด และทาวน์โฮม เป็นต้น เพื่อสร้างความแตกต่างจากผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายอื่น อีกทั้ง เพื่อสร้างความหลากหลาย ความน่าสนใจ และตัวเลือกให้แก่ผู้บริโภคมากขึ้น

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

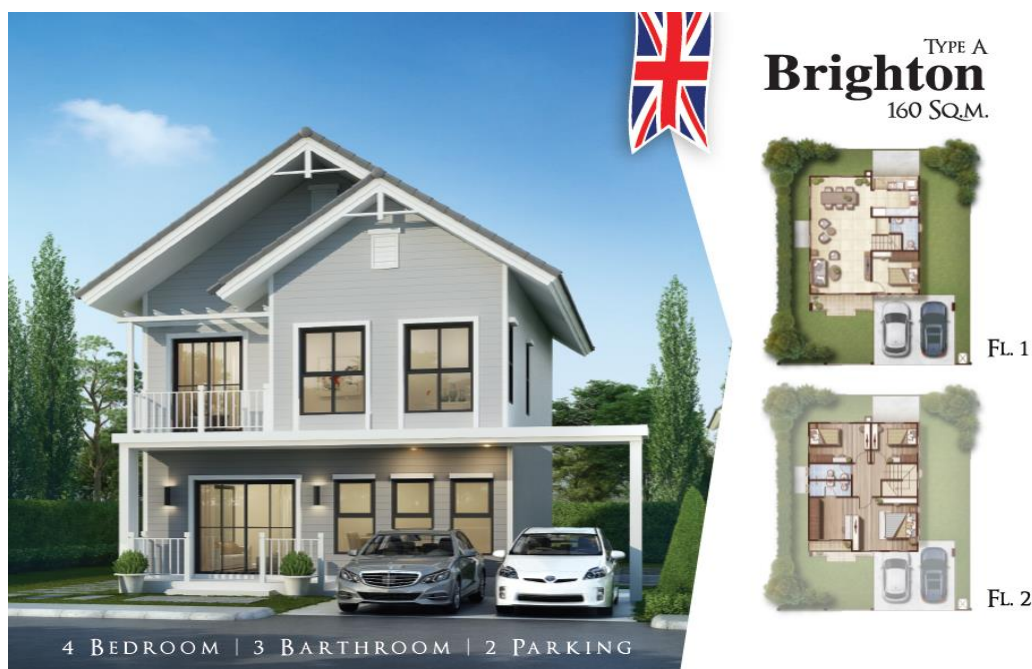
□ ทำเลที่ตั้งโครงการที่มีศักยภาพ (SMART Location)

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

ปัจจุบันบริษัทเน้นสรรหาและพัฒนาโครงการในพื้นที่ใกล้แหล่งชุมชนหรือแหล่งที่ทำงาน ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีศักยภาพ มีเส้นทางเข้าออกได้หลายทาง ใกล้ถนนสายหลัก ทางพิเศษ หรือรถไฟฟ้า เพื่อความสะดวกในการเดินทาง เช่น จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดชลบุรี และจังหวัดระยอง ซึ่งเป็นพื้นที่ที่มีผู้อยู่อาศัยหนาแน่น โดยโครงการที่ผ่านมา บริษัทพัฒนาโครงการในทำเล สุขุมวิท-บางปู ได้แก่ โครงการสิวารมณ เนเจอร์พาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ พาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ที่เชื่อมต่อกับถนนสุขุมวิท ตรงข้ามสถานตากอากาศบางปู ในย่านนิคมอุตสาหกรรมบางปู และนิคมอุตสาหกรรมบางพลี ซึ่งเป็นที่ตั้งของโรงงานมากมาย รวมทั้งเป็นจุดเชื่อมต่อระหว่างกรุงเทพฯ กับนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ของจังหวัดอื่นๆ เช่น จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง และบริเวณท่าเรือแหลมฉบัง เป็นต้น ทำให้มีแหล่งตลาดสด ห้างสรรพสินค้า โรงเรียนและโรงพยาบาล ทำให้ในอนาคตพื้นที่ที่มีความหนาแน่นของชุมชนเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมและการขยายตัวของที่อยู่อาศัย จากในเมืองออกสู่ตามแนวเส้นสุขุมวิท รวมทั้ง โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ที่อยู่นอกเขตโรงงานและนิคมอุตสาหกรรมออกมาระดับหนึ่งเพื่อความเป็นส่วนตัวที่มากขึ้น โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ใกล้รถไฟฟ้า 2 สาย ทั้งรถไฟฟ้าสายสีเหลือง สถานีทิพวัล และรถไฟฟ้าสายสีเขียว สถานีลำโพงที่คาดว่าจะเปิดใช้ในปี 2565 ที่เดินทางสะดวกเชื่อมต่อสู่ใจกลางเมืองในระยะเวลา 10 นาทีถึงทางพิเศษกาญจนาภิเษก (บางพลี-สุขสวัสดิ์) และทางด่วนบางนา-อาจนรงค์ สะดวกสบายต่อผู้อยู่อาศัยที่ต้องการทำงานในเมือง และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง ซึ่งอยู่ใกล้กับนิคมอุตสาหกรรมติดถนนหลักสายนิคมพัฒนา

นอกจากการพัฒนาโครงการบริเวณนิคมอุตสาหกรรมบางพลี และนิคมอุตสาหกรรมบางปู บริษัทมีแผนที่จะขยายการพัฒนาโครงการไปยังทำเลที่มีศักยภาพ และมีการเติบโตของอุปสงค์ที่อยู่อาศัยในหลายพื้นที่บริเวณเขตรอบนอกกรุงเทพฯ ปริมณฑล และจังหวัดที่มีหัวเมืองใหญ่ที่มีศักยภาพแห่งใหม่ๆ ซึ่งเป็นหนึ่งในพื้นที่ที่มีอัตราการเติบโตทางด้านประชากรที่สูง จากการขยายตัวของสังคมเมือง แนวโน้มการลงทุนในสิ่งอำนวยความสะดวกของภาคเอกชนเพื่อรองรับการขยายตัวของความเป็นเมือง และการขยายตัวของเครือข่ายคมนาคม

☐ การออกแบบผลิตภัณฑ์ที่ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย (SMART Function)



รูปแบบโครงการสิวารมณรี ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู)

นอกจากการออกแบบรูปแบบบ้าน ลักษณะโครงการและผลิตภัณฑ์ให้มีความทันสมัย และสวยงามที่
เหมาะกับผู้อยู่อาศัยยุคใหม่ บริษัทยังให้ความสำคัญกับการใช้ชีวิตที่เปลี่ยนแปลงไปในทุกช่วงอายุ ทุกเพศ ทุกวัย
เพื่อตอบสนองต่อรูปแบบการใช้ชีวิตสมัยใหม่ของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบัน ควบคู่ไปกับการจัดวางพื้นที่ใช้สอยภายใน
บ้านให้เกิดประโยชน์สูงสุด และมีรายละเอียดการออกแบบที่สามารถรองรับการอยู่อาศัยในระยะยาวได้ทั้งใน
ปัจจุบันและอนาคต

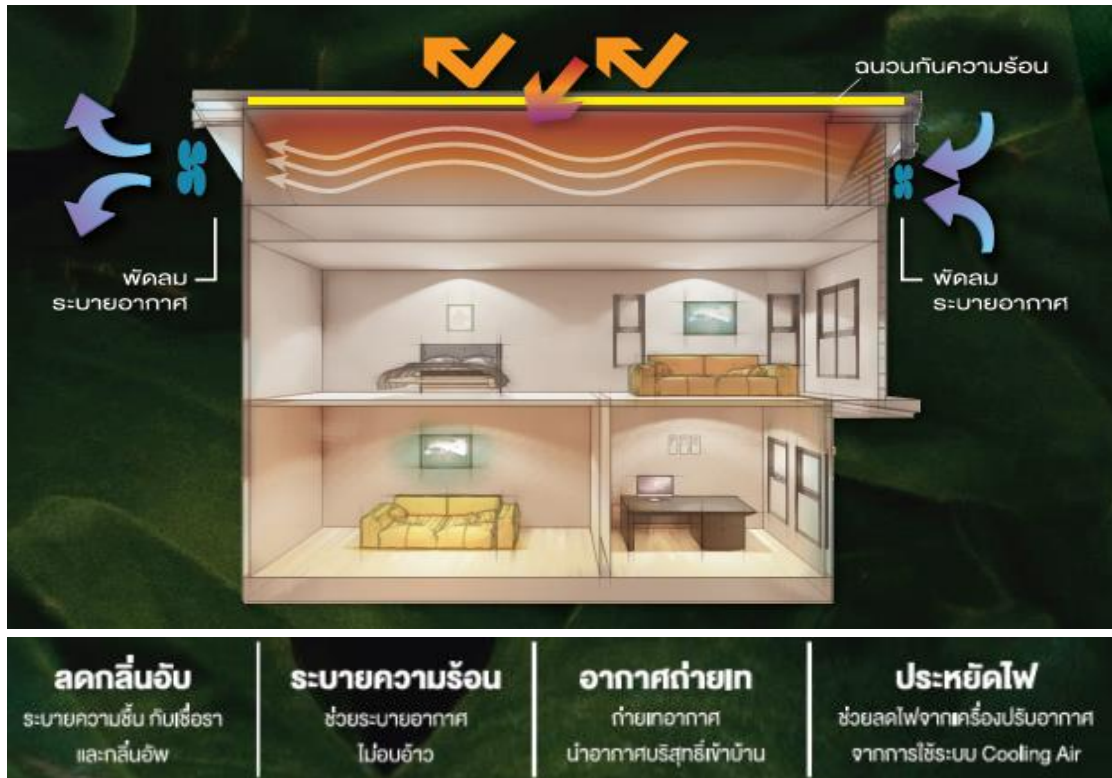
บริษัทได้ออกแบบบ้านให้สามารถรองรับการอยู่อาศัยได้ครบทุกช่วงอายุ มีการออกแบบคำนึงถึงการใช้
พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด สอดคล้องกับการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัย โดยมีจุดเด่นคือ มี 4 ห้องนอน โดย
ห้องนอนชั้นล่างเหมาะสำหรับเป็นห้องนอนของผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนเป็นห้องนอนแขกประสงค์อื่นๆ
รองรับการใช้งานที่หลากหลายได้ เพื่อเป็นการตอบโจทย์ความต้องการที่แตกต่างกันออกไป ทำให้เกิดพื้นที่
ส่วนตัวเพิ่มขึ้นสำหรับครอบครัวขนาดกลางและขนาดใหญ่ สามารถตอบสนองรูปแบบการดำเนินชีวิตแบบ
ครอบครัวของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายทุกกลุ่มที่อาจเปลี่ยนแปลงไปได้อย่างครบถ้วน อีกทั้ง บริษัทได้ออกแบบ
ห้องครัวให้สามารถดัดแปลงเป็นครัวไทยได้ โดยมีผนังและเจาะช่องประตู เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยที่รักการทำอาหาร
ไทยสามารถติดประตูเพิ่มเพื่อแบ่งสัดส่วน ลดกลิ่นและควันที่อาจลอยเข้าสู่ตัวบ้านได้ รวมทั้ง มีหน้าต่างสำหรับ
ระบายอากาศขณะประกอบอาหาร

แนวทางการออกแบบบ้านข้างต้นสามารถตอบสนองการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยในปัจจุบันได้เป็นอย่างดี มีจำนวนห้องสำหรับใช้งานเพียงพอกับขนาดครอบครัวทุกขนาด และพฤติกรรมการใช้ชีวิตของผู้อยู่อาศัยอย่างครบถ้วนและลงตัว

☐ ความคุ้มค่าในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย (SMART Value)

บริษัทมีแนวทางในการดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างความคุ้มค่าและความประทับใจให้กับผู้บริโภคในการเลือกซื้อโครงการบ้าน หรือผลิตภัณฑ์ จึงมีการสำรวจความต้องการ และศึกษารูปแบบโครงการให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้อยู่อาศัย ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาโครงการและก่อสร้างผลิตภัณฑ์ด้วยวัสดุที่มีคุณภาพได้มาตรฐาน ในทำเลที่ตั้งที่มีศักยภาพ มีการใช้พื้นที่ใช้สอยให้เกิดประโยชน์สูงสุด ตอบสนองความต้องการใช้งานจริง รองรับการใช้อยู่อาศัย การทำกิจกรรมต่างๆ ของสมาชิกอย่างครบถ้วน

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

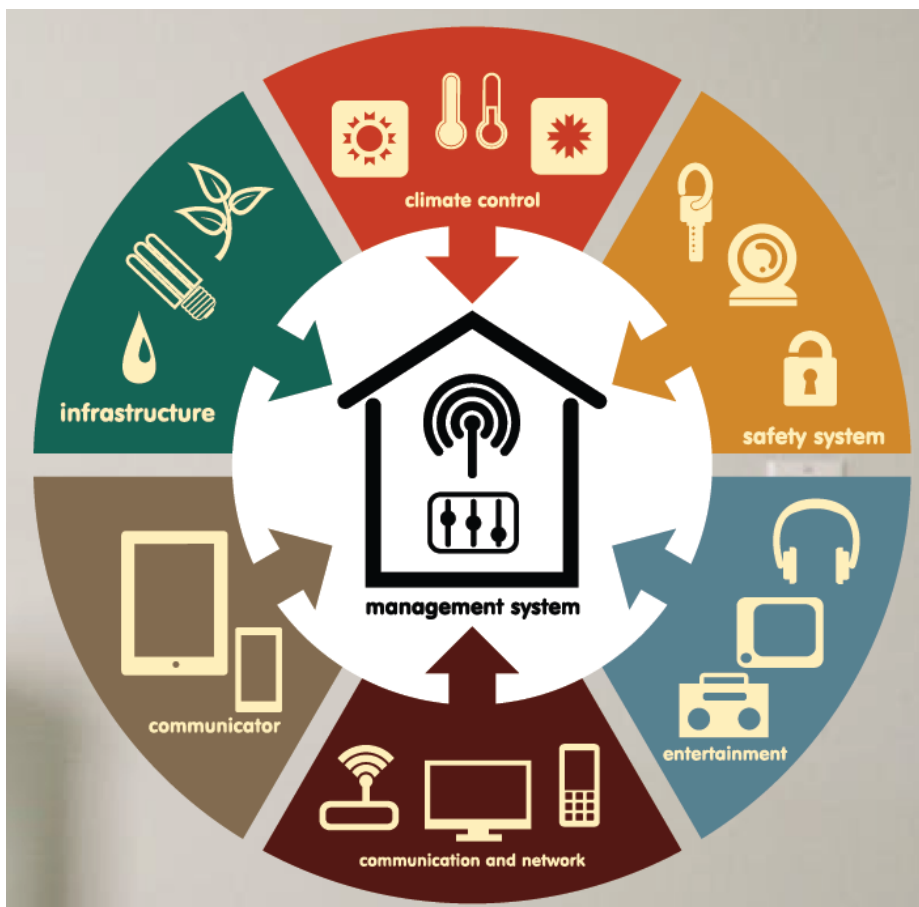


Cooling Air System

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

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการพัฒนาผลิตภัณฑ์เพื่อสร้างความพึงพอใจสูงสุดให้แก่ลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าพิจารณาแล้วได้ตัดสินใจถึงความคุ้มค่าของการเลือกซื้อผลิตภัณฑ์ และเกิดความคุ้มค่าในการอยู่อาศัย มีราคาที่เหมาะสมคุ้มค่าสอดคล้องกับคุณภาพ

□ ความทันสมัยและความสะดวกสบาย (SMART Home)



Smart Home

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

บริษัทมีการออกแบบบ้านในแต่ละโครงการให้มีระบบเทคโนโลยีต่างๆ ที่ทันสมัยเพื่อขยายตลาดไปสู่กลุ่มคนรุ่นใหม่ได้ง่ายขึ้น เช่น ไฟเปิด-ปิดอัตโนมัติเมื่อเดินผ่าน (Automation Light) ระบบสั่งงานเปิด-ปิดไฟในห้องต่างๆ (Light Control) ระบบสั่งงานเปิด-ปิดเครื่องใช้ไฟฟ้าต่างๆ (Appliances Control) ระบบกล้องวงจรปิดที่สามารถสื่อสารกับคนในกล้องได้ (Live Eyes) เป็นต้น โดยบริษัทจะติดตั้งระบบต่างๆ กับโครงสร้างบ้านให้กับผู้อยู่อาศัยทำให้ผู้อยู่อาศัยสามารถใช้งานได้ตั้งแต่วันแรกที่เข้าพัก ซึ่งที่ผ่านมาบริษัทมีการติดตั้งระบบ Smart

Home ให้กับโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ซึ่งเป็นโครงการที่ขายหมดจบแล้ว โดยโครงการในปัจจุบันที่อยู่ระหว่างขายและพัฒนา รวมถึงโครงการในอนาคต บริษัทได้ติดตั้งเป็นระบบ Smart Security ที่ใช้เพื่อดูแลเรื่องความปลอดภัยของผู้อยู่อาศัยเป็นหลัก เนื่องจากมีการติดตั้งอุปกรณ์ที่รวดเร็ว และง่ายต่อผู้ใช้งาน

1.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

พัฒนาการที่สำคัญของบริษัทในช่วงระยะเวลาที่ผ่านมา มีดังนี้

| ปี | เหตุการณ์สำคัญ |
|------|--|
| 2560 | <input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนจำนวน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นหลักได้แก่ กลุ่มมโนธรรมรักษา เพื่อประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ |
| 2561 | <input type="checkbox"/> บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท สิวารมณ จำกัด เป็นบริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด และเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 1.00 ล้านบาท เป็น 100.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 1,000,000 หุ้น โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัท ในเดือนพฤษภาคม 2561 เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ <input type="checkbox"/> บริษัท สยามพัฒนา รีแยลเอสเตท จำกัด (“SPR”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง โดย SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นใน SPR ร้อยละ 50.00 <input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) จังหวัดกรุงเทพฯ โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นอยู่ร้อยละ 45.00 <input type="checkbox"/> ในเดือนธันวาคม 2561 บริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท ตามสัดส่วนผู้ถือหุ้นเดิม |
| 2562 | <input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ ไชนา จำกัด (“SVC”) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 7 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 1.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 10,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ภายใต้โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ โดยกลุ่ม |

| ปี | เหตุการณ์สำคัญ |
|----|--|
| | <p>ครอบครัวมโนธรรมรักษา ต่อมาในเดือนเมษายน 2562 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 30.00 ล้านบาท และ SVR ได้ซื้อหุ้นทั้งหมดจากกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา จำนวน 75,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท ส่งผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.00</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ ไซน์วิลส์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 300,000 หุ้น เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25.00 ทั้งนี้ ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัท สิวารมณ ไซน์วิลส์ จำกัด ได้จำหน่ายที่ดินเตรียมพัฒนาให้กับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง และได้หยุดดำเนินการและชำระบัญชีแล้วเสร็จในเดือนเมษายน 2563</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนจากจำนวน 100.00 ล้านบาท เป็น 380.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวน 3,800,000 หุ้น เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิม และกลุ่มผู้ถือหุ้นใหม่ซึ่งไม่ได้เป็นผู้บริหารหรือพนักงาน และไม่มีส่วนร่วมในการบริหารงานของบริษัทในปัจจุบัน ยกเว้นกลุ่มผู้ถือหุ้นหลัก 1 กลุ่ม ได้แก่ กลุ่มธิดาสิริยาภิรักษ์ ซึ่งประกอบด้วยคุณธรรณฤทธิ์ ธิดาสิริยาภิรักษ์ ที่ปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการ รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส และประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโสของบริษัท โดยกลุ่มธิดาสิริยาภิรักษ์ได้เพิ่มทุนในราคาหุ้นละ 100.00 บาท เพื่อเป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไบรท์ พรีเมคาสท์ จำกัด ("TBB") ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นพรีแคสท์ (Precast Concrete) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นพรีแคสท์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทในราคา 1.00 ล้านบาท และภายหลัง TBB ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวนหุ้น 400,000 หุ้น ในเดือนกรกฎาคม 2562</p> <p><input type="checkbox"/> SVR เปิดขายโครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 450 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนพฤษภาคม 2565</p> <p><input type="checkbox"/> SPR เปิดขายโครงการ สิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) จังหวัดระยอง ประกอบไปด้วย ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 12 ยูนิต ประเภทบ้านแฝด 24 ยูนิต ประเภททาวน์โฮม 155 ยูนิต และอาคารพาณิชย์ 8 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 274 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนเมษายน 2562</p> <p><input type="checkbox"/> SVR จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ทั้งหมด ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่ราคาพาร์ 100.00 บาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ในเดือนธันวาคม 2562 และได้เปลี่ยนชื่อบริษัท สิวารมณ พลัส</p> |

| ปี | เหตุการณ์สำคัญ |
|------|--|
| | จำกัด และโครงการสิवारมณรี เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) เป็นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด และโครงการเนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนมกราคม 2564 ตามลำดับ |
| 2563 | <p><input type="checkbox"/> SVC เปิดขายโครงการสิवारมณรี เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู 83) จังหวัดสมุทรปราการ ประกอบไปด้วยประเภทบ้านแฝด 58 ยูนิต และประเภททาวน์โฮม 100 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 508 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 และสามารถจำหน่ายได้หมดและปิดโครงการในเดือนกันยายน 2564</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัทได้ซื้อหุ้น SVC จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 78,000 หุ้น ที่ราคาพาร์ 100.00 บาท รวมเป็นเงิน 7,800,000 บาท เป็นผลให้ SVR มีสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 51.00 และเป็นบริษัทย่อยของบริษัทในเดือนสิงหาคม 2563</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัทได้ซื้อหุ้น SPR จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 150,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 106.67 บาท รวมเป็นเงิน 16,000,000 บาท ทำให้สัดส่วนการถือหุ้นจากเดิมร้อยละ 50.00 เพิ่มขึ้นเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99</p> |
| 2564 | <p><input type="checkbox"/> SVR เปิดขายโครงการสิवारมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 227 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,030 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2564</p> <p><input type="checkbox"/> SVR เปิดขายโครงการสิवारมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททาวน์โฮมจำนวน 107 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 320 ล้านบาท เริ่มเปิดขายในเดือนสิงหาคม 2564</p> <p><input type="checkbox"/> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของ TBB ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 39.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาที่อยู่ในช่วงราคาอ้างอิงจากการประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต</p> |
| 2565 | <p><input type="checkbox"/> SVR เปิดขายโครงการสิवारมณรี เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 134 ยูนิต โครงการสิवारมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) จำนวน 40 ยูนิต และโครงการสิवारมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จำนวน 208 ยูนิต</p> <p><input type="checkbox"/> อยู่ระหว่างก่อสร้างโครงการสิवारมณรี วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) จังหวัดนนทบุรี จำนวน 241 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 686 ล้านบาท คาดว่าจะสามารถเริ่มเปิดขายในเดือนมิถุนายน 2566</p> <p><input type="checkbox"/> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ("BAL") ซึ่งมีสินทรัพย์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ</p> |

| ปี | เหตุการณ์สำคัญ |
|----|---|
| | <p>จังหวัดสมุทรปราการ ที่บริษัทมีแผนจะนำไปพัฒนาเป็นโครงการในอนาคตภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน 208 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 700 ล้านบาท โดย SVR ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ในราคาหุ้นละ 350.00 บาท จำนวน 9,998 หุ้น ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของ SVR และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ในอัตรา 1 หุ้นเดิมต่อ 79 หุ้นใหม่ ในราคาหุ้นละ 100.00 บาท รวมเป็นเงินเพิ่มทุน 79.00 ล้านบาท ส่งผลให้ BAL จะมีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท</p> <p>□ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ของบริษัทมีมติ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> – อนุมัติการแปรสภาพบริษัทจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัด โดยบริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพจากบริษัทจำกัดเป็นบริษัทมหาชนจำกัดเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 – เปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทจากเดิมหุ้นละ 100.00 บาท เป็นหุ้นละ 1.00 บาท ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 3,800,000 หุ้น เป็น 380,000,000 หุ้น – เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 130,000,000 บาท ส่งผลให้ทุนจดทะเบียนเพิ่มขึ้นจาก 380,000,000 บาท เป็น 510,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท – จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท จำนวน 130,000,000 หุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering : IPO) หรือคิดเป็นร้อยละ 25.49 ของทุนชำระแล้วทั้งหมด ภายหลังการเสนอขาย IPO |

การปรับโครงสร้างของกลุ่มบริษัท

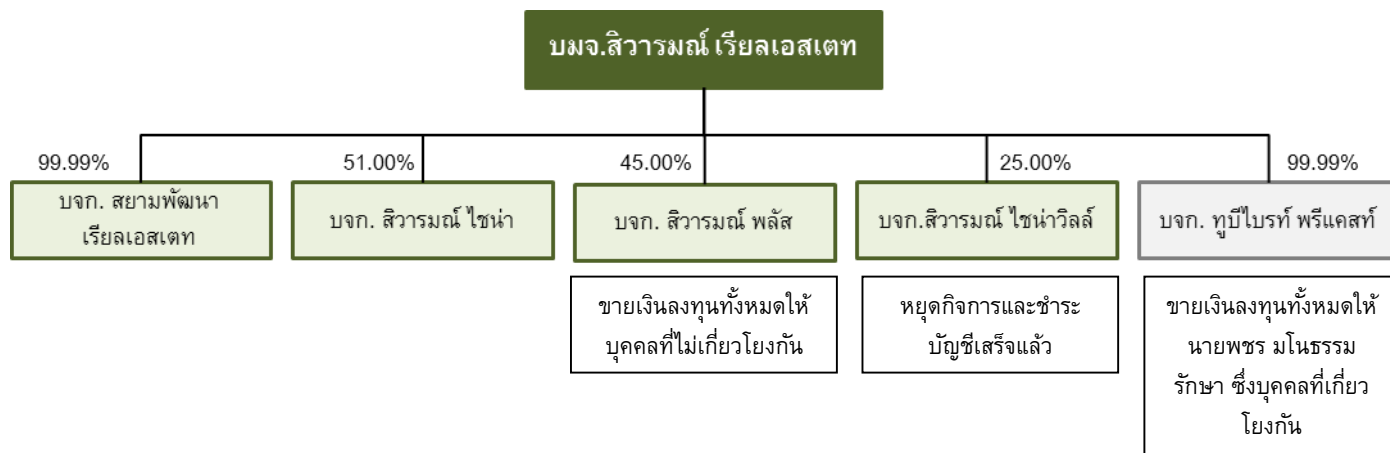
ก่อนการปรับโครงสร้าง บริษัทมีการถือหุ้นในบริษัทที่มีแผนการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ ได้แก่

1. บริษัท สยามพัฒนา รีแยลเอสเตท จำกัด
2. บริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด
3. บริษัท สิวารมณ ไชน่า จำกัด
4. บริษัท สิวารมณ ไชน่าวิลล์ จำกัด

ธุรกิจผลิตแผ่นผนังพรีแคสท์ ได้แก่

5. บริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสท์ จำกัด

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทก่อนการปรับโครงสร้าง



หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ ไชน่า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 2 ราย
 บจก. สิวารมณ พลัส สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 55.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 3 ราย
 บจก. สิวารมณ ไชน่าวิลล์ สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 75.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 5 ราย

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

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

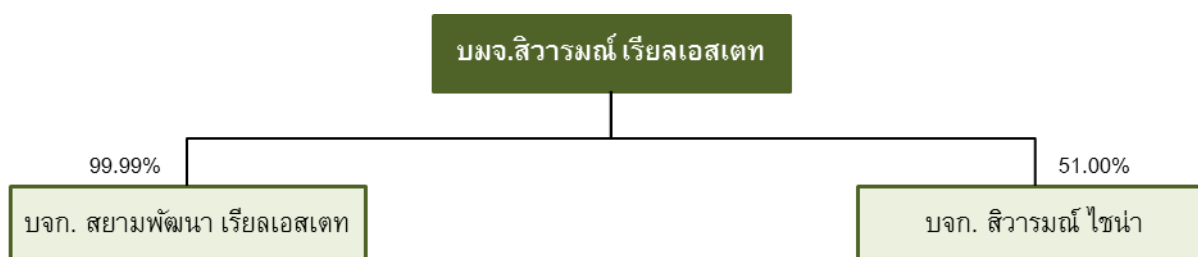
บริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ก่อตั้งในปี 2561 ด้วยทุนจดทะเบียน 30.00 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 45.00 เพื่อพัฒนาโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนธันวาคม 2562 บริษัทได้จำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ทั้งหมด ให้กับกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมกลุ่มอื่นที่ไม่เกี่ยวข้องกันที่ราคาพาร์ 100.00 บาท เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ บริษัท สิวารมณ พลัส จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด และโครงการเน

เจอร์ พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ได้เปลี่ยนชื่อเป็นโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (พระราม 2-ท่าข้าม) ในเดือนมกราคม 2564

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

ในเดือนกรกฎาคม 2562 บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูบีไทร์ ฟรีแคสต์ จำกัด ("TBB") ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นฟรีแคสต์ (Precast Concrete) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นฟรีแคสต์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนของ TBB จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ในราคา 1.00 ล้านบาท และภายหลัง TBB ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 40.00 ล้านบาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100.00 บาท จำนวนหุ้น 400,000 หุ้น ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้ปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัท โดยการขายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีไทร์ ฟรีแคสต์ จำกัด ด้วยมูลค่า 39.99 ล้านบาท โดยอ้างอิงราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระ เพื่อให้บริษัทมีการบริหารจัดการและกำหนดทิศทางการดำเนินงานในอนาคตอย่างมีประสิทธิภาพ และมีโครงสร้างบริษัทมีความชัดเจน สำหรับเตรียมความพร้อมการเสนอขายหุ้นสามัญของบริษัทต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และนำหุ้นของบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

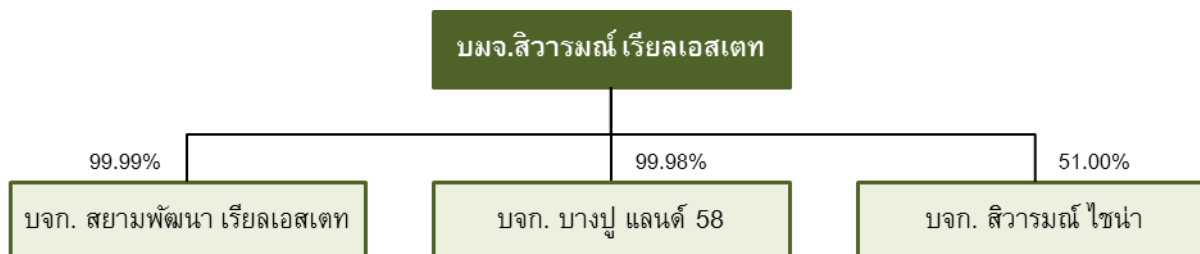
โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับโครงสร้างในปี 2564



หมายเหตุ: บจก. สิวารมณ ไซน์า สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 2 ราย

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

โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทภายหลังการปรับโครงสร้างในปี 2565 (โครงสร้างปัจจุบัน)



หมายเหตุ: บจก. สิวารมณรีไซนา สัดส่วนการถือหุ้นอีกร้อยละ 49.00 ประกอบด้วยผู้ถือหุ้นอื่นที่ไม่มีความเกี่ยวข้องจำนวน 2 ราย ได้แก่ นายจวงเย หวง ในสัดส่วนร้อยละ 25.00 และนายกง โฮว หมา ในสัดส่วนร้อยละ 24.00

โดยรายละเอียดของบริษัทย่อยของบริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบมีรายละเอียดดังนี้

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

บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ปัจจุบันถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่มีการจดทะเบียนจำนองสำหรับทางเข้าออกของโครงการสิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และที่ดินจังหวัดภูเก็ต เนื่องจากภาระจำนองจะเกิดขึ้นได้ก็ต่อเมื่อมีอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ 2 อสังหาริมทรัพย์ขึ้นไปที่เป็นของผู้ถือกรรมสิทธิ์ต่างกัน เป็นบุคคลเดียวกันไม่สามารถดำเนินการได้ จึงจำเป็นต้องให้บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยเข้าถือกรรมสิทธิ์ รวมทั้งในอนาคตจะมีการพัฒนาโครงการภายใต้บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด เนื่องจากปัจจุบันมีผลการดำเนินงานขาดทุนสะสม จึงต้องการนำผลขาดทุนสะสมมาใช้เป็นสิทธิประโยชน์ทางภาษี

บริษัท สิวารมณ ไซน์ จำกัด ปัจจุบันสามารถจำหน่ายโครงการได้หมด ปิดโครงการแล้ว อยู่ระหว่างจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในต้นปี 2566 และภายหลังจัดตั้งนิติหมู่บ้านเรียบร้อยแล้วจะดำเนินการจดทะเบียนและชำระบัญชี

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

มาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

เหตุเนื่องจากกลุ่มมโนธรรมรักษาเคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งซึ่งประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เมื่อปี 2557 ในขณะที่กลุ่มมโนธรรมรักษาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ กรรมการ และผู้บริหาร ของบริษัทดังกล่าว ทั้งนี้ ภายหลังจากกลุ่มมโนธรรมรักษาได้ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ ผู้บริหาร และขายหุ้นส่วนใหญ่ของบริษัทดังกล่าวในเดือนมีนาคม 2561 บริษัทได้เริ่มดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกในเดือนพฤศจิกายน 2561 โดยการบริหารงานของบริษัทในปัจจุบันมีคุณอรุณปวิทย์ มโนธรรมรักษา เป็นผู้บริหารหลัก มีแนวทางในการบริหารงานที่ต้องการให้บริษัทมีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยังยืนต้องการสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้ถือหุ้นทุกราย โดยภายหลังการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ซึ่งได้แก่กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มจิตสุริยรักษ์ไม่มีแผนในการขายหุ้น โดยผู้บริหารมีวิสัยทัศน์ว่าการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เป็นเพียงจุดเริ่มต้นที่จะทำให้บริษัทได้รับเงินทุนจากนักลงทุนภายนอกมาพัฒนาบริษัทให้เติบโตมากยิ่งขึ้น อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการแรกของบริษัทจะเกิดขึ้นภายหลังจากการที่กลุ่มมโนธรรมรักษาไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งแล้ว แต่เพื่อการป้องกันและรักษาผลประโยชน์ให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทจึงได้จัดทำมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยกำหนดแนวทางและนโยบาย ดังนี้

1. กลุ่มมโนธรรมรักษาจำนวน 4 ท่าน ที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ได้แก่ (1) นายพชร มโนธรรมรักษา (2) นายอรุณปวิทย์ มโนธรรมรักษา (3) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ และ (4) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา ลงนามรับผิดชอบการชดเชยค่าเสียหายแทนบริษัท หากเกิดข้อพิพาท การเรียกร้อง หรือการฟ้องร้อง ที่มีสาเหตุจากการที่กลุ่มมโนธรรมรักษาเคยลงนามสัญญาไม่แข่งขันกับบริษัทดังกล่าว¹

¹ ปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

2. กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา และนายธนฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ และบริษัทที่บุคคลข้างต้นเป็นกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัท โดยมีรายละเอียดในการให้สัญญาว่าจะไม่แข่งขันทางธุรกิจ การให้คำรับรองในกรรมสิทธิ์ที่ดินที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การให้สิทธิในการซื้อที่ดินก่อน การรายงานการถือครองกรรมสิทธิ์ที่ดิน และการยินยอมให้ตรวจสอบการถือครองกับหน่วยงานราชการ ตามเงื่อนไขที่กำหนด ซึ่งสัญญาดังกล่าวมีผลให้บริษัทสามารถเรียกร้องค่าเสียหายได้ในกรณีที่บุคคลที่ลงนามในสัญญาผิดสัญญา โดยคณะกรรมการตรวจสอบจะเป็นผู้ตรวจสอบและเป็นผู้พิจารณาการบังคับใช้สิทธิเรียกร้องตามสัญญา
3. เพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการที่ฝ่ายบริหารหรือกรรมการทราบแผนการพัฒนาโครงการของบริษัท และไปซื้อที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวก่อนเพื่อการเก็งกำไร บริษัทจึงกำหนดนโยบายต่อบุคคลที่กำหนดในการเข้าซื้อที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัท (หมายถึง ที่ดินที่มีศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป หรือที่ดินที่มีมูลค่าซื้อขายมากกว่า 50 ล้านบาท ซึ่งกำหนดจากขนาดและมูลค่าของที่ดินโดยส่วนใหญ่ที่บริษัทเคยพัฒนาโครงการ) โดยกรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคคลที่ลงนามสัญญาไม่แข่งขัน จะต้องแจ้งคณะกรรมการบริษัทและให้สิทธิแก่บริษัทในการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวก่อน
4. กรรมการที่ไม่ใช่กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และบุคคลที่ลงนามสัญญาไม่แข่งขัน ตามเงื่อนไขที่กำหนด มีหน้าที่ในการเปิดเผยการถือครองที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนาโครงการเป็นประจำทุกปี โดยบริษัทจะดำเนินการให้มีการตรวจสอบการถือครองที่ดินที่อาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกปี ทั้งนี้ บริษัทจะขอความยินยอมในการเปิดเผยข้อมูลการถือครองที่ดินจากบุคคลที่กำหนด โดยบริษัทจะไปคัดข้อมูลการถือครองที่ดินของบุคคลดังกล่าวในจังหวัดที่บริษัทมีการลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยหากพบการถือครองที่ดินโดยไม่มีการรายงานต่อคณะกรรมการบริษัทก่อน คณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริงและให้ความเห็นต่อการทำรายการดังกล่าว เพื่อการรายงานให้คณะกรรมการรับทราบเพื่อการพิจารณาดำเนินการขั้นต่อไป
5. การกำหนดหลักการและนโยบายการกำหนดดูแลกิจการ และนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด โดยสื่อสารให้ผู้ที่เกี่ยวข้องรับทราบและตระหนักถึงการปฏิบัติตามว่าจะต้องดำเนินการใดๆ เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

การทบทวนและการปรับเปลี่ยนมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ: บริษัทกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาทบทวนมาตรการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยให้คำนึงถึงประโยชน์ที่บริษัท จะได้รับและเปรียบเทียบกับต้นทุนในการดำเนินงานซึ่งจะทำให้บริษัท และผู้ถือหุ้นจะได้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ กำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเสนอความเห็นในการทบทวนมาตรการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือเสนอการเปลี่ยนแปลงและแก้ไขต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณารับทราบหรืออนุมัติการ

เปลี่ยนแปลงมาตรการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ แล้วแต่กรณี โดยหากผู้ให้สัญญาหรือบริษัทมีความประสงค์การแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจเพื่อให้สอดคล้องต่อบริบทของสภาพแวดล้อมที่อาจเปลี่ยนแปลงในอนาคต คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาดังกล่าว เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณานุมัติ ทั้งนี้ การแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาจะต้องไม่ขัดแย้งหรือก่อให้เกิดความหละหลวมต่อจุดประสงค์หลักในการป้องกันความขัดแย้งทางประโยชน์ หรืออาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการแข่งขันของบริษัท หรือผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบเป็นองค์ประชุม มีดุลพินิจในการอนุมัติในการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญาในกรณีที่พิจารณาเห็นว่าการแก้ไขดังกล่าวเป็นการปรับปรุงเงื่อนไขเพื่อให้สอดคล้องตามบริบทของสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป และไม่ส่งผลให้บริษัทมีอำนาจหรือเงื่อนไขที่ดีกว่าเดิม โดยคณะกรรมการบริษัทจะใช้ดุลพินิจในการพิจารณาเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อเสนออนุมัติการแก้ไขสัญญาในกรณีที่มีการแก้ไขหรือเพิ่มเติมเนื้อหาของสัญญานอกเหนือไปจากที่กล่าวข้างต้น

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

ดูรายละเอียดของสัญญาในข้อ 2.11 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ข้อย่อย 2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน และข้อย่อย 2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

1.3. ข้อผูกพันที่บริษัทให้ค้ำประกันไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และ/หรือเงื่อนไขการอนุญาตของสำนักงาน (ถ้ามี) และ/หรือเงื่อนไขการรับหลักทรัพย์ของตลาดหลักทรัพย์ (ถ้ามี)

- ไม่มี -

1.4. ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ เลขทะเบียนบริษัท โทรศัพท์ โทรสาร เว็บไซต์บริษัท จำนวน และชนิดของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท

| | | |
|------------------------|---|--|
| บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ | : | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| ชื่อย่อหลักทรัพย์ | : | SVR |
| ลักษณะการประกอบธุรกิจ | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อจำหน่าย ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ และอาคารพาณิชย์ |
| ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ | : | เลขที่ 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10120 |
| เลขทะเบียนบริษัท | : | 0107565000051 |

| | | |
|----------------------------|---|--------------------|
| โทรศัพท์ | : | 02-295-3361 |
| เว็บไซต์ | : | www.sivarom.co.th |
| E-Mail | : | info@sivarom.co.th |
| ทุนจดทะเบียน | : | 510,000,000 บาท |
| ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | : | 380,000,000 บาท |
| จำนวนหุ้น | : | 510,000,000 หุ้น |
| มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ต่อหุ้น | : | 1.00 บาท |

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

2.1. โครงสร้างรายได้

2.1.1. โครงสร้างรายได้จำแนกตามประเภทรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และรายได้อื่น ได้ดังนี้

| รายได้รวม | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 215.63 | 88.72 | 540.05 | 96.90 | 553.50 | 96.15 | 657.28 | 90.52 |
| รายได้จากการขายฟรีแคสท์ ^{1/} | 22.15 | 9.11 | 9.13 | 1.64 | 5.75 | 1.00 | - | - |
| รายได้จากการขายที่ดิน ^{2/} | - | - | - | - | - | - | 67.80 | 9.34 |
| รายได้อื่น ^{3/} | 5.25 | 2.17 | 8.17 | 1.46 | 16.40 | 2.85 | 1.07 | 0.14 |
| รวมรายได้ | 243.04 | 100.00 | 557.35 | 100.00 | 575.65 | 100.00 | 726.15 | 100.00 |

หมายเหตุ ^{1/} บริษัทไม่มีรายได้จากการขายฟรีแคสท์ในปี 2565 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูปีไบรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564

^{2/} รายได้จากการขายที่ดินเมืองพญา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนผังเมือง

^{3/} รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

2.1.2. โครงสร้างรายได้จำแนกตามโครงการ

โครงสร้างรายได้ของบริษัทจำแนกตามโครงการ ได้ดังนี้

| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. โครงการสิวารมณรี ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) ^{1/} | 206.70 | 95.86 | 158.21 | 29.30 | 68.75 | 12.42 | 16.28 | 2.48 |
| 2. โครงการสิวารมณรี ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ^{3/} | 8.93 | 4.14 | 47.20 | 8.74 | 26.02 | 4.70 | 20.80 | 3.16 |
| 3. โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ^{2/} | - | - | 334.64 | 61.96 | 171.46 | 30.98 | - | - |
| 4. โครงการสิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ^{1/} | - | - | - | - | 152.85 | 27.62 | 279.63 | 42.54 |
| 5. โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์) ^{1/} | - | - | - | - | 134.42 | 24.29 | 200.19 | 30.46 |
| 6. โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ^{1/} | - | - | - | - | - | - | 47.01 | 7.15 |
| 7. โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) ^{1/} | - | - | - | - | - | - | 40.47 | 6.16 |
| 8. โครงการ สิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ^{4/} | - | - | - | - | - | - | 52.90 | 8.05 |
| รวมรายได้จากการขาย | 215.63 | 100.00 | 540.05 | 100.00 | 553.50 | 100.00 | 657.28 | 100.00 |

หมายเหตุ: ^{1/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

^{2/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณรี ไซน่า จำกัด

^{3/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนาเรียลเอสเตท จำกัด

^{4/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู 58 จำกัด

2.2. ข้อมูลผลิตภัณฑ์

2.2.1. ลักษณะผลิตภัณฑ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีจำนวนโครงการทั้งหมด 9 โครงการ มูลค่าโครงการรวมทั้งสิ้น 4,639 ล้านบาท โดยแบ่งเป็น 1) โครงการที่จบแล้ว จำนวน 3 โครงการ มูลค่า 1,292 ล้านบาท 2) โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 6 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 2,995 ล้านบาท และ 3) โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา 1 โครงการ รวมมูลค่าทั้งสิ้น 686 ล้านบาท โดยมีรายละเอียด ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อโครงการ | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต | เดือน/ปีที่เปิดขาย | เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ | เดือน/ปีที่ปิดโครงการ |
|--|--|--|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
| โครงการที่จบแล้ว | | | | | | | | |
| 1 | โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ^{/2} | บ้านแฝดและทาวน์โฮม | 508 | 158 | 3.22 | ก.พ. 2563 | เม.ย. 2563 | ก.ย. 2564 |
| 2 | โครงการสิวารมณรี ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ^{/1} | บ้านเดี่ยว | 449 | 116 | 3.87 | ม.ค. 2562 | ก.ค. 2562 | พ.ค. 2565 |
| 3 | โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ^{/1} | ทาวน์โฮม | 335 | 107 | 2.99 | ส.ค. 2564 | ก.ย. 2564 | ต.ค. 2565 |
| รวมทั้งสิ้น | | | 1,292 | 381 | | | | |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา | | | | | | | | |
| 4 | โครงการสิวารมณรี ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ^{/3} | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ | 275 | 199 | 1.38 | เม.ย. 2562 | ต.ค. 2562 | - |
| 5 | โครงการสิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ^{/1} | บ้านเดี่ยว | 1,030 | 227 | 4.63 | มิ.ย. 2564 | ก.ค. 2564 | - |
| 6 | โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ^{/1} | บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและทาวน์โฮม | 438 | 134 | 3.27 | พ.ค. 2565 | ส.ค. 2565 | - |
| 7 | โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) ^{/1} | บ้านแฝด | 179 | 40 | 4.47 | ก.ค. 2565 | ต.ค. 2565 | - |
| 8 | โครงการสิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ^{/4} | บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ | 739 | 208 | 3.42 | ก.ย. 2565 | ธ.ค. 2565 | - |
| รวมทั้งสิ้น | | | 2,661 | 803 | | | | |

| ลำดับ | รายชื่อโครงการ | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวนยูนิตขายทั้งหมด | ราคาขายเฉลี่ยต่อจำนวนยูนิต | เดือน/ปีที่เปิดขาย | เดือน/ปีที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ | เดือน/ปีที่ปิดโครงการ |
|-------------------------------|---|---------------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
| โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา | | | | | | | | |
| 9 | โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ^{1/} | บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ | 691 | 242 | 2.83 | มี.ย. 2566 | - | - |
| รวมทั้งสิ้น | | | 691 | 242 | | | | |







หมายเหตุ: ^{1/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)




^{2/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ ไซน์า จำกัด

^{3/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา รีแยลเอสเตท จำกัด

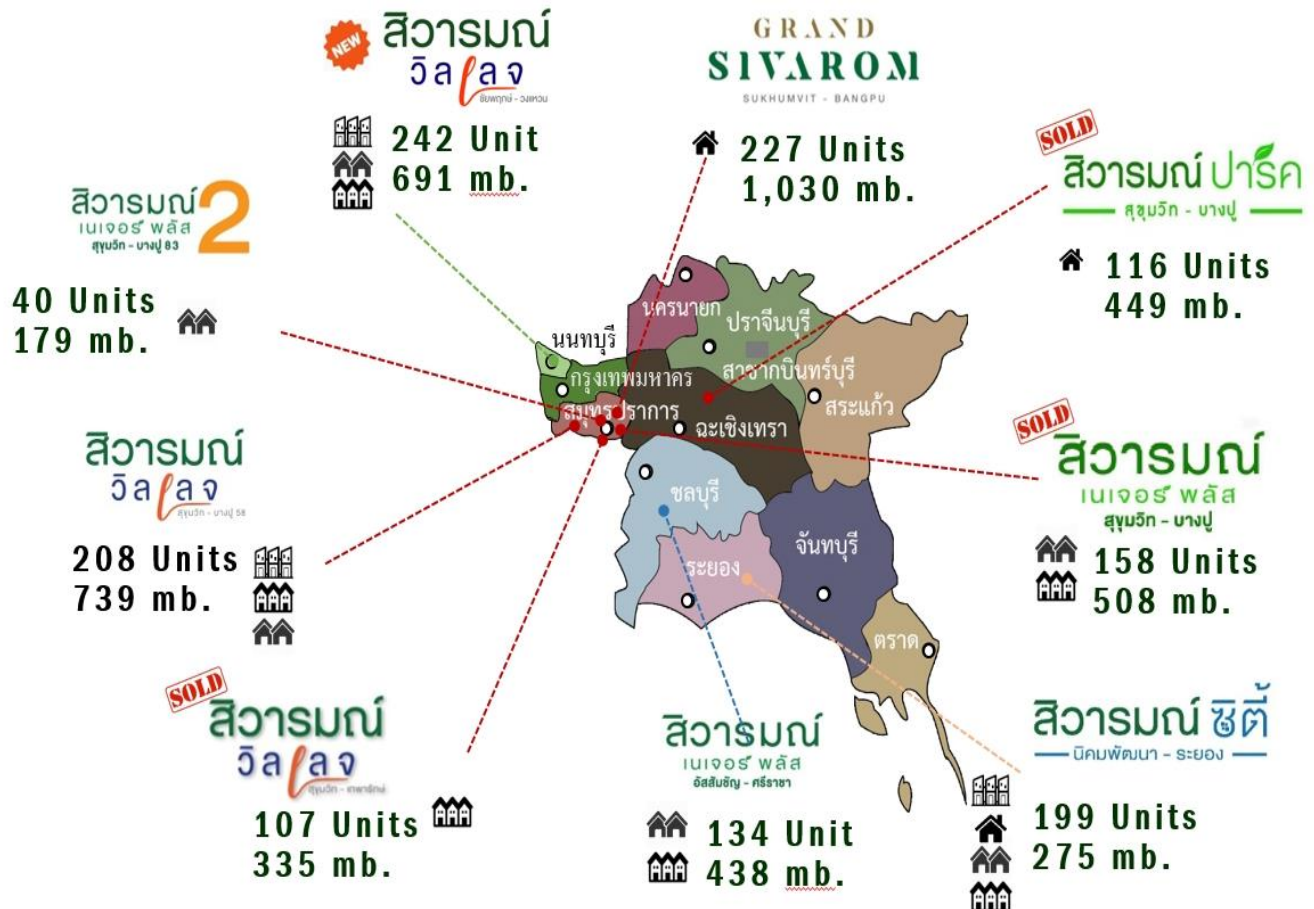
^{4/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

สถานะความคืบหน้าในการขายและการก่อสร้างในแต่ละโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สามารถแสดงได้ดังนี้

| สถานะโครงการ | ชื่อโครงการ | บริษัท | พื้นที่โครงการ | | สถานะการก่อสร้าง | | | ลักษณะโครงการ | สถานะการขาย | | | | | | | การขายและโอนกรรมสิทธิ์ | | | |
|---------------------------|---|--------|-------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------------|-----|-------------|-----|------------|-----|--------------------|------------------------|-----|--------------|-----|
| | | | เนื้อที่ดิน (ไร่) | พื้นที่ขาย (ไร่) | ด.ป. เริ่ม/คาดว่าจะเริ่ม | ด.ป. เสร็จ/คาดว่าจะเสร็จ | % การก่อสร้าง | | มูลค่าโครงการทั้งหมด | | ขายแล้วสะสม | | คงเหลือขาย | | ความคืบหน้าขาย (%) | ส่วนที่โอนแล้ว | | ส่วนที่รอโอน | |
| | | | | | | | | | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. | | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. |
| ปิดโครงการ (ก.ย. 64) |  | SVC | 18-1-81 | 11-3-63 | มี.ค. 62 | เม.ย. 64 | 100 | บ้านแฝด | 58 | 155 | 58 | 155 | - | - | 100 | 58 | 155 | - | - |
| | | | | | | | | ทาวน์โฮม | 100 | 354 | 100 | 354 | - | - | 100 | 100 | 354 | - | - |
| ปิดโครงการ (พ.ค. 65) |  | SVR | 22-2-76 | 15-2-37 | พ.ย. 61 | ก.ค. 64 | 100 | บ้านเดี่ยว | 116 | 449 | 116 | 449 | - | - | 100 | 116 | 449 | - | - |
| ปิดโครงการ (ต.ค. 65) |  | SVR | 9-2-40 | 5-3-28 | ก.พ. 64 | มิ.ย. 65 | 100 | ทาวน์โฮม | 107 | 335 | 107 | 335 | - | - | 100 | 107 | 335 | - | - |
| อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา |  | SPR | 23-2-56 | 15-0-36 | พ.ย. 61 | ธ.ค. 67 | 78.51 | บ้านเดี่ยว | 12 | 30 | 3 | 8 | 9 | 22 | 25 | 3 | 8 | - | - |
| | | | | | | | | บ้านแฝด | 24 | 38 | 13 | 21 | 11 | 17 | 54 | 13 | 21 | - | - |
| | | | | | | | | ทาวน์โฮม | 155 | 183 | 66 | 83 | 89 | 100 | 43 | 61 | 74 | 5 | 9 |
| | | | | | | | | อาคารพาณิชย์ | 8 | 24 | - | - | 8 | 24 | - | - | - | - | - |
| |  | SVR | 50-1-0 | 33-0-61 | มี.ค. 64 | มิ.ย. 67 | 53.04 | บ้านเดี่ยว S | 125 | 510 | 52 | 215 | 73 | 295 | 42 | 52 | 215 | - | - |
| | | | | | | | | บ้านเดี่ยว M | 77 | 364 | 25 | 120 | 52 | 244 | 32 | 25 | 120 | - | - |
| | | | | | | | | บ้านเดี่ยว L | 25 | 156 | 17 | 105 | 8 | 51 | 68 | 16 | 98 | 1 | 7 |
| |  | SVR | 20-0-81 | 11-2-46 | ก.ค. 64 | ธ.ค. 67 | 22.27 | บ้านเดี่ยว | 10 | 49 | - | - | 10 | 49 | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | บ้านแฝด | 74 | 271 | 11 | 45 | 63 | 226 | 15 | 7 | 28 | 4 | 17 |
| | | | | | | | | ทาวน์โฮม | 50 | 117 | 14 | 35 | 30 | 82 | 28 | 8 | 19 | 6 | 16 |

| สถานะโครงการ | ชื่อโครงการ | บริษัท | พื้นที่โครงการ | | สถานะการก่อสร้าง | | | ลักษณะโครงการ | สถานะการขาย | | | | | | | การขายและโอนกรรมสิทธิ์ | | | |
|------------------|---|--------|-------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------------|-------|-------------|-------|------------|-------|--------------------|------------------------|-------|--------------|-----|
| | | | เนื้อที่ดิน (ไร่) | พื้นที่ขาย (ไร่) | ด.ป. เริ่ม/คาดว่าจะเริ่ม | ด.ป. เสร็จ/คาดว่าจะเสร็จ | % การก่อสร้าง | | มูลค่าโครงการทั้งหมด | | ขายแล้วสะสม | | คงเหลือขาย | | ความคืบหน้าขาย (%) | ส่วนที่โอนแล้ว | | ส่วนที่รอโอน | |
| | | | | | | | | | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. | | ยูนิต | ลบ. | ยูนิต | ลบ. |
| |  | SVR | 6-0-98 | 3-3-44.4 | ก.พ. 65 | ม.ค. 66 | 99.31 | บ้านแฝด S | 18 | 79 | 4 | 18 | 14 | 61 | 22 | 3 | 13 | 1 | 5 |
| | | | | | | | | บ้านแฝด M | 22 | 100 | 7 | 33 | 12 | 67 | 32 | 6 | 28 | 1 | 5 |
| |  | BAL | 22-2-29 | 13-3-60 | เม.ย. 65 | ธ.ค. 67 | 11.22 | บ้านแฝด | 52 | 243 | 12 | 65 | 40 | 178 | 23 | 3 | 15 | 9 | 50 |
| | | | | | | | | ทาวน์โฮม | 141 | 404 | 60 | 193 | 81 | 211 | 43 | 13 | 38 | 47 | 155 |
| | | | | | | | | อาคารพาณิชย์ | 15 | 92 | - | - | 15 | 92 | - | - | - | - | - |
| อยู่ระหว่างพัฒนา |  | SVR | 26-3-39 | - | ธ.ค. 65 | ธ.ค. 67 | - | บ้านแฝด | 38 | 152 | - | - | 38 | 152 | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | ทาวน์โฮม | 196 | 491 | - | - | 196 | 491 | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | อาคารพาณิชย์ | 8 | 48 | - | - | 8 | 48 | - | - | - | - | - |
| รวม | | | | | | | | | 1,426 | 4,644 | 675 | 2,234 | 751 | 2,418 | | 591 | 1,970 | 74 | 264 |

แผนภาพแสดงที่ตั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์

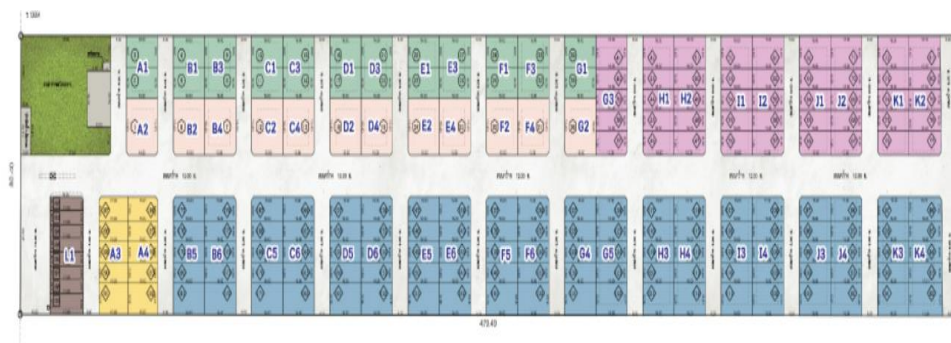


2.2.2. โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและการขาย

1. โครงการสิวารมน์ ซิตี้ (นิคมพัฒนา – ระยอง)



ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

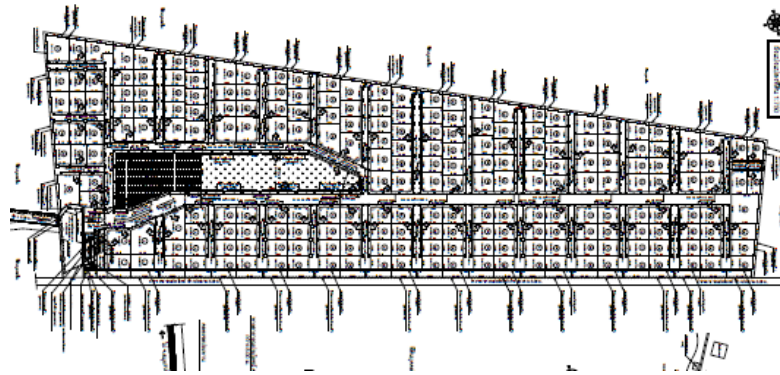
| | | |
|---|-----------------|--|
| <div> <div>Kingston</div>   </div> <div> <div>Linton</div>   </div> | ที่ตั้ง | ถนนนิคมพัฒนาสาย 13 (3375) ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง |
| | สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย |
| | เนื้อที่โครงการ | 15-0-40 ไร่ |
| | ลักษณะโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> - Kingston: บ้านเดี่ยว 1 ชั้น 3 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 65 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 232 ตร.ม. จำนวน 12 ยูนิต - Linton: บ้านแฝด 1 ชั้น 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 36 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 144 ตร.ม. จำนวน 24 ยูนิต - Luton: ทาวน์โฮม 2 ชั้น 1 ชั้น 2 ห้องนอน 1 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 24 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 96 ตร.ม. จำนวน 155 ยูนิต - อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. จำนวน 8 ยูนิต |
| | มูลค่าโครงการ | 275 ล้านบาท |
| | ราคาขายเริ่มต้น | 1.71 - 3.00 ล้านบาท |
| จุดเด่นของโครงการ | | แบบบ้านสไตล์อังกฤษ British Cozy เป็นโครงการ ติดถนนใหญ่ รายล้อมด้วยธรรมชาติ วิวภูเขา |
| | | สวนสวยขนาดใหญ่ เข้า-ออก ระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด และ รปภ. 24 ชม. (Smart Home) |
| | | สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ระบบน้ำเกลือ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>Luton</u></p>   | | <p>ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน</p> |
| | | <p>ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง</p> |

2. โครงการสิวารมน์ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)



ที่ตั้งโครงการ



ผังโครงการ

Simon



Marble



| | |
|-------------------|---|
| ที่ตั้ง | ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ |
| | สถานะ |
| เนื้อที่โครงการ | 50-1-0.2 ไร่ |
| ลักษณะโครงการ | - Simon: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 159 ตร.ม. จำนวน 125 ยูนิต |
| | - Marble: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 167 ตร.ม. จำนวน 77 ยูนิต |
| | - Luther: บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 214 ตร.ม. จำนวน 25 ยูนิต |
| | |
| มูลค่าโครงการ | 1,030 ล้านบาท |
| ราคาขายเริ่มต้น | 4.59 – 6.19 ล้านบาท |
| จุดเด่นของโครงการ | บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian พร้อม Club House ติดถนนใหญ่สุขุมวิท - บางปู |
| | สวนสวยขนาดใหญ่ เข้า-ออก ระบบ Auto Access Card กล้องวงจรปิด และ ปรก. 24 ชม. (Smart Home) |
| | สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน |
| | ที่จอดรถเพียงพอต่อการใช้งาน |



Luther



ใช้วัสดุภัณฑ์ที่มีคุณภาพ ได้มาตรฐานในการก่อสร้าง

3. โครงการสิวารมน์ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)



| | | |
|--|-----------------|---|
| <p><u>ทาวน์โฮม</u></p>  <p><u>บ้านแฝด</u></p> | ที่ตั้ง | ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี |
| | สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย |
| | มูลค่าโครงการ | 438 ล้านบาท |
| | ราคาขายเริ่มต้น | 2.39-5.09 ล้านบาท |
| | เนื้อที่โครงการ | 20-0-80.8 ไร่ |
| | ลักษณะโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> - บ้านเดี่ยว 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 158.10 ตร.ม. จำนวน 10 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 37.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.15 ตร.ม. จำนวน 74 ยูนิต |

| | | |
|--|----------------------|---|
|  | | <p>- ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 19.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 125.95 ตร.ม. จำนวน 50 ยูนิต</p> |
| <p><u>บ้านเดี่ยว</u></p>  | <p>รูปแบบโครงการ</p> | <p>บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian</p> |

4. โครงการสิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83)



บ้านแฝดขนาด S



บ้านแฝดขนาด M





| | |
|-----------------|--|
| ที่ตั้ง | ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ |
| สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย |
| มูลค่าโครงการ | 179 ล้านบาท |
| ราคาขายเริ่มต้น | 3.99-4.59 ล้านบาท |
| เนื้อที่โครงการ | 6-0-98 ไร่ |
| ลักษณะโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> - บ้านแฝดขนาด S 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 37.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.15 ตร.ม. จำนวน 18 ยูนิต - บ้านแฝดขนาด M 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.3 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.98 ตร.ม. จำนวน 22 ยูนิต |
| รูปแบบโครงการ | บ้านเดี่ยวหรู สไตล์ Modern English Victorian |

5. โครงการสิวารมน์ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)



ผังโครงการ

| | | |
|--|-----------------|--|
| <p><u>อาคารพาณิชย์</u></p>  <p><u>บ้านแฝด</u></p> | ที่ตั้ง | เทศบาลบางปู 58 ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ |
| | สถานะ | อยู่ระหว่างก่อสร้างและอยู่ระหว่างขาย |
| | มูลค่าโครงการ | 739 ล้านบาท |
| | ราคาขายเริ่มต้น | 2.89-5.59 ล้านบาท |
| | เนื้อที่โครงการ | 22-2-75.8 ไร่ |
| | ลักษณะโครงการ | <ul style="list-style-type: none"> - อาคารพาณิชย์ 3.5 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. จำนวน 15 ยูนิต - บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 38.5 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 139.65 ตร.ม. จำนวน 54 ยูนิต |

| | | |
|--|----------------------|---|
|  | | <p>- ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 18.90 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม. จำนวน 136 ยูนิต</p> |
| <p><u>ทาวน์โฮม</u></p>  | <p>รูปแบบโครงการ</p> | <p>บ้านหรู สไตล์ Modern English Victorian</p> |

ในการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นแบบบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทจะเริ่มเปิดโครงการให้ผู้สนใจซื้อทำการจองเมื่อการก่อสร้างบ้านโซนแรกพร้อมสาธารณูปโภคซึ่งได้แก่ สโมสร์ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ชุมโครงการ มีการก่อสร้างแล้วเสร็จ โดยหลังจากเปิดโครงการบริษัทจะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านเป็นโซน (Phase) เพื่อรองรับการขายตามรอบจนครบทุกโซน และมีการดำรงสัดส่วนบ้านสร้างเสร็จพร้อมขายมากกว่าจำนวนบ้านที่มีการจองซื้อพร้อมโอนประมาณร้อยละ 15 ถึง ร้อยละ 20 ของจำนวนบ้านที่มีการจองซื้อพร้อมโอน หรือตามความเหมาะสมแล้วแต่โครงการ ซึ่งจะขึ้นอยู่กับจำนวนที่โอนจริงในรอบรายเดือน และรายได้ไตรมาสเป็นตัวกำหนด โดยบริษัทมีนโยบายสร้างบ้านเสร็จพร้อมขาย รวมทั้งสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ภายในทุกโครงการ เช่น สโมสร์หมู่บ้าน บ่อน้ำพุร้อนรักษาความปลอดภัย ถนน และไฟส่องสว่าง เป็นต้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นให้กับลูกค้าว่าจะได้รับมอบบ้านที่สร้างเสร็จตามสัญญา ลูกค้าได้เลือกได้ตรวจสอบคุณภาพก่อนเข้าอยู่ สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ทันทีภายหลังการจอง และบริษัทสามารถวางแผนการก่อสร้างและจัดซื้อวัตถุดิบได้ล่วงหน้า ป้องกันปัญหาการขาดแคลนวัตถุดิบ รวมทั้ง สามารถควบคุมต้นทุนและระยะเวลาก่อสร้างได้ ส่งผลต่อการกำหนดราคาขายที่สอดคล้องกับภาวะการแข่งขันในตลาด

ทั้งนี้ เมื่อลูกค้าสนใจซื้อบ้าน ลูกค้าจะต้องชำระค่าจอง และค่าทำสัญญาซื้อขาย ตามเงื่อนไขที่บริษัทกำหนด และชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมดให้แก่บริษัท ณ วันที่โอนกรรมสิทธิ์ และเมื่อถึงกำหนดโอนกรรมสิทธิ์แล้วนั้น หากลูกค้าผิดเงื่อนไขตามสัญญาจะซื้อจะขายของบริษัท บริษัทจะดำเนินการยึดเงินมัดจำตามขั้นตอนปฏิบัติภายในของบริษัทต่อไป

บริษัทได้กำหนดเงื่อนไขการชำระเงินของลูกค้าให้สอดคล้องกับระยะเวลาในการพัฒนาโครงการซึ่งสามารถจะให้ลูกค้าทยอยจ่ายชำระได้ ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับข้อกำหนดเงื่อนไขในแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นขั้นตอนการจ่ายชำระได้ ดังนี้

| ขั้นตอน | การดำเนินการ |
|-----------------------------|---|
| 1. การจอง | ณ วันที่ลูกค้าแสดงความสนใจโครงการ สามารถทำการจองได้ตามเงื่อนไขยอดชำระเงินจองของแต่ละโครงการ (เจ้าหน้าที่ขายของบริษัท จะประเมินเครดิตของลูกค้าในเบื้องต้น) |
| 2. การทำสัญญาจะซื้อจะขาย | ภายใน 7-14 วัน นับจากวันจอง |
| 3. การจ่ายเงินดาวน์ | ไม่มีการจ่ายเงินดาวน์ เนื่องจากโครงการที่เปิดขายจะมีการก่อสร้างแล้วเสร็จ |
| 4. การจ่ายเงินโอนกรรมสิทธิ์ | ลูกค้าชำระเงินส่วนที่เหลือทั้งหมด |

2.3. การวิจัยและพัฒนา

บริษัทให้ความสำคัญกับการออกแบบพื้นที่การใช้งานให้เกิดประโยชน์สูงสุด การใช้วัสดุที่มีคุณภาพ และความคุ้มค่าสูงสุดในการราคาที่เหมาะสม ตอบโจทย์ผู้อยู่อาศัย ซึ่งถือเป็นจุดขายของโครงการของบริษัทโดยฝ่ายขายและการตลาดจะทำการศึกษาและสำรวจข้อมูลโครงการคู่แข่งในรัศมีโดยรอบ กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ความต้องการของผู้บริโภค และมีการจัดทำความน่าจะเป็นของโครงการร่วมกันกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ โดยมีตัวอย่างการวิจัยและพัฒนาผลิตภัณฑ์ดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้มีการกำหนดงบประมาณด้านวิจัยและพัฒนา และการวิจัยและพัฒนาจะอยู่ภายใต้การดำเนินงานของฝ่ายงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง บริษัทจึงไม่มีการแยกค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนาออกจากค่าใช้จ่ายรวมของบริษัท

2.4. การตลาดและการแข่งขัน

2.4.1. กลยุทธ์ในการแข่งขัน

☐ กลยุทธ์ทางด้านผลิตภัณฑ์

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

ในส่วนของการสร้างบ้าน บริษัทได้เลือกใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบผนังโครงสร้างคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast Concrete) ที่มีความมั่นคงแข็งแรง เรียบเนียนสวย ได้ตามขนาดที่ต้องการ กว่าการก่อผนังแบบก่ออิฐฉาบปูนทั่วไปในอดีตที่โครงสร้างอาจเกิดการแตกร้าวได้ง่าย สามารถก่อสร้างบ้านเสร็จได้รวดเร็วเนื่องจากผลิตมาจากโรงงาน โดยบริษัทมีการคัดสรรวัสดุก่อสร้าง วัสดุตกแต่ง รวมไปถึง เครื่องสุขภัณฑ์ต่างๆ ที่มีคุณภาพได้มาตรฐานระดับสากล มีการควบคุมคุณภาพในขั้นตอนการก่อสร้างอย่างละเอียดและเข้มงวด นอกจากนี้ บริษัทมีการรับประกันโครงสร้างอาคาร งานรั้วรั้ว และงานระบบไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งเป็นบริการหลังการขาย

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

☐ กลยุทธ์ทางด้านราคา

บริษัทมีแนวทางในการกำหนดราคาโดยพิจารณาให้มีความเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ทำเลที่ตั้ง ศักยภาพโครงการ สภาพการแข่งขัน แนวโน้มราคาที่ดิน ต้นทุนที่ดิน ราคาตลาด ขนาดพื้นที่ใช้สอย และต้นทุนการก่อสร้างโครงการ เป็นต้น เปรียบเทียบราคากับบริษัทเทียบเคียงที่เป็นผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์รายอื่นหรือโครงการบริเวณใกล้เคียง เพื่อให้สามารถแข่งขันได้ โดยจะเป็นลักษณะการกำหนดราคาขายในเบื้องต้น และจะกำหนดราคาขายจริงเมื่อเปิดโครงการ โดยบริษัทอาจกำหนดราคาที่สร้างความน่าสนใจให้ผู้เข้าเยี่ยมชมโครงการตัดสินใจซื้อผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ ในช่วงเปิดโครงการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการคำนึงถึงราคาขายต่อหลังที่เหมาะสมกับกำลังซื้อของลูกค้า เพื่อให้ลูกค้าได้รับความคุ้มค่าและความพึงพอใจสูงสุด บริษัทสามารถปิดการขายภายในระยะเวลาตามที่ได้วางแผนไว้ รวมไปถึงรักษาระดับอัตราผลกำไรของบริษัทให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมโดยไม่ต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการอัตรากำไรที่บริษัทประมาณการไว้

□ การโฆษณาและประชาสัมพันธ์

การสร้างเครื่องหมายการค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัทให้เป็นที่รู้จัก กลุ่มลูกค้าสามารถรับรู้ข้อมูลโครงการและให้ความไว้วางใจกับบริษัท บริษัทมีกลยุทธ์ทางการตลาดและการสื่อสารเพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในหลากหลายรูปแบบ เพื่อให้ครอบคลุมช่องทางการสื่อสารต่างๆ ดังนี้

- การใช้สื่อการตลาดแบบออนไลน์ (Online Marketing/ Digital Marketing) การโฆษณาประชาสัมพันธ์เครื่องหมายการค้าและผลิตภัณฑ์ของบริษัท ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ เช่น เว็บไซต์ของบริษัท และโซเชียลมีเดียต่างๆ ได้แก่ เฟสบุ๊ก(Facebook) อินสตาแกรม (Instagram) ยูทูบ (Youtube) และเว็บไซต์ที่ให้รายละเอียดเกี่ยวกับที่อยู่อาศัย เป็นต้น ซึ่งการสื่อสารดังกล่าวจะครอบคลุมการสื่อสารทางการตลาดไปยังกลุ่มลูกค้าที่อยู่นอกพื้นที่ได้ทั่วถึงกว่าการสื่อสารประเภทอื่นๆ



ตัวอย่างโฆษณาเฟสบุ๊ก



ตัวอย่างโฆษณาทางยูทูป

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



ตัวอย่างการใช้ฟรีเซ็นเตอร์

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



ตัวอย่างใบปลิว



ตัวอย่างป้ายโฆษณา

- การออกบูธแสดงสินค้าตามสถานที่ต่างๆ เช่น ศูนย์การค้า ที่เป็นที่ยอมรับของกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และมีผู้คนจำนวนมาก สามารถสร้างการเข้าถึงได้ง่าย เพิ่มโอกาสให้ผู้ที่สนใจหาที่พักอาศัยรู้จักเครื่องหมายการค้าของบริษัทมากขึ้น ประกอบกับมีเจ้าหน้าที่ขายของบริษัทคอยดูแลและให้ข้อมูลแก่ผู้ที่สนใจโครงการเพื่อการกระตุ้นยอดขายและแนะนำโครงการ



ตัวอย่างการออกบูธ

☐ การขายและช่องทางการขาย

บริษัทมีช่องทางการขายผ่านสำนักงานขายและบ้านตัวอย่างที่เปิดแสดงให้เห็นให้ผู้สนใจเข้าชม บนพื้นที่หน้าโครงการ โดยทีมงานฝ่ายขายของบริษัทเองที่ประจำอยู่ที่สำนักงานขายของแต่ละโครงการ ซึ่งมีความรู้ความสามารถ และความเข้าใจในตัวผลิตภัณฑ์เป็นอย่างดี เพื่อเตรียมพร้อมในการต้อนรับลูกค้าและให้ข้อมูล ซึ่งผู้สนใจสามารถติดต่อสอบถามรายละเอียดทางโทรศัพท์ หรือติดต่อเข้ามาผ่านทางสำนักงานขายของโครงการ เข้าชมรายละเอียดโครงการต่างๆ ผ่านทางหน้าเว็บไซต์ <https://www.sivarom.co.th> ซึ่งลูกค้าสามารถเข้าไปอ่านและศึกษารายละเอียดเบื้องต้นของแต่ละโครงการได้ รวมทั้ง บริษัทมีการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายแต่ละช่วงเวลาเพื่อกระตุ้นยอดขาย เช่น การให้ของแถม และการให้ส่วนลดเงินสด เป็นต้น






การจัดกิจกรรมส่งเสริมการขายและรับชมบ้านตัวอย่าง




นอกจากนี้ บริษัทมีการว่าจ้างตัวแทนขาย (Agent) ซึ่งเป็นตัวแทนที่เป็นนิติบุคคลและบุคคลธรรมดาจากภายนอก โดยบริษัทมีการกำหนดนโยบายในการจ่ายค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในอัตราเช่นเดียวกันกับพนักงานขายของบริษัทเอง ซึ่งเป็นมูลค่าหรือร้อยละตามมูลค่าขายเมื่อลูกค้ามีการจองซื้อและ/หรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย และ/หรือมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว เท่านั้นภายใต้กรอบนโยบายของบริษัท

2.4.2. กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

การพัฒนาโครงการต่างๆ บริษัทจะศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น โดยมุ่งเน้นการจำหน่ายและตั้งราคาเพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ตั้งแต่ระดับกลางขึ้นไปเป็นหลัก ต่อมาจึงกำหนดลักษณะรูปแบบของโครงการ และกำหนดราคาขายให้สอดคล้องกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมายดังกล่าว

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

| โครงการ | กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย |
|---|--|
| <p>โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง)</p>  | <p>กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 9,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุ 25 ถึง 55 ปี ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ปรับเปลี่ยนจากการเช่าที่อาศัยของผู้อื่นเป็นการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง และต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับแหล่งงาน ลูกค้าในพื้นที่ และพนักงานโรงงานอำเภอนิคมพัฒนา</p> |
| <p>โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)</p>  | <p>กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 35,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นพนักงานบริษัท เจ้าของธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม(SME) หรือเป็นบุคลากรทางการแพทย์ ต้องการสร้างครอบครัวใหม่ขนาดเล็กและต้องการบ้านแนวราบที่มีพื้นที่ใช้สอยสูง เดินทางเข้าใจกลางเมืองได้สะดวก ห่างไกลจากมลพิษของนิคมอุตสาหกรรม สภาพแวดล้อมโครงการและสังคมที่ดีขึ้น ลูกค้าในพื้นที่เขตบางปู บางพลี และคลองด่าน ที่เป็นเจ้าของกิจการ และพนักงานระดับผู้จัดการ</p> |
| <p>โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา)</p>  | <p>กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใจกลางเมืองศรีราชา ที่เดินทางสะดวก ใกล้นิคมอุตสาหกรรมชั้นนำ เช่น นิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง เครือสหพัฒน์ นิคมปิโตรเคมี ท่าเรือเคอรั้ ใกล้แหล่งช้อปปิ้งชั้นนำ เช่นทรัลศรีราชา ลูกค้าในพื้นที่,เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ พนักงานเอกชน ราชการ ตำบาสุรศักดิ์ ตำบาสไรภักดิ์ แหลมฉบัง นิคมปิโตรเคมี และเครือสหพัฒน์</p> |
| <p>โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู)</p> | <p>กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 55 ปี ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการโครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เดินทางสะดวกใกล้ถนนใหญ่</p> |

| โครงการ | กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย |
|--|---|
|  สิวารมณ 2 เวิลด์ คลาส สุขุมวิท - บางปู 83 | สุขุมวิท และแหล่งงานนิคมอุตสาหกรรมบางปู ลูกค้าในพื้นที่เขตบางปู แพรกษา และปากน้ำ ที่เป็นเจ้าของกิจการ และพนักงานระดับผู้จัดการ |
| โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)  สิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท - บางปู 58 | กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 30,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 25 - 35 ปี เป็นคนรุ่นใหม่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการความมั่นคง ความคุ้มค่าในการลงทุน และภาพลักษณ์โครงการที่มีสภาพแวดล้อมและสังคมที่ดีขึ้น เป็นกลุ่มคนทำงานที่อยู่เดิมในพื้นที่ และพื้นที่ใกล้เคียง ที่เป็นพนักงานระดับผู้จัดการ หรือข้าราชการระดับกลาง |
| โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)  สิวารมณ วิลเลจ ชัยพฤกษ์ - วงแหวน (อยู่ระหว่างการพัฒนา) | กลุ่มลูกค้ารายได้เฉลี่ย 25,000 บาทต่อเดือนขึ้นไป วัยทำงานอายุประมาณ 30 - 55 ปี เป็นนักธุรกิจหรือผู้บริหารระดับสูง ต้องการสร้างครอบครัวหรือมีครอบครัวขนาดเล็ก ต้องการโครงการใกล้เคียงที่มีการคมนาคมที่สะดวก เช่น รถไฟฟ้า และทางด่วน เพื่อการเดินเข้าสู่ใจกลางเมือง และการเดินทางไปทำงานที่สะดวก ลูกค้าในพื้นที่, เจ้าของกิจการ, พนักงานระดับผู้จัดการ ลูกค้าในพื้นที่บางใหญ่ / บางบัวทอง / ชัยพฤกษ์ / รัตนาธิเบศร์ |

2.5. ภาพรวมอุตสาหกรรม และสภาพการแข่งขัน

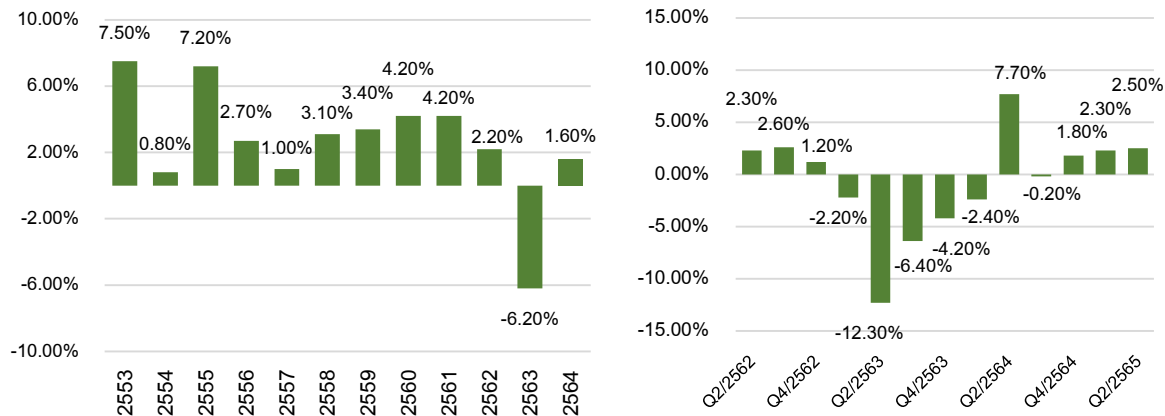
2.5.1. สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ภาพรวมเศรษฐกิจไทย

- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่ 2 ปี 2565

จากรายงานภาพรวมเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 โดยสำนักงานสภาพัฒนาการ เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ขยายตัวร้อยละ 2.5 จากการขยายตัวร้อยละ 2.3 ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เนื่องจากการปรับตัวดีขึ้นของภาคบริการที่ได้รับปัจจัยหนุนจากมาตรการต่าง ๆ ของภาครัฐที่ผ่อนคลาย มาตรการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 และมาตรการสนับสนุนการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง ส่งผลในจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมีเพิ่มขึ้น ในด้านการผลิต ภาคเกษตรกรรมเร่งฟื้นตัว โดยขยายตัวร้อยละ 4.4 จาก ไตรมาสที่ 1 ปี 2565 เนื่องจากการขยายตัวของพืชเศรษฐกิจสำคัญ ได้แก่ ถั่วเหลือง ข้าวเปลือก และผลไม้ ในขณะที่ภาคบริการขยายตัวร้อยละ 4.6 ฟื้นตัวขึ้นจากที่ขยายตัวร้อยละ 2.9 ในไตรมาสก่อนหน้า ด้านการใช้จ่าย การลงทุนรวมลดลงร้อยละ 1.0 ภาคการส่งออกและนำเข้าสินค้าและบริการขยายตัวร้อยละ 8.5 และร้อยละ 9.1 ตามลำดับ รวมทั้งการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคขั้นสุดท้ายของรัฐบาลและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคบริโภคขั้นสุดท้ายของเอกชนขยายตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.4 และร้อยละ 6.9 ตามลำดับ

ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) รายปีสำหรับปี 2553-2564 และรายไตรมาสปี 2562-2565



ที่มา: ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 2/2565 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อัตราการขยายตัวของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศมูลค่าที่แท้จริงด้านการผลิต เทียบกับระยะเดียวกันของปีที่ 2564 และปี2565 (YOY)

| | 2564 | 2564 | | | | | | 2565 | | |
|----------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|------|------|------|------|------|
| | | Q1 | Q2 | H1 | Q3 | Q4 | H2 | Q1 | Q2 | H1 |
| ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ | 1.5 | -2.4 | 7.7 | 2.3 | -0.2 | 1.8 | 0.8 | 2.3 | 2.5 | 2.4 |
| ภาคเกษตร | 1.0 | 1.0 | 2.1 | 1.5 | 2.2 | -0.6 | 0.5 | 4.7 | 4.4 | 4.6 |
| ภาคนอกเกษตร | 1.6 | -2.6 | 8.3 | 2.3 | -0.3 | 2.0 | 0.8 | 2.1 | 2.3 | 2.2 |
| หมวดอุตสาหกรรม | 3.4 | -0.3 | 14.2 | 6.3 | -1.7 | 2.6 | 0.5 | 0.6 | -1.8 | -0.6 |
| ไฟฟ้า ก๊าซ ไอน้ำและระบบปรับอากาศ | -2.5 | -9.1 | 1.0 | -4.2 | -2.4 | 2.1 | -0.3 | 2.1 | 1.4 | 1.7 |
| หมวดบริการ | 0.7 | -3.8 | 5.3 | 0.3 | 0.3 | 1.7 | 1.0 | 2.9 | 4.6 | 3.7 |
| การก่อสร้าง | 2.7 | 13.5 | 3.1 | 7.9 | -4.2 | -0.8 | -2.8 | -5.5 | -4.5 | -5.0 |
| การขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า | -2.9 | -16.9 | 10.3 | -6.5 | -1.4 | 3.2 | 1.0 | 4.2 | 5.3 | 4.7 |
| ที่พักแรมและบริการด้านอาหาร | -14.4 | -36.8 | 16.4 | -17.5 | -19.0 | -4.9 | 11.3 | 33.5 | 44.9 | 39.3 |
| กิจกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ | 1.8 | 2.2 | 2.7 | 2.4 | 0.7 | 1.5 | 1.1 | 1.0 | 2.4 | 1.7 |

ที่มา: ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ ไตรมาสที่ 2/2565 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

- ภาพรวมเศรษฐกิจไทยปี 2565

ผลิตภัณฑ์มวลรวมประเทศ (GDP) ในปี 2565 คาดว่าจะมีการขยายตัวอยู่ในช่วงร้อยละ 2.7 ถึง 3.2 โดยมีปัจจัยสนับสนุนหลักจากการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและภาคการส่งออกสินค้า ซึ่งคาดว่าจะมีการขยายตัวของมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปเงินสกุลดอลลาร์สหรัฐ ร้อยละ 4.4 และการอุปโภคบริโภคขยายตัวร้อยละ 7.9 รวมทั้ง การลงทุนของภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 4.4 และ 3.1 ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงจากการปรับตัวเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าโภคภัณฑ์และพลังงานเนื่องจากความยืดเยื้อของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ทั้งนี้ ปัจจัยดังกล่าวทำให้ค่าครองชีพและต้นทุนการผลิตทั้งภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจปรับตัวสูงขึ้น

นอกจากนี้อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2565 คาดการไว้จะอยู่ในระหว่างร้อยละ 6.3 ถึง 6.8 เนื่องจากการปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นของราคาพลังงาน และการส่งผ่านต้นทุนของสินค้าและอาหาร โดยมีการคาดการณ์ว่าจะปรับตัวลดลงในปี 2566

ประมาณการเศรษฐกิจปี 2565

| (%YoY) | 2564 | | 2565 | | |
|------------------------------|--------|------|------|------|------------|
| | ทั้งปี | Q4 | Q1 | Q2 | ทั้งปี (f) |
| GDP (CVM) | 1.5 | 1.8 | 2.3 | 2.5 | 2.7-3.2 |
| การลงทุนรวม | 3.4 | -0.2 | 0.8 | -1.0 | 2.8 |
| ภาคเอกชน | 3.3 | -0.8 | 2.9 | 2.3 | 3.1 |
| ภาครัฐ | 3.8 | 1.7 | -4.7 | -9.0 | 2.0 |
| การบริโภคภาคเอกชน | 0.3 | 0.4 | 3.5 | 6.9 | 4.4 |
| การอุปโภคบริโภคภาครัฐบาล | 3.2 | 8.1 | 7.2 | 2.4 | -0.2 |
| มูลค่าการส่งออกสินค้า | 19.2 | 22.3 | 14.5 | 9.7 | 7.9 |
| มูลค่าการนำเข้าสินค้า | 23.9 | 23.1 | 16.4 | 22.4 | 12.4 |
| ดุลบัญชีเดินสะพัดต่อ GDP (%) | -2.2 | -1.1 | -1.7 | -7.0 | -1.6 |
| เงินเฟ้อ | 1.2 | 2.4 | 4.7 | 6.5 | 6.3-6.8 |

ที่มา: ภาวะเศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สองของปี 2565 และแนวโน้มปี 2565 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

ภาพรวมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการขยายตัวร้อยละ 2.4 จากไตรมาสก่อนหน้า เนื่องจากการขยายตัวของกิจกรรมตัวแทนการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์

- ปี 2565-2567

ทางภาครัฐจะดำเนินการปรับเกณฑ์ต่าง ๆ ของภาคอสังหาริมทรัพย์ ดึงดูดให้ชาวต่างชาติที่ต้องการเข้ามาอยู่อาศัยในระยะยาวทำการซื้อหรือเช่าที่อยู่อาศัยในประเทศไทยเพิ่มขึ้น โดยอยู่ระหว่างศึกษาแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องดังนี้

| กฎหมาย | กฎหมายเดิม | ร่างกฎหมายใหม่ |
|---|--|---|
| การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ | | |
| ประมวลกฎหมายที่ดิน | ที่ดินมาตรา 96 ทวิ อนุญาตให้ชาวต่างชาติที่ต้องการซื้อบ้านหรือที่ดินจะต้องมีการลงทุนในไทย 40 ล้านบาทขึ้นไป จึงจะสามารถซื้อที่ดินเพื่ออยู่อาศัยได้ไม่เกิน 1 ไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี | ชาวต่างชาติสามารถซื้อบ้านสำหรับอยู่อาศัยในโครงการจัดสรรราคา 10 ถึง 15 ล้านบาทขึ้นไป และซื้อได้ไม่เกิน 49% ของพื้นที่ขายในโครงการ |
| พระราชบัญญัติอาคารชุด | พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ชาวต่างชาติสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกินร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายในอาคารชุด | อาจมีการแก้ไขให้ชาวต่างชาติถือครองกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่าร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายในโครงการ แต่จะไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด |
| การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ | | |
| ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ | มาตรา 540 ชาวต่างชาติสามารถเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี | อาจขยายระยะเวลาการเช่าเป็น 50 ปี และต่อสัญญาได้ 40 ปี |

ภาพรวมที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑล

- ปี 2565

ตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีแนวโน้มขยายตัวจากปี 2564 ในอัตราร้อยละ 4.5% ซึ่งมีเติบโตน้อยลงจากที่คาดการณ์เดิม เนื่องจากปัจจัยหลัก ได้แก่ 1) ความไม่แน่นอนของกำลังซื้อจากต่างชาติ โดยเฉพาะอย่างยิ่งมาตรการควบคุมสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ที่เข้มงวดเป็นระยะของจีน เนื่องจากกำลังซื้อของนักลงทุนจีนคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 45 ของนักลงทุนต่างชาติที่เข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย เป็นอุปสรรคในการทำตลาดในกลุ่มชาวต่างชาติ และ 2) สงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนกดดันให้ราคาพลังงานและราคาวัสดุก่อสร้างปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง ซึ่งส่งผลกระทบต่อกำลังซื้อของผู้บริโภค อีกทั้งนี้ ค่าแรงมีแนวโน้มที่จะปรับเพิ่มสูงขึ้นจากปัญหาแรงงานขาดแคลน ส่งผลให้ต้นทุนการก่อสร้างมากขึ้น ทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือที่กำลังจะเปิดขายมีแนวโน้มปรับตัวเพิ่มขึ้นเฉลี่ยร้อยละ 5.0 ถึง 10.0 อย่างไรก็ตาม ผู้ประกอบการมีแนวโน้มที่จะพัฒนาโครงการแนวราบมากขึ้นโดยมุ่งเป้ากลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อสูงเพื่อช่วยประคองยอดขาย

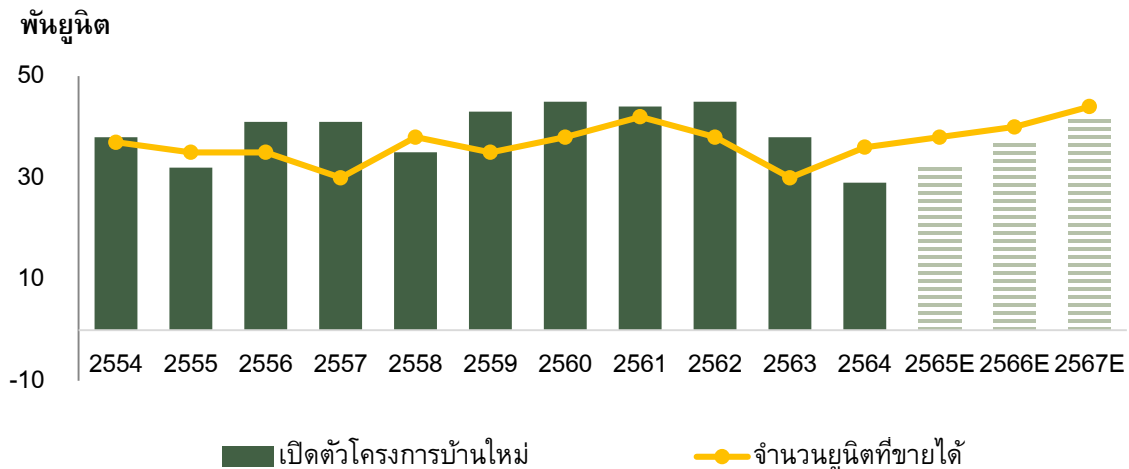
- ปี 2566-2567

ตลาดที่อยู่อาศัยจะมียอดขายเติบโตเติบโตที่ระดับ 5-7% ต่อปี โดยมีปัจจัยที่ส่งเสริมความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยจาก 1) กำลังซื้อที่มีแนวโน้มฟื้นตัวตามเศรษฐกิจไทย โดยเฉพาะในส่วนภาคท่องเที่ยวและการลงทุนที่ปรับตัวดีขึ้น การเข้ามาลงทุนหรือทำงานในไทยของชาวต่างชาติจะดึงดูดกำลังซื้อต่างชาติและผลักดันให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์กลับมาฟื้นตัวได้ และ 2) ความคืบหน้าของโครงการเมกะโปรเจกต์ โดยเฉพาะในส่วนของภาคการคมนาคมขนส่ง

ที่อยู่อาศัยแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม)

ผู้บริโภคให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยของที่อยู่อาศัยที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น อยู่อาศัยในระยะยาวที่หันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอย/ ฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ทำให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองจะได้รับความนิยมสูงขึ้นและมีแนวโน้มเติบโตอย่างค่อยเป็นค่อยไป เนื่องจาก 1) ราคาที่ดินยังไม่สูงมากนักเมื่อเทียบกับที่ดินย่านใจกลางเมือง และสามารถโอนกรรมสิทธิ์ก่อนที่โครงการจะเสร็จทั้งโครงการ เนื่องจากโครงการบ้านจัดสรรแบ่งเฟสในการพัฒนาโครงการต่างจากคอนโดมิเนียมที่ต้องสร้างเสร็จทั้งโครงการถึงจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ และ 2) การขยายเส้นทางของรถไฟฟ้าที่ครอบคลุมพื้นที่รอบนอกกรุงเทพมหานครมากขึ้น เช่น สายสีชมพู (แคราย –มีนบุรี)สายสีส้ม (รามคำแหง –ลำสาลี) สายสีเหลือง (ลาดพร้าว –สำโรง) และรถไฟฟ้าสายสีแดงอ่อน (บางซื่อ-ตลิ่งชัน)

การเปิดตัวและจำนวนยูนิตที่ขายได้โครงการบ้านใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑล ตามประเภทบ้าน



ที่มา: Krungsri Research - แนวโน้มธุรกิจ/อุตสาหกรรม ปี 2565-2567 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯและปริมณฑล

ภาพรวมที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก

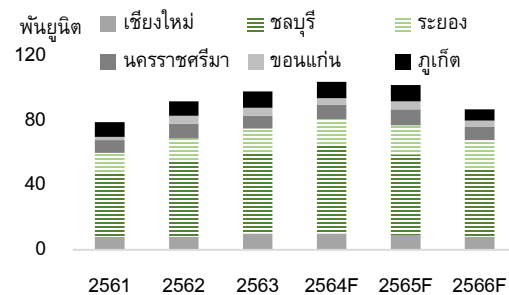
- ปี 2565-2567

อุปสงค์ที่อยู่อาศัยใน 6 จังหวัดหลัก (จังหวัดเชียงใหม่ จังหวัดชลบุรี จังหวัดระยอง จังหวัดนครราชสีมา จังหวัดขอนแก่น และจังหวัดภูเก็ต) มีแนวโน้มฟื้นตัวขึ้น จากมีปัจจัยสนับสนุนหลัก ได้แก่

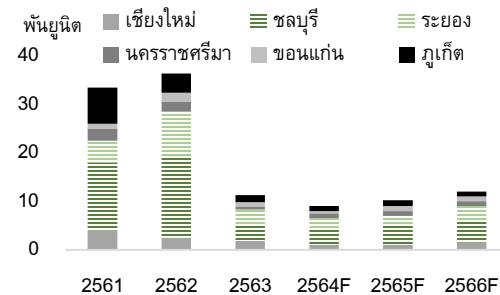
(1) ความคืบหน้าในการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานในพื้นที่โครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor: EEC) ทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยในจังหวัดระยองและจังหวัดชลบุรีสามารถฟื้นตัวได้ดีกว่าในภูมิภาคอื่น (2) เศรษฐกิจในพื้นที่นั้น ๆ ปรับตัวดีขึ้น และ (3) ความรุนแรงของสถานการณ์ COVID – 19 ที่มีแนวโน้มลดลงและการฉีดวัคซีนที่ครอบคลุมทั่วถึงทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติสามารถเข้ามายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น ประกอบกับการผ่อนคลายกฎระเบียบที่ดึงดูดให้ชาวต่างชาติสามารถครอบครองที่อยู่อาศัยในไทยได้มากขึ้น จะช่วยหนุนดัชนีราคาของที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะในจังหวัดที่เป็นเมืองท่องเที่ยวและเมืองอุตสาหกรรม เช่น EEC

บ้านแนวราบ (บ้านเดี่ยวและทาวน์โฮม) คาดว่าการเปิดโครงการใหม่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเฉลี่ย 4.5% ต่อปี โดยความต้องการมีแนวโน้มปรับตัวขึ้นจากกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นกลุ่มลูกค้าที่มีกำลังซื้อในตลาดระดับกลางถึงบน โดยมีปัจจัยกระตุ้นจากราคาที่ยังไม่สูงมากนัก อีกทั้งพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 อาทิ การทำงานที่บ้าน (Work from home) ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบมากกว่าคอนโดมิเนียม

อุปทานคงค้างใน 6 จังหวัดหลัก ตั้งแต่ปี 2561-2566



การเปิดขายโครงการใหม่ใน 6 จังหวัดหลัก



ที่มา: Krungsri Research - แนวโน้มอุตสาหกรรม ปี 2564-2566 : ธุรกิจที่อยู่อาศัยต่างจังหวัด (6 จังหวัดหลัก)

นโยบายทางการเงินและนโยบายภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัย

- ภาวะอัตราดอกเบี้ยและหนี้สินครัวเรือน

จากการประชุมคณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ในวันที่ 28 กันยายน 2565 มีการประกาศขึ้นดอกเบี้ยนโยบายจากร้อยละ 0.75 ต่อปี เป็นร้อยละ 1.00 ต่อปี โดยคาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยจะมีการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องจากปัจจัยสนับสนุนจากภาคท่องเที่ยวและการบริโภคของภาคเอกชน ทั้งนี้ การดำเนินนโยบายการเงินดังกล่าวสอดคล้องกับประเทศเศรษฐกิจส่วนใหญ่ในภูมิภาคเดียวกันที่ยังมีแนวโน้มที่จะปรับอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพิ่มสูงขึ้นอย่าง

ต่อเนื่องในปี 2565 เช่น ธนาคารกลางเกาหลีใต้ มาเลเซีย ฟิลิปปินส์ และอินโดนีเซีย โดยมีการเพิ่มดอกเบี้ยนโยบายร้อยละ 1.25 ร้อยละ 0.75 ร้อยละ 2.25 และร้อยละ 0.75 ต่อปีตามลำดับ ในขณะที่ประเทศเศรษฐกิจหลักมีแนวโน้มที่จะปรับขึ้นดอกเบี้ยนโยบาย เช่น ธนาคารสหรัฐฯ โดยประมาณการณว่าอัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับตัวเพิ่มขึ้นต่อเนื่องร้อยละ 4.25 - 4.50 นอกจากนี้ จากรายงานเสถียรภาพระบบการเงินไทยประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ประเทศไทยมีสัดส่วนหนี้สินครัวเรือนต่อ GDP ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 89.2 เป็นร้อยละ 88.29 เนื่องจากการเติบโตของ Nominal GDP ที่สูงขึ้น และการชะลอตัวของหนี้ครัวเรือน เนื่องจากความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนและธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SMEs) เริ่มปรับตัวดีขึ้นตามภาวะเศรษฐกิจไทยที่ฟื้นตัวขึ้น แต่ยังคงมีความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อ

- การอนุมัติสินเชื่อที่อยู่อาศัยต่อมูลค่าหลักประกัน (Loan to value: LTV)

ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) พบว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีตัวเลขหนี้เสีย (NPL) และการเก็งกำไรในมีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้น อีกทั้งราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นจากอุปสงค์ที่เข้มแข็ง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันการเกิดวิกฤตฟองสบู่ของอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจไทยโดยรวม ธปท.จึงมีประกาศนโยบาย Macroprudential หรือการกำกับควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) สำหรับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย ซึ่งมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 เดือนเมษายน 2562 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดูแลไม่ให้เกิดการเก็งกำไรในตลาดอสังหาริมทรัพย์ และเพื่อให้ผู้บริโภคที่ต้องการมีบ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถเป็นเจ้าของบ้านในราคาที่เหมาะสม อย่างไรก็ตาม ในเวลาต่อมาภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการชะลอตัวลง ธปท.จึงได้มีประกาศผ่อนคลายมาตรการ LTV ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 20 ตุลาคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เพื่อเพิ่มความสามารถในการซื้อให้แก่ผู้บริโภคและสนับสนุนความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย อีกทั้งยังเป็นการกระตุ้นกิจกรรมทางเศรษฐกิจและพยุ่งการจ้างงานผ่านภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อที่อยู่อาศัย ดังนี้

| ราคาบ้าน | จำนวนสัญญาที่ยังผ่อนอยู่ | การวางดาวน์ขั้นต่ำ (เกณฑ์เดิม) | การวางดาวน์ขั้นต่ำ (เกณฑ์ใหม่) |
|-----------------------|--------------------------|---|-----------------------------------|
| ไม่เกิน 10 ล้านบาท | สัญญาปีที่ 1 | ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้านและผู้สินเชื่อเพิ่มได้ 10% ของมูลค่าบ้านเพื่อซื้อเฟอร์นิเจอร์ตกแต่งบ้านหรือสิ่งจำเป็นอื่นในการอยู่อาศัย | ผู้ได้เต็มมูลค่าบ้าน |
| | สัญญาปีที่ 2 | วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% หากผ่อนสัญญาที่ 1 แล้วมากกว่า 2 ปี หรือ 20% หากผ่อนแล้วไม่ถึง 2 ปี | |
| | สัญญาปีที่ 3 ขึ้นไป | วางดาวน์ขั้นต่ำ 30% | |
| 10 ล้านบาท ขึ้นไป | สัญญาปีที่ 1 | วางดาวน์ขั้นต่ำ 10% | |
| | สัญญาปีที่ 2 | วางดาวน์ขั้นต่ำ 20% | |
| | สัญญาปีที่ 3 ขึ้นไป | วางดาวน์ขั้นต่ำ 30% | |

- การปรับเกณฑ์ภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ขณะนี้ทางรัฐบาลอยู่ระหว่างศึกษาแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อมุ่งใจให้ชาวต่างชาติที่ต้องการอยู่อาศัยในระยะยาวเข้ามาซื้อที่อยู่อาศัยในไทยมากขึ้น ได้แก่

1. ประมวลกฎหมายที่ดิน

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

2. พระราชบัญญัติอาคารชุด

ร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจมีการขยายขอบเขตให้ต่างชาติสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้มากกว่า ร้อยละ 49 ของพื้นที่ขายในอาคารชุด แต่จะไม่สามารถออกเสียงในการประชุมนิติบุคคลอาคารชุด จากเดิมอนุญาตให้ต่างชาติถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดไม่เกิน 49% ของโครงการ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

3. การเช่าอสังหาริมทรัพย์ของชาวต่างชาติ

เดิมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 540 อนุญาตให้ชาวต่างชาติเช่าอสังหาริมทรัพย์สูงสุดไม่เกิน 30 ปี และต่อสัญญาได้ไม่เกิน 30 ปี โดยร่างแก้ไขกฎหมายใหม่อาจขยายขอบเขตระยะเวลาการเช่าเป็น 50 ปีและต่อสัญญาได้อีก 40 ปี

2.5.2. สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขัน และจำนวนคู่แข่งโดยประมาณ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สภาพการแข่งขันในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการของบริษัทที่อยู่ระหว่างดำเนินการ มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

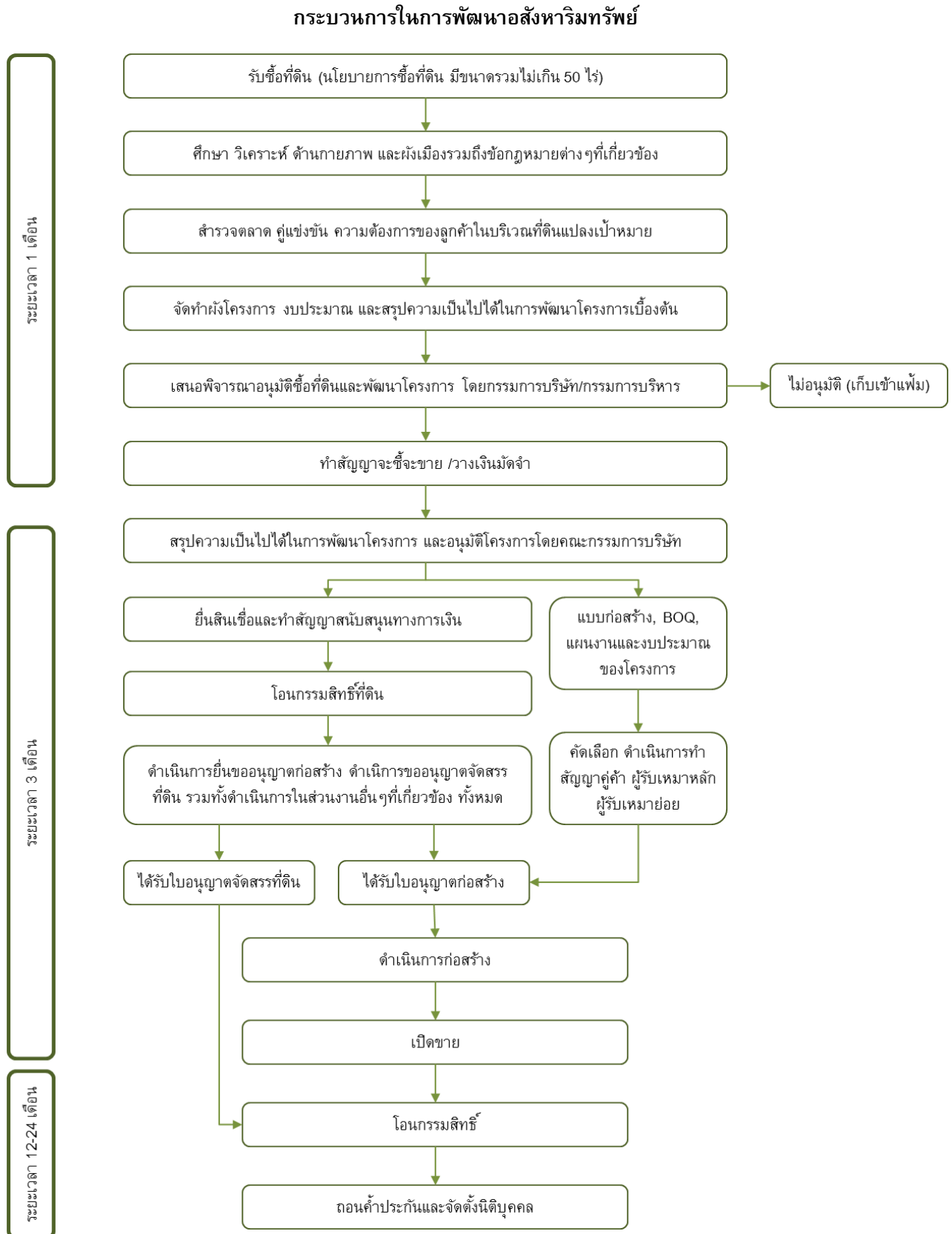
| โครงการของบริษัท | ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|--|---|--|
| 1. โครงการสิวารมณรี ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ที่ตั้ง: อ.นิคมพัฒนา จ.ระยอง | ทาวนโฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.38 ล้านบาท | ผู้ประกอบการในพื้นที่ โครงการเดอะมิคซ์ (ทาวนโฮม) บริษัท เอสเตท ครีเอชั่น จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.29 ล้านบาท โครงการอนันคร (ทาวนโฮม / บ้านเดี่ยว) บริษัท อนันคร จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.20-3.15 ล้านบาท |

| โครงการของบริษัท | ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|---|---|--|
| | | <p>โครงการแผ่นดินทอง (ทาวน์โฮม / บ้านแฝด) บริษัท สมาร์ทแลนด์ บุรพา จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 1.30-1.79 ล้านบาท</p> <p>โครงการเซนสิริโฮม (บ้านเดี่ยว) บริษัท สุขนิเวศน์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.50 ล้านบาท</p> <p>โครงการพรภิรมย์ (บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว) บริษัท พรภิรมย์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.02-2.80 ล้านบาท</p> <p>โครงการบ้านแก้วศิริแลนด์ (บ้านเดี่ยว) บริษัท แก้วศิริแลนด์ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.39 ล้านบาท</p> |
| 2. โครงการสิวารมณรี แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ที่ตั้ง: ต.บางปูใหม่ อ.เมือง สมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ | บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.2 ล้านบาท | ไม่มีคู่แข่งที่พัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียง |
| 3. โครงการสิวารมณรี เนเจอร์ พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ที่ตั้ง: ต.สรีศักดิ์ อ.ศรีราชา จ.ชลบุรี | ทาวน์โฮม บ้านแฝด บ้านเดี่ยว ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.27 ล้านบาท | <p><u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการโกเดิน วิลเลจ (ทิพวัล สเตชัน) บริษัท สวัสดิ์ชลบุรี จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.19-4.99 ล้านบาท</p> <p>โครงการ VALLEY HILLS (สุขุมวิท - 9 กิโลเมตร) (บ้านแฝด / บ้านเดี่ยว) บริษัท ไลฟ แอนด์ ลีฟวิ่ง จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.38-4.90 ล้านบาท</p> <p>โครงการ DIYA VALLEY (ศรีราชา) (ทาวน์โฮม) บริษัท ทิพภิรมย์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</p> |

| โครงการของบริษัท | ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|--|--|--|
| | | <p>ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.39 ล้านบาท</p> <p>โครงการ ไอรีน (อัสสัมชัญ - ศรีราชา) บริษัท ไอรีน ศรีราชา จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.29 ล้านบาท</p> <p>โครงการ Monterey บริษัท ดี-แลนด์ กรุ๊ป จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.14 ล้านบาท</p> |
| 4. โครงการสิวารมณ เนเจอร์ พลัส 2 (สุขุมวิท – บางปู) ที่ตั้ง: ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ | บ้านแฝด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 4.47 ล้านบาท | ไม่มีคู่แข่งในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงที่มีการพัฒนาโครงการบ้านแฝดเช่นเดียวกับบริษัท นอกเหนือจากโครงการสิวารมณ เนเจอร์ พลัส (สุขุมวิท – บางปู) ของบริษัทที่จำหน่ายหมดไปแล้ว |
| 5. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่ตั้ง: ต.บางปูใหม่ อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ | ทาวน์โฮม บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.42 ล้านบาท | <p><u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการบ้านพัก 1 (ทาวน์โฮม) บริษัท พฤษภา รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.65 ล้านบาท</p> <p>โครงการบ้านพัก 2 (ทาวน์โฮม) บริษัท พฤษภา รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.20 ล้านบาท</p> |
| 6. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ที่ตั้ง: ต.ไทรมาน้อย อ.ไทรมาน้อย จ.นนทบุรี | ทาวน์โฮม บ้านแฝด อาคารพาณิชย์ ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.42 ล้านบาท | <p><u>ผู้ประกอบการในพื้นที่</u> โครงการบ้านชวนชมพาร์ค 3 (บ้านแฝด) บริษัท พรตนิธ วิลล่า จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.39 ล้านบาท</p> <p>โครงการวิชั่น วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-กาญจนาภิเษก) (บ้านแฝด) บริษัท วิชั่น สมาร์ท ซิตี้ จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.89 ล้านบาท</p> <p>โครงการดิ เอสเซนส์ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด)</p> |

| โครงการของบริษัท | ลักษณะผลิตภัณฑ์ / ราคา | โครงการของผู้ประกอบการรายอื่น |
|------------------|------------------------|---|
| | | <p>บริษัท ทีมา เรียลเอสเตท จำกัด ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท</p> <p><u>ผู้ประกอบการในบริษัทจดทะเบียน</u> โครงการ The Plant (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) (บ้านแฝด) บริษัท พฤษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 3.59 ล้านบาท</p> <p>โครงการ Lalin Town Lio (ชัยพฤกษ์-ไทรน้อย) (บ้านแฝด/ ทาวน์โฮม) บริษัท ลลิน พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ราคาเฉลี่ยต่อหลัง: 2.16-3.93 ล้านบาท</p> |

2.6. การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ



การจัดหาที่ดิน

บริษัทมีขั้นตอนในการคัดสรรที่ดินเพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเปิดทำเลใหม่ๆ โดยศึกษาจากพื้นที่เพื่อหาที่ดินที่มีศักยภาพในการพัฒนา หากพื้นที่ใดมีแนวโน้มที่สามารถนำมาพัฒนาได้ ทางบริษัทจะติดต่อนายหน้าที่ดินหรือเจ้าของที่ดินในแต่ละแปลงโดยตรง นอกจากนี้ เนื่องด้วยผู้บริหารซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์ และดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาอย่างยาวนาน ทำให้มีบุคคลทั่วไปนำเสนอที่ดินให้กับบริษัทอย่างสม่ำเสมอ โดยเมื่อพบที่ดินที่คาดว่าจะมีศักยภาพในการพัฒนา ฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการจะรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ ระยะเวลาที่ดิน แผนที่ตั้งที่ดิน สำเนาโฉนดที่ดิน ราคาเสนอขาย ขนาดที่ดิน และเล่มประเมิน เพื่อนำไปบันทึกในทะเบียนข้อมูลที่ดิน และนำไปศึกษา วิเคราะห์ด้านกายภาพ ตรวจสอบผังเมืองเพื่อตรวจสอบลักษณะบ้านที่สามารถก่อสร้างได้ กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ความกว้างของถนนที่เข้าถึงที่ดินดังกล่าว ข้อบังคับท้องถิ่นหรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกำหนดด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น รวมทั้ง การเข้าสำรวจพื้นที่จริงซึ่งจะพิจารณาสภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และการคมนาคม เป็นต้น และเริ่มจัดทำโครงการวางผังโครงการให้เหมาะสมกับทำเลที่ตั้ง งบประมาณ และนำข้อมูลทั้งหมดที่รวบรวมได้มาประกอบการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการในเบื้องต้น ทั้งในด้านการตลาด สรรวจตลาด คู่แข่ง ความต้องการของลูกค้าในบริเวณโดยรอบ ความเพียงพอของการพัฒนาสาธารณูปโภคในบริเวณนั้น จุดดึงดูดที่น่าสนใจ บริเวณโครงการ การสร้างรายได้ของโครงการ และความสามารถในการสร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมได้

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

ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2 ถึง 3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน

การขออนุญาตจัดสรร ขออนุญาตก่อสร้าง และการเปิดขายโครงการ

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

โครงการทำให้ตำแหน่งงานไม่มีความจำเป็นที่ต้องมีการว่าจ้างประจำ โดยจะดำเนินการขออนุญาตจัดสรรและอนุญาตก่อสร้างหลังจากดำเนินการขอสินเชื่อสนับสนุนโครงการ และโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแล้ว

การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การว่าจ้างผู้ดำเนินการยื่นขอใบอนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการ โดยได้กำหนดคุณสมบัติของผู้รับจ้างดำเนินการ ซึ่งต้องเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้อง เพื่อดำเนินการเรื่องขอใบอนุญาตต่างๆ ต่อหน่วยงานราชการให้เป็นไปตามขอบเขตที่ระบุในสัญญาได้ ไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้อง มีการกำหนดขั้นตอนการว่าจ้างที่ต้องมีการสรรหาและตรวจสอบคุณสมบัติ ต่อรองราคาเสนออุมติว่าจ้าง ตามคู่มือปฏิบัติงานเรื่องการจัดซื้อจัดจ้างและคู่มือปฏิบัติงานเรื่องอำนาจดำเนินการ รวมทั้ง สัญญาว่าจ้างต้องระบุขอบเขตงานบริการที่ชัดเจน มีการกำหนดเงื่อนไขการชำระเงินค่าจ้างตามความคืบหน้าของงานหากการขออนุญาตมีหลายขั้นตอน และโอนเงินเข้าบัญชีผู้รับจ้างดำเนินการโดยตรงเท่านั้น

บริษัทมีฝ่ายการตลาดในการวางกลยุทธ์การขาย โดยทำงานร่วมกับฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ และฝ่ายขายรับผิดชอบการขายโครงการของบริษัทตามนโยบายของฝ่ายการตลาด ซึ่งจะศึกษาสถานการณ์และวางแผนการเปิดขายโครงการอย่างเหมาะสมในแต่ละช่วงเวลา ซึ่งบางโครงการมีการแบ่งโครงการในการพัฒนาเพื่อให้สามารถพัฒนาและบริหารความเสี่ยงของโครงการได้ โดยบริษัทจะเริ่มการก่อสร้างที่ละส่วนย่อยของโครงการ (Phase)

การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง วัสดุก่อสร้าง และสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ

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

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

ละเอียดเพื่อใช้เป็นมาตรฐานของการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ

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

การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง

บริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด โดยผู้รับเหมาต้องมีการจัดจ้างเจ้าหน้าที่ควบคุมงาน (Foreman) ทำหน้าที่ตรวจสอบงานของตนเอง และจัดทำเอกสารบันทึกการตรวจสอบส่งให้กับเจ้าหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างโครงการของบริษัทเข้าตรวจสอบงานอีกครั้ง โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง รวมทั้งเมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ก่อนส่งมอบบ้านแผนกควบคุมคุณภาพต้องตรวจสอบร่วมกับเจ้าหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างโครงการในขอบเขตงานโครงสร้าง งานสถาปัตย์ งานระบบ งานภายนอก (รั้ว และงานสวนบ้าน) และความเรียบร้อยของบ้านก่อนส่งมอบ

การให้บริการหลังการขาย

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

บริษัทกำหนดรายการรับประกันบ้าน ซึ่งเป็นการรับประกันที่ไม่รวมอุปกรณ์ที่เสื่อมตามอายุการใช้ปกติ ดังนี้

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

| ลำดับ | รายการ | ระยะเวลารับประกัน |
|-------|---|--|
| | - งานระบบไฟฟ้า เฉพาะการลัดวงจรอันเนื่องมาจากความผิดพลาดในการติดตั้ง | |
| 3 | งานตกแต่ง - งานสี งานสีแตกกร้าว และลายางของผนัง - งานไม้ลามิเนต กระเบื้อง | ระยะเวลาการรับประกัน 1 ปี (นับจากวันโอนกรรมสิทธิ์) |

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

2.7. ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

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

2.8. กฎหมายสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

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

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

ทั้งนี้ บริษัทได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมถึงกฎหมายและกฎเกณฑ์ ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนตั้งแต่ขั้นตอนจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตต่างๆ และมีการประสานงานกับลูกบ้านเพื่อจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และส่งมอบสาธารณูปโภคตามกำหนด

2.9. งานที่ยังไม่ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการของบริษัทมีจำนวนยูนิตที่ลูกค้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ออกรรณสิทธิจำนวน 84 หลัง คิดเป็นมูลค่า 264.19 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

| โครงการ | มูลค่ารวม (ลบ.) | จำนวน (ยูนิต) | จำนวน คงเหลือ (ยูนิต) | ความ คืบหน้าการ ก่อสร้าง ¹ | จำนวนที่ขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ส่งมอบ | |
|---|--------------------|------------------|-----------------------------|---|---------------------------------------|-----------------|
| | | | | | จำนวน (ยูนิต) | มูลค่า (ลบ.) |
|  | 275 | 199 | 117 | 78% | 5 | 8.93 |

| โครงการ | มูลค่ารวม (ลบ.) | จำนวน (ยูนิต) | จำนวน คงเหลือ (ยูนิต) | ความ คืบหน้าการ ก่อสร้าง ^{1/} | จำนวนที่ขายแล้ว แต่ยังไม่ได้ส่งมอบ | |
|---|--------------------|------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|-----------------|
| | | | | | จำนวน (ยูนิต) | มูลค่า (ลบ.) |
| GRAND SIVAROM SUKHUMVIT - BANGPU | 1,030 | 227 | 133 | 53% | 1 | 6.81 |
| สิวารมณรี เบญจอร์ พลัส อัสสัมชัญ - ศรีราชา | 438 | 134 | 103 | 22% | 10 | 32.86 |
| สิวารมณรี 2 เบญจอร์ พลัส สุขุมวิท - บางปู 83 | 179 | 40 | 25 | 99% | 2 | 10.33 |
| สิวารมณรี วิลล่า สุขุมวิท - บางปู 88 | 176 | 56 | 136 | 11% | 56 | 205.26 |
| รวม | | | | | 74 | 264.19 |

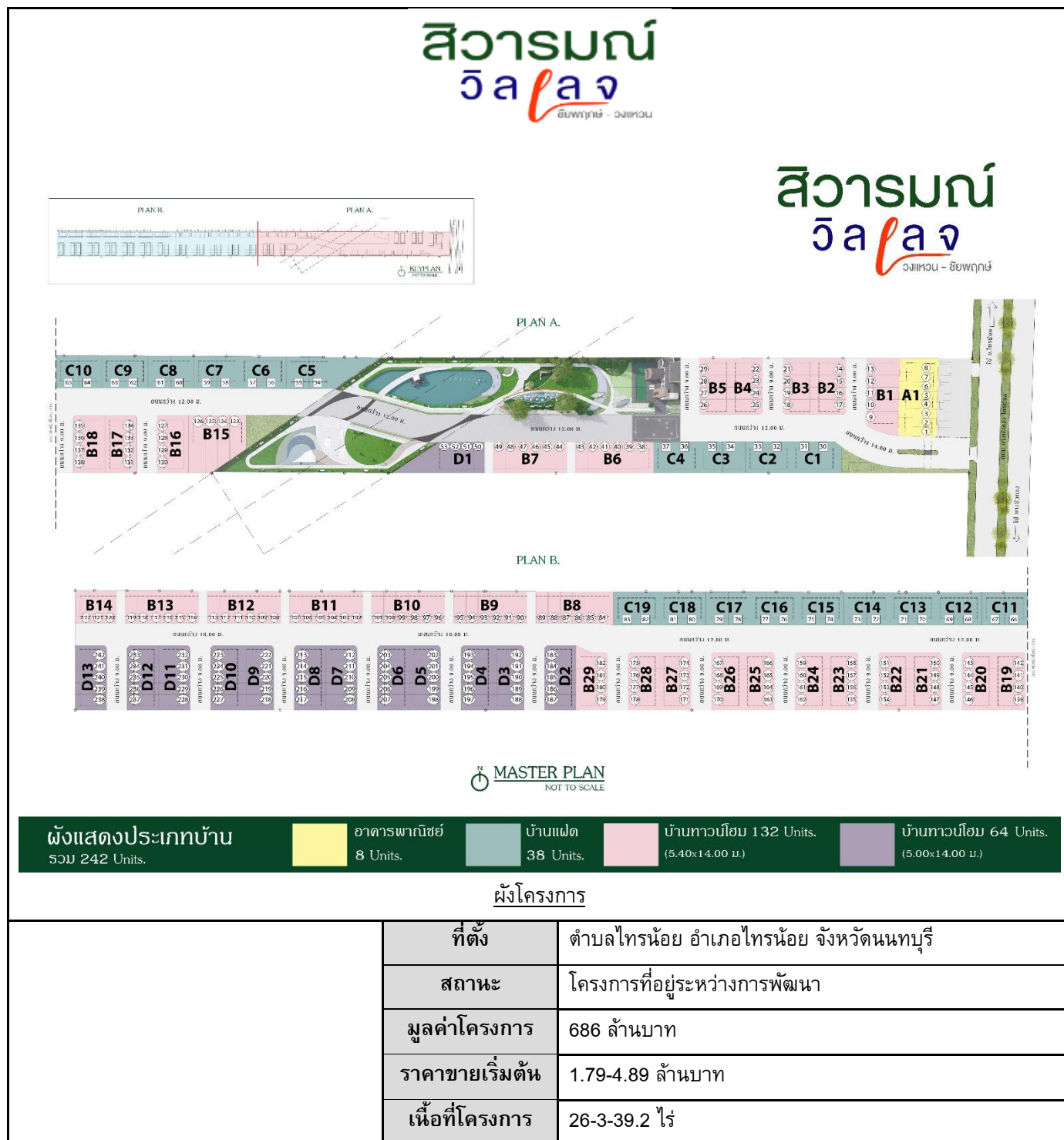
หมายเหตุ: ^{1/} ความคืบหน้าในการก่อสร้างของบ้านที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ

2.10. โครงการในอนาคต

บริษัทมีความตั้งใจที่จะเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบที่เติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนครอบคลุมทุกพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยเฉพาะทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ความพร้อมของสิ่งอำนวยความสะดวก ใกล้ทางด่วนและระบบขนส่งมวลชนรูปแบบต่างๆ ที่สะดวกต่อการเดินทาง ทั้งนี้ อาจมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่างๆ ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น ทั้งนี้ หากการดำเนินการตามโครงการมีปัจจัยความเสี่ยงในการลงทุนที่สูง และ/หรือมีแนวโน้มที่จะกระทบในทางลบต่อผลการดำเนินงานโดยรวม บริษัทอาจพิจารณาชะลอ หรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

ทั้งนี้ บริษัทมีโครงการอยู่ระหว่างพัฒนาจำนวน 1 โครงการ ซึ่งมีมูลค่ารวมประมาณ 685.5 ล้านบาท โดยสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

1. โครงการสิริวรมณ์ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน)



ทาวน์โฮม



บ้านแฝด



ทาวน์โฮม



ลักษณะโครงการ

- ทาวน์โฮม 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 19.50 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 124.20 ตร.ม. จำนวน 196 ยูนิต
- บ้านแฝด 2 ชั้น 4 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ และ 2 ที่จอดรถ ที่ดินเริ่มต้น 35.70 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 151.98 ตร.ม. จำนวน 38 ยูนิต
- อาคารพาณิชย์ 3 ชั้น ที่ดินเริ่มต้น 17.00 ตร.ว. พื้นที่ใช้สอย 180.00 ตร.ม. จำนวน 8 ยูนิต

ทั้งนี้ แหล่งที่มาของเงินทุนที่จะใช้สำหรับโครงการในอนาคตทั้งหมดที่กล่าวมาข้างต้นนี้ โดยหลักบริษัทมีแผนที่จะนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้ (หลังหักค่าใช้จ่ายในการเสนอขายหลักทรัพย์) มาใช้ตามแผนการลงทุนของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากจำนวนเงินดังกล่าวมีไม่เพียงพอต่อแผนการลงทุน บริษัทจะจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติมจากการกู้ยืมเงิน และ/หรือ ออกตราสารหนี้ และ/หรือ ใช้กระแสเงินสดของบริษัท และ/หรือ โดยวิธีการอย่างอื่น ตามความเหมาะสมในเวลานั้นๆ โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้ยืมที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้ยืมอื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้ยืมอื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้ยืมอื่นเพื่อการวางแผนจัดซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่ง

เงินกู้อื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

2.11. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สำนักงานใหญ่ของบริษัทตั้งอยู่ในจังหวัดกรุงเทพฯ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท เช่น สิ้นค้าคงเหลือที่เป็นบ้านสร้างเสร็จรอขาย ที่ดินรอพัฒนา ที่ดินและสวนปรับปรุงที่ดิน เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน คอมพิวเตอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ สิทธิการใช้จากการเช่าสินทรัพย์ และสิทธิการใช้โปรแกรมคอมพิวเตอร์ เป็นต้น โดยมีข้อมูลและรายละเอียดของทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1. สินทรัพย์ถาวรหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์ถาวรหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ รายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายการ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะ กรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|---|--|----------------------|---|
| 1. สิ้นค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) | 1,014.53 | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน |
| 2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 6.54 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| 3. สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 9.30 | สิทธิการเช่า | ไม่มี |
| 4. สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น | 4.80 | เป็นเจ้าของ | ไม่มี |
| 5. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 111.65 | เป็นเจ้าของ | จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน |
| รวม | 1,146.82 | | |

1.1 สินค้ำคงเหลือ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) ได้แก่ ที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง และต้นทุนการกู้ยืม ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 1,014.53 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.15 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

| ชื่อโครงการ | ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ | ลักษณะโครงการ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท) | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|---|--|--|---|-----------------------|------------------|---|
| 1. โครงการ สิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา - ระยอง) | บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม | 94.18 | 95.96 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากบุคคลธรรมดา วงเงินรวม 40.00 ล้านบาท |
| 2. โครงการ สิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด | บ้านเดี่ยว | 209.81 | 322.30 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 286.00 ล้านบาท |
| 3. โครงการ สิวารมณ เนเจอร์ พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านทาวน์โฮม | 186.65 | 93.08 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 163.00 ล้านบาท |
| 4. โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู) | บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | บ้านแฝด ทาวน์โฮมและ อาคารพาณิชย์ | 282.37 | 44.60 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 220.00 ล้านบาท |
| 5. โครงการ สิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด | บ้านแฝด | 95.70 | 44.60 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 70.50 ล้านบาท |
| 6. โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน - ชัยพฤกษ์) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | บ้านแฝด ทาวน์โฮมและ อาคารพาณิชย์ | 145.82 | 146.78 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินค้ำที่ดิน จำนวน 80.00 ล้านบาท (วงเงินจำนอง 303.00 ล้านบาท) |
| รวม | | | 1,014.53 | 858.02 | | |

1.2 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ได้แก่ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน อาคาร เครื่องตกแต่งสำนักงาน เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงาน และคอมพิวเตอร์และอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวม เท่ากับ 6.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.3 สินทรัพย์สิทธิการใช้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ ได้แก่ การเช่าที่ดิน การเช่าอาคารพาณิชย์ จำนวน 1 แห่ง และการเช่าป้ายโฆษณา เพื่อใช้ในการดำเนินงานของบริษัท โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 9.30 หรือคิดเป็นร้อยละ 0.77 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| รายการ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|------------------|---|------------------|------------|
| 1. ที่ดิน | 0.36 | เช่า | ไม่มี |
| 2. อาคารสำนักงาน | 3.64 | เช่า | ไม่มี |
| 3. ป้ายโฆษณา | 5.30 | เช่า | ไม่มี |
| รวม | 9.30 | | |

1.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทบันทึกรายการโปรแกรมคอมพิวเตอร์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน โดยมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิตามงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 4.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.40 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม

1.5 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัทมีมูลค่าตามบัญชีสุทธิในงบการเงินของบริษัท เท่ากับ 111.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.26 ของมูลค่าตามบัญชีสุทธิของสินทรัพย์รวม ซึ่งประกอบด้วยที่ดินรอการพัฒนา 110.35 ล้านบาท และอื่นๆ 1.29 ล้านบาท โดยที่ดินรอการพัฒนามีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| สถานที่ตั้ง | ชื่อบริษัทที่พัฒนาโครงการ | ลักษณะโครงการ | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ ณ วันที่ 31 ธ.ค. 2565 (ล้านบาท) | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|--|---|---------------|---|-----------------------|------------------|--|
| 1. ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี | บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | - | 12.01 | 14.70 | เป็นเจ้าของ | ปลอดภาระ |
| 2. ที่ดิน อ.กลาง จ.ภูเก็ต | บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | - | 85.09 | 100.80 | เป็นเจ้าของ | หลักประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ในวงเงินรวมจำนวน 120.00 ล้านบาท |
| 3. ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี | บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | - | 13.22 | 13.28 | เป็นเจ้าของ | ปลอดภาระ |
| 4. ที่ดิน หลักสอง เขตบางแค จ.กรุงเทพมหานคร | บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | - | 0.03 | 114.73 | ผู้จะซื้อจะขาย | ปลอดภาระ |
| รวม | | | 110.35 | 128.78 | | |

หมายเหตุ: ปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 3 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.กลาง จ.ภูเก็ต บริษัทชะลอแผนการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการฟื้นตัวของพื้นที่ต้องใช้เวลามากจากการณโควิด-19 และที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งห่างจากโครงการอื่นที่บริษัทพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ยากต่อการบริหารงาน และ 3) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมหากมีโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้ที่สนใจซื้อติดต่อเข้ามา 4) ที่ดิน หลักสอง เขตบางแค จ.กรุงเทพมหานคร เกิดจากดอกเบี้ยที่ได้มีการกู้ยืมเงินมาเพื่อจ่ายค่าที่ดิน

2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง

2.1 สัญญาเช่าพื้นที่สำนักงาน

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

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

2.2 รถยนต์

บริษัททำสัญญาเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงานจำนวน 4 คัน โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

2.3 สัญญารับเหมาก่อสร้าง

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

2.4 สัญญาบริการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

| | |
|---------------|---|
| ผู้ให้บริการ | บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("INET") |
| ผู้รับบริการ | SVR |
| วันที่ทำสัญญา | 16 กรกฎาคม 2564 |
| ระยะเวลา | 1 สิงหาคม 2565 – 31 กรกฎาคม 2566 |
| ค่าบริการ | ปีละ 240,000 บาท (ไม่รวม VAT) |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> - ก่อนครบกำหนดระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญาไม่น้อยกว่า 30 วันหากผู้ใช้บริการไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญา ต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร มิเช่นนั้นแล้วคู่สัญญาตกลงให้มีการต่ออายุสัญญาออกไปโดยไม่มีกำหนดระยะเวลา จนกว่าผู้ใช้บริการจะได้มีการแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรมายัง INET - หากผู้ใช้บริการประสงค์จะยกเลิกการใช้บริการก่อนครบระยะเวลาขั้นต่ำที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้ใช้บริการจะต้องชำระค่าปรับในอัตราร้อยละ 35 ของอัตราค่าบริการตามระยะเวลาขั้นต่ำของสัญญาที่ยังคงเหลือ และต้องแจ้งยกเลิกสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าอย่างน้อย 30 วัน จึงจะมีผลเป็นการยกเลิกสัญญานับนี้ - คู่สัญญาตกลงที่จะดูแลรักษาข้อมูลความลับของคู่สัญญาอีกฝ่ายเพื่อให้เป็นความลับต่อไป จะไม่เปิดเผยข้อมูลความลับหรือยินยอมให้บุคคลอื่นรับทราบ หรือใช้ข้อมูลความลับ โดยจะใช้มาตรฐานการดูแลข้อมูลความลับนั้นเสมือนกับการดูแลรักษาข้อมูลความลับที่สุดของตนเองเป็นอย่างน้อย |

2.5 สัญญาสินเชื่อเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง และบริษัทอื่น 1 แห่ง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| ผู้ให้กู้ | สถาบันการเงินแห่งที่ 3 | | |
|-----------------------------|---|------------------------------------|--------------------------------------|
| ผู้กู้ | SVR | | BAL |
| โครงการ / ที่ดิน | สิวารมณรี เนเจอร์พลาซ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | สิวารมณรี วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) | สิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาว | 163.00 ล้านบาท | 80.00 ล้านบาท | 220.00 ล้านบาท |
| วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG) | 30.00 ล้านบาท | - | 39.00 ล้านบาท |
| ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 65 | 47.26 ล้านบาท | 80.00 ล้านบาท | 89.18 ล้านบาท |

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| วันที่สัญญา | 7 มิถุนายน 2564 | 14 กันยายน 2565 | 27 กุมภาพันธ์ 2565 |
| ระยะเวลา | 42 เดือน | 12 เดือน | 42 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR ต่อปี | MLR ต่อปี | MLR ต่อปี |
| วัตถุประสงค์ | เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าพัฒนาสาธารณูปโภค ค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างส่วนกลางในโครงการ ค่าก่อสร้างทาวน์โฮม บ้านแฝด และบ้านเดี่ยว | เพื่อใช้เป็นค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านแฝด ทาวน์โฮม ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง | เพื่อใช้เป็นค่าที่ดินและค่าถมที่ดิน ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และค่าก่อสร้างบ้าน |
| เงื่อนไขสำคัญ | N/A | - เปิดบัญชีเพื่อการสำรองหนี้ (DSRA) สำหรับดอกเบี้ย 3 เดือน | N/A |
| หลักประกัน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 8079, 8115 | ที่ดินโฉนดเลขที่ 45408 , 60480 ถึง 60487 รวมเก้าโฉนด ต.ไทรน้อย อ.ไทรน้อย จ.นนทบุรี พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะเกิดขึ้นในภายหลัง | ที่ดินโฉนดเลขที่ 5628,5629, 5630,269765,269766,269768, 269769 ต.ท้ายบ้าน อ.เมืองสมุทรปราการ จ.สมุทรปราการ |
| ผู้ค้ำประกัน | - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา | - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา | - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา - SVR |
| สถานะ | ยังไม่ปิดวงเงิน | ยังไม่ปิดวงเงิน | ยังไม่ปิดวงเงิน |

| | |
|-------------------------|--|
| ผู้ให้กู้ | สถาบันการเงินแห่งที่ 4 |
| ผู้กู้ | SVR |
| โครงการ / ที่ดิน | ที่ดิน อ.กลาง จ.ภูเก็ต |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาว | 120.00 ล้านบาท |
| วงเงินเบิกเกินบัญชี O/D | - |
| ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 65 | 35.5 ล้านบาท |
| วันที่สัญญา | 12 พฤศจิกายน 2562 |
| ระยะเวลา | 36 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR - 1.00 ต่อปี |
| วัตถุประสงค์ | เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าพัฒนาที่ดินตามโครงการ และค่าก่อสร้างบ้านตามโครงการ |
| เงื่อนไขสำคัญ | - การดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มจิตติสุริยารักษ์ ถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 30 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท |

| | |
|--------------|--|
| | - หลัง IPO: ยกเลิกการค้ำประกันของนายพชร มโนธรรมรักษา และนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา |
| หลักประกัน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 61905, 22416, 22417, 22418 |
| ผู้ค้ำประกัน | นายพชร มโนธรรมรักษา และนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา |
| สถานะ | ยังไม่ปิดวงเงิน |

| | |
|------------------------|---|
| ผู้ให้กู้ | สถาบันการเงินแห่งที่ 5 |
| ผู้กู้ | SVR |
| โครงการ / ที่ดิน | สิวารมณรี เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาว | 70.50 ล้านบาท |
| ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 65 | 21.35 ล้านบาท |
| วันที่สัญญา | 14 กุมภาพันธ์ 2565 |
| ระยะเวลา | 36 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 0.25 ต่อปี |
| วัตถุประสงค์ | เพื่อนำไปชำระราคาทรัพย์สินหลักประกันในโครงการ, เป็นค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคและก่อสร้างบ้านในโครงการ |
| เงื่อนไขสำคัญ | <ul style="list-style-type: none"> - การดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) ไม่ให้เกิน 2 เท่า - การดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนผู้ถือหุ้นและผู้บริหารหลัก 1. ก่อน IPO: กลุ่มมโนธรรมรักษา และกลุ่มจิตติสุริยารักษ์ ต้องถือหุ้นไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 25 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด 2. หลัง IPO: กลุ่มมโนธรรมรักษา และกลุ่มจิตติสุริยารักษ์ ถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 35 ของหุ้นที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด 3. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา หรือ นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์ เป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนาม - ไม่ดำเนินการควบรวมกิจการ ลดทุน รับโอนกิจการ หรือรับโอนทรัพย์สิน หรือจำหน่ายทรัพย์สินของกิจการในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ |
| หลักประกัน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 17222, 17223, 17224 และ 17225 |
| ผู้ค้ำประกัน | <ul style="list-style-type: none"> - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา |
| สถานะ | ยังไม่ปิดวงเงิน |

| | | |
|---------------------|-----------------------------------|---------------|
| ผู้ให้กู้ | บริษัทแห่งที่ 1 | |
| ผู้กู้ | SVR | |
| โครงการ / ที่ดิน | สิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาว | 286.00 ล้านบาท | 50.00 ล้านบาท |

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| วงเงินหนังสือค้ำประกัน (LG) | 61 ล้านบาท | N/A |
| ยอดคงค้าง ณ 31 ธ.ค. 65 | 9.34 ล้านบาท | 18.18 ล้านบาท |
| วันที่สัญญา | 26 มิถุนายน 2563 | 2 พฤศจิกายน 2565 |
| ระยะเวลา | 48 เดือน | 42 เดือน |
| อัตราดอกเบี้ย | MLR + 1.00 ต่อปี | MLR + 1.00 ต่อปี |
| วัตถุประสงค์ | เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว 2 ชั้น ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลาง | เพื่อใช้เป็นค่าที่ดิน ค่าถมดิน ค่าก่อสร้างบ้านเดี่ยว ค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค และส่วนกลางในโครงการ |
| เงื่อนไขสำคัญ | - ผู้กู้ต้องชำระคืนเงินต้นให้แก่ผู้ให้กู้เป็นรายปี ปีละไม่น้อยกว่า 0.10 ล้านบาท | - LTV ต้องไม่เกินกว่าร้อยละ 70 |
| | | - การดำรงไว้ซึ่งสัดส่วนผู้ถือหุ้น โดยกลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มจิตสุริยารักษ์ ถือหุ้นรวมกันไม่ต่ำกว่า ร้อยละ 40 ของหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมด - ไม่ดำเนินการแก้ไขหนังสือรับรองวัตถุประสงค์ ขอบบังคับ หนังสือ/บริดจ์/สนธิ กรรมการผู้มีอำนาจ สัดส่วนการถือหุ้น ที่เป็นสาระสำคัญ |
| หลักประกัน | ที่ดินโฉนดเลขที่ 5461, 351431, 351432, 351434, 25334, 352143 | ที่ดินโฉนดเลขที่ 5461, 351431, 351432, 351434, 25334, 352143 |
| ผู้ค้ำประกัน | - นายพชร มโนธรรมรักษา - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นายรณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ - นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ - นางสาวกิตติยา มโนธรรมรักษา - นายพิสิฐ มโนธรรมรักษา | - นายพชร มโนธรรมรักษา - นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - นายรณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ - นายพิสิฐ มโนธรรมรักษา |
| สถานะ | ยังไม่ปิดวงเงิน | ยังไม่ปิดวงเงิน |

หมายเหตุ: *LTV คือ อัตราส่วนภาระหนี้เงินกู้และการค้ำประกันต่อมูลค่าหลักประกันขณะนั้น

2.6 สัญญากู้ยืมเงินจากบุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัททำการกู้ยืมเงินจากบุคคลธรรมดาและบริษัทอื่น 8 ราย ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

| บุคคลธรรมดาที่ บริษัทกู้ยืมเงิน | อัตราดอกเบี้ย (%) | วันที่ทำสัญญา | วันครบกำหนดใช้เงิน | จำนวนเงิน (ล้านบาท) |
|------------------------------------|-------------------|---------------|--------------------|------------------------|
| รายชื่อ 1 | 9.0 | 14 มี.ค. 2565 | 16 ม.ค. 2566 | 70.0 |
| รายชื่อ 2 | 8.0 | 20 ก.ย. 2565 | 3 ก.พ. 2566 | 20.0 |
| รายชื่อ 3 | 9.0 | 1 ก.ย. 2565 | 4 มี.ค. 2566 | 2.5 |
| รายชื่อ 4 | 9.0 | 21 ก.ค. 2565 | 22 เม.ย. 2566 | 10.0 |
| รายชื่อ 5 | 5.65 | 7 ธ.ค. 2565 | 16 ม.ค. 2566 | 16.5 |
| รายชื่อ 6 | 9.0 | 19 ธ.ค. 2565 | 18 ม.ค. 2566 | 10.0 |
| รายชื่อ 7 | 9.0 | 1 ก.ค. 2564 | 30 ธ.ค. 2566 | 9.0 |
| รายชื่อ 8 | 9.0 | 1 ก.ค. 2564 | 30 ธ.ค. 2566 | 10.0 |

บริษัทมีนโยบายจะลดการพึ่งพาเงินกู้จากบุคคลธรรมดาที่มีอัตราดอกเบี้ยสูง และจะกู้เงินจากสถาบันการเงิน หรือออกตราสารหนี้เป็นหลัก โดยบริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2565 เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งระบุว่ากรณีที่บริษัทมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนโดยการกู้ยืมเงิน ต้องติดต่อสถาบันการเงินเป็นลำดับแรก หากไม่สามารถกู้ยืมจากสถาบันการเงินได้ หรือกู้ยืมได้แต่มีเงื่อนไขที่เป็นข้อจำกัดของบริษัท จึงจะพิจารณากู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งจะต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางแผนจัดซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น เป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดจำนองที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อรวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืมกรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญากู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

2.7 สัญญารับผิดชอบชดใช้แทน

กลุ่มมโนธรรมรักษาที่เคยลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง เพื่อลงนามรับผิดชอบค่าเสียหายแทนบริษัทกรณีเกิดข้อพิพาท ซึ่งปัจจุบันบริษัทไม่มีคดีหรือข้อพิพาทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งข้างต้น

| | |
|----------------------------|---|
| คู่สัญญา | 1. นายพชร มโนธรรมรักษา 2. นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ 3. นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา 4. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา |
| วัตถุประสงค์ของสัญญา | รับผิดชอบค่าเสียหายแทนบริษัทกรณีเกิดข้อพิพาท |
| ข้อตกลงและคำรับรอง | <input type="checkbox"/> ผู้ให้สัญญายืนยันและรับรองต่อบริษัทว่า นอกเหนือจากสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจระหว่างผู้ให้สัญญากับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ผู้ให้สัญญาไม่ได้เข้าทำข้อตกลง ข้อผูกพัน และ/หรือ สัญญาใด ๆ ในอันที่จะทำให้ผู้ให้สัญญา มีภาระหน้าที่หรือมีผลผูกพันในลักษณะที่เป็นการห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันกับบุคคลดังกล่าวอีก <input type="checkbox"/> ไม่ว่ากรณีใด ๆ หากเกิดข้อพิพาท การเรียกร้อง การฟ้องร้องใด ๆ กับบริษัทอันมีสาเหตุมาจากหรือเกี่ยวข้องกับการเข้าทำสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจฉบับดังกล่าว รวมถึงสัญญา ข้อผูกพัน และ/หรือ ข้อตกลงอื่นใด ที่ผู้ให้สัญญาได้เข้าทำกับบุคคลภายนอกในลักษณะที่เป็นการห้ามประกอบธุรกิจแข่งขันกับธุรกิจของบุคคลภายนอกดังกล่าว ไม่ว่าก่อนหรือหลังการทำให้สัญญามีผลบังคับ ผู้ให้สัญญาตกลงรับผิดชอบชดใช้แทนบริษัททั้งจำนวน และผู้ให้สัญญาตกลงจะดำเนินการใด ๆ เพื่อไม่ให้เรื่องดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินธุรกิจของบริษัทแต่ประการใด |
| ผลของการไม่ปฏิบัติตามสัญญา | บริษัทสามารถฟ้องร้องดำเนินคดีและเรียกร้องค่าเสียหายกับคู่สัญญาได้ |

2.8 สัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ

บริษัทกับนิติบุคคลและบุคคลที่อาจมีความเกี่ยวข้อง ได้ลงนามในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ เมื่อวันที่ 21 กรกฎาคม 2565 เพื่อกำหนดขอบเขตในการประกอบธุรกิจและป้องกันผลประโยชน์ขัดแย้งที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต โดยรายละเอียดดังนี้

| | คู่สัญญา | ความสัมพันธ์ |
|----|----------------------------------|---|
| | <u>กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา</u> | |
| 1. | นายพชร มโนธรรมรักษา | ผู้ถือหุ้น SVR |
| 2. | นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ | ผู้ถือหุ้น SVR |
| 3. | นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา | กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษาที่ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น |
| 4. | นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | ผู้ถือหุ้น / กรรมการ / กรรมการผู้จัดการ SVR |

| | คู่สัญญา | ความสัมพันธ์ |
|-----|--------------------------------------|--|
| 5. | นางสาวปณิกา มโนธรรมรักษา | กรรมการ SVR |
| | <u>ผู้ให้สัญญารายอื่น</u> | |
| 6. | นายรณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ | ผู้ถือหุ้น / กรรมการ / CFO SVR |
| | <u>นิติบุคคล</u> | |
| 7. | บริษัท เมอริทโต้ แลนด์ (ในทอน) จำกัด | นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นบริษัทคู่สัญญา ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นที่ไม่ใช่อสังหาริมทรัพย์แนวราบ เพื่อที่อยู่อาศัย |
| 8. | บริษัท เมอริท ภูเก็ต จำกัด | |
| 9. | บริษัท ซีเอฟเวน ภูเก็ต จำกัด | |
| 10. | บริษัท บีสตาร์เอฟเวน จำกัด | |
| 11. | บริษัท บีสตาร์ ฮอสพิทอลลิตี้ จำกัด | |

| | เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรองสำคัญ | บุคคล ธรรมดา | นิติ บุคคล |
|---|--|--------------------------|--------------------------|
| 1 | ตลอดระยะเวลาที่ผู้ให้สัญญา และ/หรือกลุ่มมโนธรรมรักษา ⁽¹⁾ / กลุ่มจิตสุริยารักษ์ ⁽²⁾ เป็นกรรมการ และ/หรือผู้บริหาร และ/หรือผู้ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 10 ของบริษัทฯ แล้วแต่กรณี ผู้ให้สัญญาจะไม่ประกอบธุรกิจหรือดำเนินการใดๆ ซึ่งมีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจของกลุ่มบริษัทสิวารมณรี ไม่รับจ้างบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ หรือดำเนินการอื่นใดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน (ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม) ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการไม่เข้าถือหุ้นในบริษัทหรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนใดๆ ซึ่งมีสภาพและลักษณะอย่างเดียวกัน หรือที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกับธุรกิจที่กลุ่มบริษัทสิวารมณรีประกอบกิจการอยู่ในปัจจุบันหรือในอนาคต ไม่ว่าโดยตนเองหรือผ่านบุคคลใดๆ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 2 | ณ วันที่ทำสัญญานี้ ผู้ให้สัญญารับรองว่า ผู้ให้สัญญา ไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือแผนหรือโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ แต่อย่างใด นอกเหนือจากกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่เปิดเผยในสัญญาไม่แข่งขันทางธุรกิจ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| 3 | ผู้ให้สัญญายินยอมที่จะเปิดเผยการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ เป็นประจำทุกปี และให้คำยินยอมให้แก่บริษัทฯ ในการตรวจสอบการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจากหน่วยงานราชการ | <input type="checkbox"/> | - |
| 4 | ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งผู้ให้สัญญาให้การรับรองในข้อข้างต้นประสงค์ที่จะขายที่ดิน (ไม่ว่าทั้งหมดหรือแค่บางส่วน) (“ที่ดินที่จะขาย”) ให้แก่บุคคลภายนอก หรือในกรณีที่ผู้ให้สัญญาที่มีความประสงค์ที่จะซื้อ หรือแผน หรือทางที่จะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ ยกเว้นที่ได้มาในทางมรดก (“ที่ดินที่ประสงค์จะซื้อ”) ผู้ให้สัญญาจะต้องให้สิทธิบริษัทฯ ในการพิจารณาซื้อที่ดินที่จะขายหรือที่ดินที่ประสงค์จะซื้อก่อนผู้ซื้อรายอื่นหรือผู้ให้สัญญา โดยการแจ้งความประสงค์ที่จะขายหรือซื้อให้บริษัทฯ ทราบเป็นหนังสือ ซึ่งระบุรายละเอียดและเงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอซื้อหรือเสนอขายที่ดินดังกล่าว (“หนังสือเสนอซื้อขาย”) เมื่อบริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอซื้อขายดังกล่าวจากผู้ให้สัญญาแล้ว กลุ่มบริษัทสิวารมณรีมีสิทธิพิจารณาเข้าทำรายการซื้อที่ดินดังกล่าวก่อนผู้ซื้อรายอื่นหรือผู้ให้สัญญา โดยแจ้งความประสงค์ดังกล่าวเป็นหนังสือให้แก่ผู้ให้สัญญา ภายในเวลา 60 วัน นับจากวันที่บริษัทฯ ได้รับหนังสือเสนอซื้อขายจากผู้ให้สัญญา ทั้งนี้ ไม่ว่าบริษัทฯ | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | เงื่อนไขข้อตกลงและคำรับรองสำคัญ | บุคคล ธรรมดา | นิติ บุคคล |
|---|--|-----------------|--------------------------|
| | <p>จะแจ้งความประสงค์ไม่ใช้สิทธิซื้อที่ดี หรือพ้นกำหนดระยะเวลา 60 วันดังกล่าว บริษัทฯ ไม่ได้ส่งหนังสือแจ้งความประสงค์ที่จะใช้สิทธิที่ดี ให้ถือว่าบริษัทฯ สละสิทธิในการซื้อตามหนังสือเสนอซื้อขายที่ผู้ให้สัญญาเสนอ โดยผู้ให้สัญญาสามารถเข้าทำการขายที่ดินที่จะขายให้แก่ผู้ซื้อรายอื่น หรือซื้อที่ดินที่ประสงค์จะซื้อจากผู้ซื้อรายอื่นได้ ทั้งนี้ เงื่อนไขต่างๆ ที่เกี่ยวกับการขายหรือซื้อที่ดินดังกล่าวจะต้องไม่ตีไปกว่าเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในหนังสือเสนอซื้อขาย</p> <p>ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ปฏิเสธสิทธิการเข้าซื้อที่ดิน ผู้ให้สัญญาต้องให้สิทธิแก่บริษัทฯ ในการเข้าซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้ที่ดินดังกล่าวมา ด้วยราคาต้นทุนบวกต้นทุนดำเนินการ (Carrying Cost) ซึ่งกำหนดให้เท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ยของธนาคารขนาดใหญ่ 4 แห่ง ณ ขณะนั้น</p> <p>เพื่อความเข้าใจที่ตรงกัน ที่ดินซึ่งมีหรืออาจมีศักยภาพในการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนในอนาคตของบริษัทฯ ให้หมายถึง ที่ดินที่มีศักยภาพหรือแนวโน้มในการพัฒนาโครงการ หรือที่ดินที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่บริษัทมีการพัฒนาโครงการ หรือ ที่ดินที่มีขนาดตั้งแต่ 10 ไร่ขึ้นไป หรือที่ดินที่มีมูลค่ามากกว่า 50 ล้านบาท</p> | | |
| 5 | <p>ขอยกเว้น ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาเป็นนิติบุคคลซึ่งมีได้ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อที่อยู่อาศัย อันถือเป็นการแข่งขันทางธุรกิจโดยตรงต่อบริษัทฯ และได้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเปล่าเพื่อรอการพัฒนาตามการให้สัญญารับรองในข้อ 2. หากผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคลซื้อหรือขายที่ดินนอกเหนือจากการให้สัญญารับรองในข้อ 2. เพื่อวัตถุประสงค์ที่ชัดเจนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นอันเป็นวิสัยปกติในการประกอบธุรกิจของผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคล และมีใช้การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบเพื่อที่อยู่อาศัยอันเป็นการแข่งขันทางธุรกิจโดยตรงต่อบริษัทฯ ผู้ให้สัญญาซึ่งเป็นนิติบุคคลไม่ต้องรายงานการซื้อหรือขายที่ดินต่อบริษัทฯ</p> | - | <input type="checkbox"/> |

- (1) กลุ่มมโนธรรมรักษานับรวม 7 ท่าน ได้แก่ (1) นายพชร มโนธรรมรักษา (2) นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ (3) นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา (4) นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา (5) นางสาวกิตติยา มโนธรรมรักษา (6) นายวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา และ (7) นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา โดยลำดับที่ (1) ถึง (5) ถือหุ้นใน SVR รวมกันเท่ากับร้อยละ 31.11 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้ว
- (2) กลุ่มจิตสุริยารักษ์นับรวม 4 ท่าน (1) นายธนฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ (2) นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ (3) นางสาวสรัญญา จิตสุริยารักษ์ และ (4) นางอังคณา ไซลิทธิชัย ทั้งหมดถือหุ้นใน SVR รวมกันเท่ากับร้อยละ 35.00 ของจำนวนหุ้นที่จดทะเบียนและชำระแล้ว

1. ประกันภัย

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|--|--------|--------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------|------------------|-------------------|--------------|
| โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) | | | | | | | | |
| 1. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (14.95 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 14.95 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 2. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (33.26 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 33.27 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 3. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันภัย | ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน อันเกิดแก่บุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 5.00 ลบ.) | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก | 5.00 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) | | | | | | | | |
| 4. | SVR | บมจ. แอลเอ็มจี ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องจากอุบัติเหตุต่างๆ ที่เกิดขึ้นอย่างฉับพลัน (ไม่เกิน 20.00 | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 100.84 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|---|--------|---------------------------------|--|--|------------------------|------------------|-------------------|--------------|
| | | | ลบ.) | | | | | |
| 5. | SVR | บมจ. แอลเอ็มจี ประกันภัย | ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน อันเกิดจากบุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 10.00 ลบ.) | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก PL | 5.00 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 6. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (113.79 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 113.80 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| โครงการ สิวารมณรี วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) | | | | | | | | |
| 7. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (48.74 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 48.75 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 8. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (26.45 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 26.46 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 9. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียหรือเสียหายต่อ | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก | 5.00 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|---|--------|---------------------------------|---|---|------------------------|------------------|-------------------|--------------|
| | | | ทรัพย์สิน อันเกิดแก่บุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 5.00 ลบ.) | PL | | | | |
| โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | | | | | | | | |
| 10. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (63.74 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 63.74 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 11. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (41.64 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 41.65 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 12. | SVR | บมจ. อลิอันซ์ ออยุธยา ประกันภัย | ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน อันเกิดแก่บุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 5.00 ลบ.) | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก PL | 5.00 | SVR | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| โครงการ สิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) | | | | | | | | |
| 13. | SVR | กรุงไทยพานิช ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากลมพายุ ภัยน้ำท่วม ภัยจากแผ่นดินไหว หรือภูเขาไฟระเบิด หรือคลื่นใต้ | ประกันอัคคีภัย | 26.00 | SVR | 13 พ.ค. 2565 | 13 พ.ค. 2566 |

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|-------|--------|--------------|---|--------------------|------------------------|------------------|-------------------|------------|
| | | | น้ำหรือสึนามิ ภัยจากลูกเห็บ ภัยเนื่องจากน้ำ | | | | | |

บริษัท สิวารมณรี ไซน่า จำกัด

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|---|--------|-----------------------------------|--|---|------------------------|------------------|-------------------|--------------|
| โครงการ สิวารมณรี เนเจอร์พาส (สุขุมวิท-บางปู) | | | | | | | | |
| 1. | SVC | บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียชีวิตหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุ เนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (31.77 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 31.77 | SVC | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |
| 2. | SVC | บมจ. อลิอันซ์ อยุธยา ประกันภัย | ความสูญเสียชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียชีวิตหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน อันเกิดแก่บุคคลภายนอก และ ค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 5.00 ลบ.) | ประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอก PL | 5.00 | SVC | 1 มี.ค. 2565 | 31 ธ.ค. 2565 |

บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด

| ลำดับ | บริษัท | บริษัทประกัน | รายละเอียดความคุ้มครอง | ลักษณะการประกันภัย | วงเงินประกัน (ล้านบาท) | ผู้รับผลประโยชน์ | วันเริ่มประกันภัย | วันหมดอายุ |
|--|--------|-------------------------|---|---|------------------------|------------------|-------------------|---------------|
| โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) | | | | | | | | |
| 1. | SPR | บมจ. แอลเอ็มจีประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (35.70 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 35.70 | SPR | 23 มี.ค. 2565 | 23 มี.ค. 2566 |
| 2. | SPR | บมจ. แอลเอ็มจีประกันภัย | ความสูญเสียต่อชีวิต ร่างกาย การบาดเจ็บ เจ็บป่วย ความสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สิน อันเกิดแก่บุคคลภายนอก และค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี (ไม่เกิน 10.00 ลบ.) | ประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก PL | 10.00 | SPR | 23 มี.ค. 2565 | 23 มี.ค. 2566 |
| 3. | SPR | บมจ. แอลเอ็มจีประกันภัย | คุ้มครองความสูญเสียหรือความเสียหายของทรัพย์สินที่เอาประกันภัยอันมีสาเหตุเนื่องมาจากอัคคีภัย ไฟฟ้า ภัยน้ำท่วม ภัยลมพายุ (42.44 ลบ./น้ำท่วมไม่เกิน 10% ของทุนประกันภัย) | ประกันภัยทรัพย์สิน IAR | 42.44 | SPR | 23 มี.ค. 2565 | 23 มี.ค. 2566 |

3. จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 510,000,000 บาท เรียกชำระแล้ว 380,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 380,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท

4. ผู้ถือหุ้น

4.1. รายชื่อผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มผู้ถือหุ้น จากทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | ภายหลังเสนอขายหุ้นต่อประชาชน | |
|-------|---------------------------------|--------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| | | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน |
| | ครอบครัวจิตติสุริยารักษ์ | 133,000,000 | 35.00% | 133,000,000 | 26.07% |
| 1 | นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ | 54,000,000 | 14.21% | 54,000,000 | 10.58% |
| 2 | นางสาวสรัญญา จิตติสุริยารักษ์ | 42,000,000 | 11.05% | 42,000,000 | 8.24% |
| 3 | นางอังคณา ไชยสิทธิ์ชัย | 35,000,000 | 9.21% | 35,000,000 | 6.86% |
| 4 | นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์ | 2,000,000 | 0.53% | 2,000,000 | 0.39% |
| | ครอบครัวมโนธรรมรักษา | 118,200,000 | 31.11% | 118,200,000 | 23.17% |
| 5 | นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 54,000,000 | 14.22% | 54,000,000 | 10.58% |
| 6 | นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา | 36,200,000 | 9.53% | 36,200,000 | 7.10% |
| 7 | นายพชร มโนธรรมรักษา | 16,200,000 | 4.26% | 16,200,000 | 3.18% |
| 8 | นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ | 10,800,300 | 2.84% | 10,800,300 | 2.12% |
| 9 | นางสาวกิตติยา มโนธรรมรักษา | 999,700 | 0.26% | 999,700 | 0.19% |
| | ครอบครัวหวังไพฑูรย์ | 10,000,000 | 2.64% | 10,000,000 | 1.96% |
| 10 | นายชยานันต์ หวังไพฑูรย์ | 5,000,000 | 1.32% | 5,000,000 | 0.98% |
| 11 | นางสาวรสนันท์ หวังไพฑูรย์ | 5,000,000 | 1.32% | 5,000,000 | 0.98% |
| | ครอบครัวจันทรัตน์ | 5,000,000 | 1.32% | 5,000,000 | 0.98% |
| 12 | นายณัฐพล จันทรัตน์ | 2,500,000 | 0.66% | 2,500,000 | 0.49% |
| 13 | นางสาวณัฐชา จันทรัตน์ | 2,500,000 | 0.66% | 2,500,000 | 0.49% |
| | ผู้ถือหุ้นอื่น | | | | |
| 14 | นายชาติเรี เตชะปภา | 20,000,000 | 5.26% | 20,000,000 | 3.92% |
| 15 | นางสาวสมลักษณ์ ชูทอง | 16,200,000 | 4.26% | 16,200,000 | 3.18% |

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | ภายหลังเสนอขายหุ้นต่อประชาชน | |
|-------|------------------------------|--------------------------|----------------|------------------------------|----------------|
| | | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน | จำนวน (หุ้น) | สัดส่วน |
| 16 | นางกัญญารัตน์ สุวรรณฤกษ์ | 10,800,000 | 2.84% | 10,800,000 | 2.12% |
| 17 | นายวิริยะ วิรัตน์มาลี | 10,800,000 | 2.84% | 10,800,000 | 2.12% |
| 18 | นางสุปรียา ศรีศุภรพันธ์ | 10,800,000 | 2.84% | 10,800,000 | 2.12% |
| 19 | นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | 10,800,000 | 2.84% | 10,800,000 | 2.12% |
| 20 | นายทศพล ถวัลย์กิจดำรงค์ | 10,800,000 | 2.84% | 10,800,000 | 2.12% |
| 21 | นายบัญชา พันธุมโกมล | 10,000,000 | 2.63% | 10,000,000 | 1.96% |
| 22 | พ.ต.อ. จิตวัฒน์ สุริยฉาย | 5,400,000 | 1.42% | 5,400,000 | 1.06% |
| 23 | นายสมพงษ์ เลิศชัยประเสริฐ | 5,000,000 | 1.32% | 5,000,000 | 0.98% |
| 24 | นางวิราพันธ์ อุ่นโชคอนันต์ | 3,200,000 | 0.84% | 3,200,000 | 0.63% |
| | รวมก่อนการเสนอขายหุ้น | 380,000,000 | 100.00% | 380,000,000 | 74.51% |
| | เสนอขายต่อประชาชน | 130,000,000 | - | 130,000,000 | 25.49% |
| | รวมหลังการเสนอขายหุ้น | 510,000,000 | 100.00% | 510,000,000 | 100.00% |

หมายเหตุ: รายละเอียดความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น

| ลำดับ | รายชื่อผู้ถือหุ้น | ความสัมพันธ์ |
|-------|---------------------------------|--|
| | ครอบครัวจิตติสุริยารักษ์ | |
| 1 | นางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ | บุตรสาวของนายรณฤทธิ์ |
| 2 | นางสาวสรัญญา จิตติสุริยารักษ์ | บุตรสาวของนายรณฤทธิ์ |
| 3 | นางอังคณา ไชยสิทธิ์ชัย | อาของนายรณฤทธิ์ |
| 4 | นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์ | กรรมการบริษัท / รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส SVR |
| | ครอบครัวมโนธรรมรักษา | |
| 5 | นายอรุณปวิทย์ มโนธรรมรักษา | บุตรชายของนายพชร / กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ |
| 6 | นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา | บุตรชายของนายพชร |
| 7 | นายพชร มโนธรรมรักษา | บิดาของนายอรุณปวิทย์ |
| 8 | นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ | คู่สมรสของนายพชร |
| 9 | นางสาวกิตติยา มโนธรรมรักษา | บุตรสาวของนายพชร |

4.2. ข้อตกลงหรือสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (Shareholders' Agreement)

- ไม่มี -

5. การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี -

6. นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ และพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

7. นโยบายการจ่ายเงินปันผล

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

2. การบริหารความเสี่ยง

1. นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

ฝ่ายบริหารของบริษัทมุ่งเน้นให้มีการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้นำกระบวนการบริหารความเสี่ยงตามแนวทางที่กำหนดโดย The Committee of Sponsoring Organization of the Trade way Commission (COSO) มาใช้ทั่วทั้งบริษัท เพื่อให้ผู้บริหารและพนักงานทุกคนตระหนักถึงความรับผิดชอบที่จะต้องปฏิบัติตามนโยบายการบริหารความเสี่ยง เพื่อควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ และเพื่อให้บริษัทสามารถดำเนินกิจการได้ตามวัตถุประสงค์ที่ตั้งไว้ โดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ได้พิจารณาทบทวน ปรับปรุง และอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงพร้อมทั้งติดตาม ทบทวนการบริหารจัดการความเสี่ยงประจำปี 2565 ดังนี้

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดทำคู่มือการบริหารความเสี่ยง เพื่อเป็นแนวทางปฏิบัติในการประเมินและบริหารความเสี่ยงของกลุ่มบริษัทโดยได้จำแนกประเภทของความเสี่ยงเป็น 4 ลักษณะ ดังนี้

1. **ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดแผนกลยุทธ์ แผนดำเนินงานและนำไปปฏิบัติ ไม่เหมาะสมหรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก อันส่งผลกระทบต่อการบรรลุวิสัยทัศน์ พันธกิจ หรือสถานะขององค์กร
2. **ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงด้านการดำเนินงาน คือความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการควบคุมที่ด้อย โดยอาจเกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติงานภายใน ระบบ หรือเหตุการณ์ภายนอก
3. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการทางการเงิน (Financial Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่พร้อมในเรื่องการเงิน เช่น การเบิกจ่ายงบประมาณไม่เป็นไปตามแผน งบประมาณถูกตัด งบประมาณที่ได้รับไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปทำให้การจัดสรรไม่พอเพียง
4. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)** หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการไม่สามารถปฏิบัติตามกฎระเบียบ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องได้ หรือกฎระเบียบ หรือกฎหมายที่มีอยู่ไม่เหมาะสม หรือเป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติงาน

2. ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

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

อีกทั้ง ข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ได้อ้างอิงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรัฐบาล นโยบายของรัฐบาล หรือเศรษฐกิจภาพรวมของประเทศ และเขตจังหวัดที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่นั้น ได้มาจากข้อมูลที่มีการเปิดเผยต่อสาธารณะชน หรือคัดย่อจากสิ่งพิมพ์ของรัฐบาลหรือจากแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อถือได้ โดยบริษัทมิได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลสาธารณะดังกล่าวแต่ประการใด

2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัท

1) ความเสี่ยงจากผลกระทบจากการแพร่ระบาดของโรค COVID-19

การระบาดของโรค COVID-19 เกิดจากเชื้อไวรัสโคโรนา มีสาเหตุมาจากไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ เริ่มต้นขึ้นในเดือนธันวาคม พ.ศ. 2562 โดยพบครั้งแรกในนครอู่ฮั่น เมืองหลวงของมณฑลหูเป่ย์ ประเทศจีน องค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้การระบาดนี้เป็นภาวะฉุกเฉินการระบาดทั่วโลก (Pandemic) ในวันที่ 30 มกราคม 2563 และองค์การอนามัยโลกได้ประกาศให้ COVID-19 เป็นโรคระบาดทั่วโลก ในวันที่ 11 มีนาคม

2563 รัฐบาลและหน่วยงานด้านสาธารณสุขทั่วโลกได้กำหนดมาตรการที่เข้มงวดเพื่อควบคุมการระบาดทั่วโลกนี้เช่น การจำกัดการเดินทาง การปิดพรมแดน การประกาศเคอร์ฟิว การกักตัว การห้ามมิให้มีการรวมกลุ่ม การยกเลิกการจัดกิจกรรม และการปิดมหาวิทยาลัย โรงเรียน ร้านอาหาร ร้านค้าและธุรกิจต่าง ๆ สถานการณ์การแพร่ระบาดและมาตรการควบคุมการระบาดทั่วโลกส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกอย่างรุนแรง เกิดภาวะการชะลอตัวของการบริโภคและกิจกรรมทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป

ในระยะข้างหน้า ยังมีความไม่แน่นอนสูงในเรื่องการแพร่ระบาด การกระจายวัคซีน และการปรับพฤติกรรมของประชาชน คาดว่าผลต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจจะไม่รุนแรงเท่าการระบาดรอบก่อน แต่ผลกระทบมีความแตกต่าง ในทั้งมิติพื้นที่และกลุ่มธุรกิจ และคาดว่าตลาดที่อยู่อาศัยมีทิศทางปรับดีขึ้นโดยมีปัจจัยหนุนจาก (1) เศรษฐกิจไทยมีแนวโน้มเติบโตเฉลี่ย 3.0-4.0% ต่อปี (2) การเร่งลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ (3) มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์จากภาครัฐ และ (4) ความต้องการที่อยู่อาศัยจากลูกค้าต่างชาติที่ทยอยเข้ามาลงทุน/ ทำงานในไทย โดยสัดส่วนบ้านแนวราบจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง คาดว่าผู้ประกอบการมีแนวโน้มพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น อาทิ การพัฒนาโครงการรูปแบบผสมผสาน (Mixed-use) การพัฒนาที่อยู่อาศัยรองรับกระแสรักสุขภาพ/ คุณภาพชีวิตที่ดี (Wellness residence) และการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ (Aged society) การใช้เทคโนโลยีที่ทันสมัยพัฒนาบ้านอัจฉริยะ (Smart home) รวมถึงการขายที่อยู่อาศัยในรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนวิธีการขายโดยเน้นการขายออนไลน์มากขึ้น และมีการให้ส่วนลดหรือของแถมพิเศษในช่วงเวลานี้ เช่น โปรโมชั่นลดสู้โควิด เป็นต้น

ในส่วนของผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ทำให้แคมเปญงานถูกสั่งปิดตามมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 โดยมีคำสั่งหยุดก่อสร้างและห้ามเคลื่อนย้ายแรงงานเป็นระยะเวลา 1 เดือน ในเดือนมิถุนายน 2564 เพื่อควบคุมการแพร่ระบาดในคลัสเตอร์แคมป์คนงาน และการไม่สามารถเข้าชมโครงการของทางลูกค้า มีผลกระทบต่อการตัดสินใจซื้อของลูกค้า นอกจากนี้ยังรวมถึงการหยุดงานของหน่วยงานราชการ เช่น การไฟฟ้า การประปา เนื่องจากทางเจ้าหน้าที่ต้อง Work from home ทำให้บริษัทต้องเลื่อนกำหนดการเปิดขายโครงการใหม่ออกไป เนื่องจากไม่สามารถก่อสร้างและส่งมอบบ้านได้ทันเวลาตามแผนในปี 2564 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงมีการปรับการตั้งเป้ารายได้การโอนลดลง โดยฝ่ายบริหารให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการและป้องกันการแพร่ระบาดของสถานการณ์ COVID-19 ในทุกโครงการ อีกทั้ง สถาบันการเงินอนุมัติสินเชื่อล่าช้า หรือปฏิเสธการให้สินเชื่อ โดยเฉพาะสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยจึงส่งผลให้โอกาสในการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทลดลง เนื่องจากส่งผลโดยตรงต่อกำลังซื้อของลูกค้า โดยกลุ่มลูกค้าโครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ส่วนใหญ่เป็นพนักงานในนิคมอุตสาหกรรมที่ได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19 มีการปรับอัตราค่าจ้าง ทำให้สถาบันการเงินต่างๆ พิจารณา

สินเชื่อเข้มงวดขึ้น โดยโครงการสิวารมณรี ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) เปิดตัวโครงการเมษายน 2562 (ระยะเวลา 3 ปี 6 เดือน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ความคืบหน้าการก่อสร้างร้อยละ 78.48 ยอดคงเหลือขาย ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและอาคารพาณิชย์ร้อยละ 75 ร้อยละ 46 ร้อยละ 57 และร้อยละ 100 ตามลำดับ มีกำหนดการก่อสร้างแล้วเสร็จช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2567 และคาดว่าจะสามารถจำหน่ายโครงการได้หมดภายในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 โดยบริษัทได้ตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 5.45 ล้านบาท

ดังนั้น บริษัทจึงกำหนดให้ลูกค้าทำการยื่นประเมินสินเชื่อบ้านในเบื้องต้น (Pre-Approve) เพื่อเป็นการตรวจสอบสถานภาพทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้กับทางสถาบันการเงินก่อนทำการจองซื้อ โดยหากทำการยื่นประเมินสินเชื่อบ้านในเบื้องต้นผ่าน โอกาสที่จะขอสินเชื่อผ่านและทำให้การกู้จริงสะดวกและรวดเร็วมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ จากปัจจัยหนุนกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ดึงดูดให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง ความต้องการบ้านแนวราบมีแนวโน้มเติบโตทำให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

2) ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่มีการแข่งขันสูง

ในปัจจุบัน ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 80 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ (ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์) และบริษัทในเครือ ครองส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 60-70 ทั้งด้านจำนวนยูนิตและมูลค่าตลาด เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก เช่น มีการซื้อที่ดินสะสมไว้ต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนา (Land bank) ในมือมีมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economies of scale) นอกจากนี้ ยังมีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจทำให้ได้รับความเชื่อถือจากผู้ซื้อ โดยปัจจุบันบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีแนวโน้มขยายการลงทุนสู่ภูมิภาคทั้งเมืองท่องเที่ยวและเมืองอุตสาหกรรม ประกอบกับการแข่งขันในทำเลกรุงเทพฯ และพื้นที่โดยรอบมีความรุนแรงขึ้น สะท้อนจากราคาที่ดินโดยเฉลี่ยเนื่องจากมีผู้ประกอบการจำนวนมาก โดยผู้ประกอบการรายกลาง-เล็กมักเป็นคนที่ไม่มีที่ดินสะสมเดิม ส่วนรายใหญ่ที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีแนวโน้มรุกทำตลาดต่างจังหวัดมากขึ้น และมีความได้เปรียบด้านการตลาดมากกว่า เนื่องจากผู้บริโภคส่วนใหญ่ให้ความสำคัญกับปัจจัยด้านความน่าเชื่อถือของเจ้าของโครงการ เกิดการกดดันผู้ประกอบการวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม (SME) ทั้งด้านการทำการตลาด เงินทุน และต้นทุนดำเนินงาน

อย่างไรก็ตาม ในระยะข้างหน้าสัดส่วนบ้านแนวราบจะทยอยเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงที่มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง จากปัจจัยหนุนจากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ดึงดูดให้ผู้ซื้อ

หันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง นอกจากนี้ จากข้อจำกัดด้านเงินทุนหลังวิกฤตเศรษฐกิจปี 2563 ส่งผลให้ผู้ประกอบการเลือกเปิดโครงการแนวราบพื้นที่แถบปริมณฑลซึ่งราคาที่ดินยังไม่สูงเท่าใจกลางเมืองและสามารถแบ่งเฟสในการพัฒนาโครงการได้ ซึ่งในปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยมีแนวโน้มปรับดีขึ้นจากกลุ่มที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริงและนักลงทุนที่มีความพร้อม ซึ่งเป็นกลุ่มลูกค้าตลาดระดับกลางและกลุ่มที่มีกำลังซื้อ (Affordable Segment) โดยมีปัจจัยกระตุ้นจากราคาที่ไม่สูงมากนัก อีกทั้งพฤติกรรมทางเลือกที่อยู่อาศัยอาจเปลี่ยนไปหลังการแพร่ระบาด COVID-19 เช่น การทำงานที่บ้าน (Work from home) ทำให้มีความต้องการบ้านแนวราบมากกว่าคอนโดมิเนียม นอกจากนี้บริษัทมีการปรับตัวและมีกลยุทธ์ในภาวะแข่งขันสูงด้านราคา โดยการให้ส่วนลดต่างๆ เช่น ส่วนลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนลดค่าแนะนำสำหรับการซื้อสังหาริมทรัพย์ ส่วนลดค่าส่วนกลาง เป็นต้น

ดังนั้น บริษัทจึงให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับจากแบบบ้าน ทำเล และราคา และการกระจุกตัวของโครงการในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้บริษัทมีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน ได้แก่ อำเภอสรรพยา-จังหวัดชลบุรี นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง อำเภอไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี และทำเลอื่นๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต รวมทั้ง มีขนาดที่ดินแต่ละโครงการไม่เกิน 50 ไร่ หรือมีมูลค่าที่ดินที่ไม่สูงมากนัก ทำให้โครงการที่พัฒนามีขนาดเหมาะสมกับความต้องการของตลาดบริเวณนั้นๆ ไม่เกิดอุปทานส่วนเกิน (Over Supply) สามารถจำหน่ายโครงการได้หมดในระยะเวลาอันสั้นภายในระยะเวลา 1 - 3 ปี อันเนื่องมาจากโครงการมีขนาดสอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค อีกทั้ง บริษัทสามารถที่จะจัดสรรเงินทุนที่มีอย่างจำกัดไปดำเนินการพัฒนาโครงการในพื้นที่ที่หลากหลายอื่นที่มีศักยภาพได้ในคราวเดียวกัน ซึ่งเป็นการเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้หรืออัตราผลตอบแทน

3) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

ในปัจจุบัน ที่ดินที่เหมาะสมที่จะพัฒนาโครงการมีอยู่อย่างจำกัด และด้วยสถานการณ์การระบาดของโรค COVID-19 ทำให้การซื้อที่ดินในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและปริมณฑล รวมถึงที่ดินบางส่วนในพื้นที่ต่างจังหวัดที่มีศักยภาพหรือทำเลที่เหมาะสมในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบมีการแข่งขันสูงขึ้นส่งผลให้ราคาที่ดินปรับเพิ่มขึ้นด้วย จึงอาจจะส่งผลกระทบในทางลบต่ออัตราการทำกำไรของโครงการและผลการดำเนินงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม ที่อยู่อาศัยใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมากกว่าร้อยละ 80 เป็นโครงการที่พัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่ เนื่องจากมีความสามารถในการบริหารต้นทุนได้ดีกว่าผู้ประกอบการรายกลาง-เล็ก เนื่องจากการซื้อที่ดินสะสมไว้อย่างต่อเนื่อง ทำให้ที่ดินรอการพัฒนาในมือมีมากและมีต้นทุนการพัฒนาโครงการต่ำกว่า อีกทั้งสามารถพัฒนาที่ดินได้พร้อมกันหลายโครงการทำให้เกิดการประหยัดต่อขนาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีที่ดินสำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 5 โครงการ และโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ สำหรับพัฒนาโครงการในอนาคตในช่วง 1-3 ปี ข้างหน้า ทั้งนี้ บริษัทไม่มีนโยบายในการซื้อที่ดินเพื่อเก็งกำไร แต่จะซื้อที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการในระยะเวลาไม่เกิน 2-3 ปี เนื่องจากไม่ต้องการแบกรับภาระต้นทุนการถือครองที่ดิน ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงจากการไม่สามารถจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการวางแผนในการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการให้เพียงพอต่อรอบระยะเวลาในการพัฒนาแต่ละโครงการของบริษัท ซึ่งจะพิจารณาจัดซื้อที่ดินแต่ละแห่งโดยศึกษาและประเมินความเป็นไปได้เบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ พิจารณาโอกาสและศักยภาพจากการพัฒนาที่ดินดังกล่าวรวมถึงความเหมาะสมของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายในบริเวณที่ดินนั้นๆ แล้วจึงดำเนินการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ทำให้บริษัทไม่มีการถือที่ดินเปล่าที่ไม่พร้อมจะพัฒนาไว้ เว้นแต่ บริษัทจะเล็งเห็นว่าที่ดินแปลงนั้นมีศักยภาพสูงในการพัฒนาและราคาอยู่ในระดับที่ให้ผลตอบแทนจากการลงทุนสูง

4) ความเสี่ยงจากผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมาย

ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนของที่อยู่อาศัยขายเช่ารุนแรง ผู้ประกอบการจึงชะลอการเปิดขายโครงการใหม่ ขณะที่ผู้ซื้อทั้งในและต่างประเทศชะลอการตัดสินใจซื้อ เลื่อน หรือยกเลิกการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย เนื่องจากผลกระทบจากรายได้ที่หายไปและความไม่มั่นใจสถานการณ์ในอนาคต นอกจากนี้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเป็นสินทรัพย์ที่มีมูลค่าสูง ทำให้ลูกค้าต้องพึงพิงการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงิน ดังนั้น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินซึ่งเป็นปัจจัยที่มีหลายองค์ประกอบมากระทบ เช่น ภาวะเศรษฐกิจ นโยบายการเงินจากธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานภาครัฐอื่นๆ เป็นต้น อาจทำให้สถาบันการเงินกำหนดนโยบายการให้สินเชื่อสำหรับที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงินเข้มงวดมากขึ้น ซึ่งอาจทำให้ลูกค้าที่ขอสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยมีอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น ทำให้บริษัทไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์แก่ลูกค้าได้ตามกำหนด ส่งผลให้เป็นความเสี่ยงต่อผลประกอบการของบริษัทอาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

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

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

5) ความเสี่ยงจากการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง (Contractor)

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

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงดังกล่าวบริษัทมีวิศวกรควบคุมงานก่อสร้างควบคุมงานก่อสร้างที่หน้าไซต์งานก่อสร้างและฝ่ายตรวจสอบคุณภาพซึ่งจะเข้าตรวจสอบทั้งคุณภาพวัสดุและคุณภาพงานก่อสร้างอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้บริษัทยังมีนโยบายการประเมินผู้รับเหมาก่อสร้างซึ่งจะมีการให้คะแนนและจัดเกรดผู้รับเหมาก่อสร้างเพื่อควบคุมคุณภาพและจัดลำดับผู้รับเหมา และผู้รับเหมาก่อสร้างที่ไม่ผ่านการประเมิน จะถูกคัดชื่อออกจากทะเบียนผู้รับเหมาของบริษัท โดยทำการประเมินจะมีการทำอย่างสม่ำเสมอทุก 6 เดือน ซึ่งถือเป็นเครื่องมือที่ช่วยในการควบคุมคุณภาพของผู้รับเหมาก่อสร้างอีกวิธีหนึ่ง นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีการสรรหาผู้รับเหมารายใหม่เป็นประจำซึ่งจะมีขั้นตอนการคัดเลือกและรับเข้าเป็นผู้รับเหมาอย่างละเอียดเป็นขั้นตอนตามคู่มือปฏิบัติงานเรื่องการประเมินและขึ้นทะเบียนผู้รับเหมา โดยมีการ

ตรวจสอบข้อมูลของผู้รับเหมาอย่างละเอียดถี่ถ้วน อาทิ ประวัติของผู้รับเหมา ความเชี่ยวชาญและผลงานที่ผ่านมา มีที่อยู่ที่ตั้งสำนักงานชัดเจน มีการจดทะเบียนถูกต้อง มีนโยบายการรับประกันผลงานที่ชัดเจน มีสถานะการเงินที่มั่นคง มีอัตรากำลังคนพร้อมรับงาน เป็นต้น ซึ่งจะมีการดำเนินการคัดเลือกผู้รับเหมาตามขั้นตอนปฏิบัติก่อนการจัดจ้างทุกครั้ง โดยผู้รับเหมารายใหม่จะเริ่มจากจัดอยู่ในเกรดลำดับที่ต่ำใหม่ และจะเข้าระบบการประเมินเช่นเดียวกันต่อไป

6) ความเสี่ยงจากโครงการที่การกระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

บริษัทประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยเพื่อขาย หลากหลายรูปแบบ ประกอบด้วย บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการขายและพัฒนาทั้งหมด 6 โครงการ และมีแผนพัฒนาโครงการในอนาคตจำนวน 1 โครงการ ในช่วงระยะเวลา 1 ถึง 2 ปีข้างหน้า จำนวน 2 โครงการ โดยที่ตั้งของโครงการในปัจจุบัน และโครงการในอนาคตอยู่ในจังหวัดสมุทรปราการจำนวน 6 โครงการจากทั้งหมด 9 โครงการ ซึ่งหากจังหวัดสมุทรปราการมีปัจจัยที่มากกระทบต่อความต้องการซื้อ หรือมีผู้ประกอบการหลายรายเข้ามาในพื้นที่ อาจส่งผลให้มีการแข่งขันกันอย่างรุนแรง รวมทั้งปัจจัยอื่น เช่น ภัยพิบัติทางธรรมชาติ หรือการเปลี่ยนผังเมือง เป็นต้น อาจส่งผลกระทบจนทำให้บริษัทไม่สามารถขายหรือโอนกรรมสิทธิ์บ้านและส่งผลต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่กระจุกตัวในพื้นที่จังหวัดสมุทรปราการ

อย่างไรก็ตาม ก่อนการพัฒนาโครงการบริษัทได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของแต่ละโครงการในด้านการตลาด ทั้งในส่วนของสภาวะการแข่งขันในพื้นที่และกลุ่มเป้าหมายโดยละเอียด และด้านสาธารณสุขปลอดภัย และสิ่งอำนวยความสะดวกรอบโครงการ เพื่อกำหนดรูปแบบและราคาของโครงการให้ตรงกับความต้องการของลูกค้า ทำให้เชื่อมั่นว่าเมื่อเปิดโครงการแล้วจะได้รับความสนใจจากกลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนี้ปัจจัยภายนอกแล้วบริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยภายใน เช่น ต้นทุนการพัฒนาโครงการ ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ประกอบกันเพื่อตัดสินใจก่อนการเปิดโครงการใหม่ๆ ทุกครั้ง โดยที่ผ่านมาโครงการของบริษัทได้รับผลการตอบรับเป็นอย่างดี รวมทั้ง มีการกระจายความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการโดยการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการในทำเลที่แตกต่างกัน ได้แก่ อำเภอสรรพยา-จังหวัดชัยภูมิ นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง และอำเภอไทรน้อย-จังหวัดนนทบุรี ซึ่งเป็นโครงการในอนาคต

7) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมาย ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลง กฎหมาย และกฎระเบียบ เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อาทิ ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตาม พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน กฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน (Zoning) กฎหมายผังเมือง การเปลี่ยนแปลงของผังเมืองตามกฎหมายส่งผลกระทบต่อโครงการของบริษัท

ในกรณีที่รัฐประกาศบังคับใช้กฎหมายในภายหลังจากเมื่อบริษัทได้ทำการซื้อที่ดินแล้วและอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ทำให้กระทบต่อแผนการดำเนินงานต้องทำการขายที่ดินแทนการดำเนินการพัฒนาโครงการ

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

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

8) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทมีรายได้หลักจากโครงการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบชนิดเดียว

ธุรกิจหลักของบริษัท คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบซึ่งรวมถึง บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ ดังนั้นบริษัทจึงอาจมีความเสี่ยงหากตลาดอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านแนวราบเกิดภาวะอุปทานล้นตลาด และมีผู้ประกอบการหลายรายแข่งขันในพื้นที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท รวมถึงหากพฤติกรรมผู้บริโภคมีการเปลี่ยนแปลงความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแนวราบ ไปยังโครงการที่อยู่อาศัยประเภทอื่น เช่น คอนโดมิเนียม ซึ่งเป็นโครงการที่บริษัทไม่ได้พัฒนาทำให้อาจส่งผลกระทบต่อรายได้และผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ

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

9) ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุ

สำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 บริษัทมีต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 54.94 ร้อยละ 53.61 ร้อยละ 48.94 และร้อยละ 50.70 ของต้นทุนขายรวมตามลำดับ โดยวัสดุที่บริษัทใช้ในการก่อสร้างที่สำคัญ ล้วนมีราคาขึ้นอยู่กับภาวะตลาด หากราคาวัสดุก่อสร้างพื้นฐาน เช่น เหล็กก่อสร้าง ปูนซีเมนต์ ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์หลักที่มีปริมาณการใช้มากในตลาดวัสดุก่อสร้างเปลี่ยนแปลง เช่น ราคาเหล็กในตลาดโลกเริ่มปรับขึ้นจากการฟื้นตัวของอุปสงค์ในภาคการก่อสร้างและการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน และการปรับขึ้นค่าไฟฟ้า และราคาน้ำมัน ที่ส่งผลกระทบต่อต้นทุนของผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม เนื่องจากเป็นวัตถุดิบพื้นฐานที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งถือเป็นความเสี่ยงของผู้ประกอบการทุกรายรวมทั้งบริษัทอาจได้รับผลกระทบเช่นกัน ทั้งนี้ จากการที่ราคาวัสดุก่อสร้างมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นตามความต้องการ ทำให้บริษัทมีต้นทุนวัสดุก่อสร้างสูงขึ้น บริษัทจึงดำเนินการจัดซื้อวัสดุหลักเองบางส่วน เพื่อให้บริษัทสามารถสร้างอำนาจต่อรองและกำหนดราคาวัสดุก่อนเริ่มโครงการได้ อีกทั้ง บริษัทยังจัดหาผู้จัดจำหน่ายวัสดุหลักเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่องเพื่อทำให้เกิดการแข่งขันราคาของผู้จัดหาวัสดุทำให้ได้ราคาวัสดุก่อสร้างที่ต่ำลง

อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ติดตามและประเมินแนวโน้มของราคาวัสดุก่อสร้างอยู่เสมอ เพื่อที่จะกำหนดราคาว่าจ้างผู้รับเหมาในการก่อสร้างโครงการในแต่ละแห่งให้ได้อย่างเหมาะสม โดยบริษัทจะให้ผู้รับเหมารายหลักเสนอราคาให้แก่บริษัท ซึ่งทางบริษัทจะประเมินและเปรียบเทียบทั้งราคาและคุณภาพของผู้รับเหมาแต่ละราย และกำหนดเป็นราคารามาตรฐานในการก่อสร้างแต่ละโครงการ ดังนั้น ทำให้มั่นใจได้ว่า บริษัทจะสามารถควบคุมและกำหนดต้นทุนในการก่อสร้างโครงการได้อย่างสมเหตุสมผล และไม่เกินกว่าที่บริษัทได้ทำการประมาณการไว้

2.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจ เช่น การปรับเพิ่มอัตราดอกเบี้ยของสถาบันการเงิน

อัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทยมีการเปลี่ยนแปลงไปในแต่ละช่วงเวลาตามความเหมาะสมของการใช้เครื่องมือรักษาเสถียรภาพการเงินในด้านต่างๆ การปรับเพิ่มดอกเบี้ยของสถาบันการเงินมีผลกระทบต่อผู้ประกอบการในทุกอุตสาหกรรม บริษัทในฐานะผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบทั้งทางตรงและทางอ้อม โดยผลกระทบทางตรงกลุ่มลูกค้ามีต้นทุนการกู้ยืมสูงขึ้น ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระการผ่อนสินเชื่อบ้าน ทำให้ผู้บริโภคใช้เวลาในการตัดสินใจเลือกซื้อบ้านขึ้น และบริษัทมีต้นทุนการกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการที่สูงขึ้น ในส่วนทางอ้อมผู้ผลิตวัสดุก่อสร้างที่ใช้ในการก่อสร้างมีต้นทุนการผลิตที่สูงขึ้นส่งผลให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเช่นกัน

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาโครงการบริษัทจึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ ที่คำนึงถึงต้นทุนค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการทั้งหมดตั้งแต่ ค่าที่ดิน ค่าวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนการกู้ยืม และมีสำรวจกลุ่มลูกค้า ความต้องการของตลาด เพื่อพิจารณาความเป็นไปได้และผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับของโครงการว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทกำหนดหรือไม่ และมีการกำหนดราคาขายสะท้อนผลกระทบของต้นทุนที่มีการเปลี่ยนแปลง

นอกจากนี้ หากบริษัทระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนเป็นครั้งแรกนี้ได้แล้วเสร็จ จะทำให้บริษัทมีความแข็งแกร่งทางการเงินมากขึ้น ทำให้มีเงินทุนรองรับการขยายธุรกิจและเป็นเงินทุนหมุนเวียนธุรกิจ ซึ่งอาจทำให้บริษัทมีความสามารถและได้คะแนนจากการประเมินผลของสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น อาจเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินได้รับเงื่อนไขการสนับสนุนที่ดีขึ้นกว่าอดีต ซึ่งรวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ดีขึ้น นอกจากนี้ เมื่อบริษัทได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้ว จะสามารถทำให้บริษัทเพิ่มโอกาสและทางเลือกในการออกตราสารทางการเงินและระดมทุนผ่านตลาดทุนได้มากขึ้น รวมถึงส่งผลให้มีต้นทุนทางการเงินที่ลดลงอีกด้วย

2) ความเสี่ยงจากการจัดหาเงินทุนและสภาพคล่อง และความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับข้อปฏิบัติและข้อกำหนดในสัญญาเงินกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ถึง 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 150.98 ล้านบาท 293.84 ล้านบาท 221.11 ล้านบาท และ 445.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 65.13 ร้อยละ 72.43 ร้อยละ 59.82 และร้อยละ 66.77 ของหนี้สินรวมตามลำดับ และบริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องอยู่ที่ 3.41 เท่า 1.89 เท่า 2.48 เท่า และ 1.69 เท่า ตามลำดับ และมีอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.46 เท่า 0.79 เท่า 0.52 เท่า และ 0.92 เท่า ตามลำดับ โดยส่วนใหญ่เป็นภาระหนี้จากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเป็นหลัก ทั้งนี้ สัญญาให้กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งของบริษัทเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีการกำหนดว่าในช่วงระยะเวลาการเบิกเงินกู้จากวงเงินกู้ บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) หรือภาระหนี้เงินกู้และภาระการค้ำประกันต่อหลักประกัน ต้องไม่เกินร้อยละ 65 ของราคาประเมิน ทำให้มีข้อจำกัดในการกู้ยืมเงิน อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมามีบริษัทให้ความสำคัญกับการปฏิบัติตามสัญญาและสามารถปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสม่ำเสมอ โดยภายใต้สัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่บริษัทมีวงเงินอยู่ในปัจจุบันนั้น มีเพียงแห่งเดียวที่มีการกำหนดให้บริษัทต้องดำรงสัดส่วนสินเชื่อต่อหลักประกัน (LTV) และการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นไปไม่ให้เกินกว่า 2.00 เท่า ซึ่ง ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.69 เท่า ซึ่งยังอยู่ในเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลอื่น 148.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2554 จำนวน 73.60 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 8 ราย อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 ครอบคลุมระหว่างวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2566 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 – 9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกัน

การกู้ยืมจากสถาบันการเงินบริษัทสามารถชำระค่างวดได้ครบถ้วน และเป็นไปตามช่วงเวลาที่ยกยอสถาบันการเงินกำหนด และในส่วนของการกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีสัญญาเงินกู้ที่จะครบกำหนดในปี 2565 จำนวน 1 ฉบับ มูลค่า 70 ล้านบาท โดยบริษัทได้เจรจาเพื่อขอต่ออายุสัญญาเงินกู้ออกไป ทั้งนี้ หากบริษัทไม่สามารถขอต่ออายุสัญญาเงินกู้ดังกล่าวได้ บริษัทจะใช้เงินทุนหมุนเวียน และเงินที่ได้รับจากการดำเนินธุรกิจของบริษัทชำระเงินกู้ตามสัญญา

ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นที่ไม่ใช่สถาบันการเงิน เพื่อเป็นแนวทางในการจัดหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งเงินกู้อื่น ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 เพื่อเป็นแนวทางในการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่น ซึ่งมีต้นทุนทางการเงินและเงื่อนไขที่เหมาะสมตามสภาวะตลาด เช่น หุ้นกู้ กองทุน บุคคลธรรมดา ฯลฯ เป็นต้น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ได้ ตามลำดับ ทั้งนี้ อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกันกับต้นทุนทางการเงินรวมจากสถาบันการเงิน โดยมีวัตถุประสงค์การกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อการวางแผนจัดซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเป็นเงินทุนหมุนเวียน อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากแหล่งเงินกู้อื่น หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท อาจเป็นอัตราที่สูงกว่าอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยที่บริษัท กู้ยืมจากสถาบันการเงินไม่เกินร้อยละ 3.00 ตามอัตราดอกเบี้ย (MLR) สถาบันการเงินที่บริษัทใช้เป็นประจำ ซึ่งเป็นค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน เช่น Front end fee ค่าธรรมเนียมประมาณร้อยละ 0.50-1.00 และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนที่ดินร้อยละ 1.00 โดยเมื่อ

รวมอัตราดอกเบี้ยที่กู้ยืมจากสถาบันการเงิน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการให้สินเชื่อของสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยรวมที่กู้ยืมจากบุคคลอื่นจะอยู่ในระดับที่ใกล้เคียงกัน และกำหนดการชำระคืนเงินกู้ยืม กรณีที่มีการกู้ยืมเงินจากแหล่งเงินกู้อื่นมากกว่า 1 รายการ บริษัทจะพิจารณาลำดับการชำระคืนจากสัญญาที่กู้ยืมเงินที่ครบกำหนดชำระก่อน หากมีสัญญาที่ครบกำหนดพร้อมกัน บริษัทจะเลือกชำระคืนเงินกู้ยืมในรายที่ดอกเบี้ยสูงกว่าก่อน

ทั้งนี้ ที่ผ่านมาจนถึงปัจจุบัน บริษัทได้รับการสนับสนุนวงเงินกู้ยืมสำหรับการพัฒนาโครงการกับสถาบันการเงินเป็นอย่างดี โดยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินนั้นจะใช้ที่ดินของแต่ละโครงการเป็นหลักประกันวงเงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการ (Project Financing) อีกทั้งบริษัทมีการวางแผนทางการเงินระยะยาวและมีการติดตามผลการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างความมั่นใจว่าบริษัทจะมีกระแสเงินสดเพียงพอสำหรับชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืม และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินที่กำหนดในสัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงิน รวมทั้งสามารถขยายการลงทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพตามเป้าหมายที่วางไว้ นอกจากนี้ บริษัทมีวงเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินหลายแห่ง และมีความสัมพันธ์ที่ดีกับสถาบันการเงินดังกล่าว และเมื่อบริษัทระดมทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนเป็นครั้งแรกในครั้งนี้แล้ว บริษัทฯ คาดว่าจะมีการเติบโตของผลการดำเนินงานจากการขยายโครงการอย่างต่อเนื่อง จึงทำให้บริษัทเชื่อว่า จะสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเงินกู้กับธนาคารผู้ให้กู้ได้

3) ความเสี่ยงจากการถูกเรียกชำระหนี้และยกเลิกสัญญาสนับสนุนสินเชื่อจากสถาบันการเงินจากการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด

ปัจจุบันบริษัทมีวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งหมด 4 แห่ง ยอดเงินกู้คงเหลือ ณ 31 ธันวาคม 2565 ยอดคงค้างรวม 288.72 ล้านบาท โดยมีวงเงินสินเชื่อจาก 3 สถาบันการเงิน ยอดคงค้างรวม 84.37 ล้านบาท ที่มีการกำหนดเงื่อนไขในสัญญาเงินสินเชื่อที่สำคัญ เช่น การไม่จ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น และการรักษาและคงไว้ซึ่งผู้ถือหุ้นและสัดส่วนการถือหุ้น เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการใช้วงเงิน จากการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้เจรจาเพื่อขอปลดเงื่อนไขของวงเงินสินเชื่อของทั้ง 3 สถาบันการเงินข้างต้น เพื่อไม่ให้เกิดผลกระทบต่อการใช้วงเงิน จากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) และการนำบริษัทเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยบริษัทได้รับแจ้งจากทั้ง 3 สถาบันการเงินว่าจะดำเนินการปลด และเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขต่างๆ โดยยินยอมให้ยกเลิกเงื่อนไขไม่ให้บริษัทจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้น และยินยอมให้เปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท และได้แก้ไขเงื่อนไขซึ่งสามารถสรุปสาระสำคัญ คือ ก่อนการออกและเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) กลุ่มมโนธรรมรักษา (ประกอบด้วย นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ นายพิสิษฐ์ มโนธรรมรักษา และ/หรือ

นายพชร มโนธรรมรักษา และ/หรือ นางสาวเกษณี สารประสิทธิ์ และ/หรือ นางสาวกิตติยา มโนธรรมรักษา และ/หรือ นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา) และกลุ่มนิติสุริยารักษ์ (ประกอบด้วยนางธัญรัตน์ โชติกวาณิชย์ และ/หรือ นางสาวสรัญญา นิติสุริยารักษ์ และ/หรือ นางอังคณา ไซ์สิทธิชัย และ/หรือ นายรณฤทธิ์ นิติสุริยารักษ์) แต่ละกลุ่มไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของสมาชิกในกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 25.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท และภายหลังจากที่บริษัทได้ดำเนินการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชนครั้งแรกเป็นต้นไป กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มนิติสุริยารักษ์ ตกลงร่วมกันที่จะไม่กระทำการใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัท อันเป็นผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทของสมาชิกทั้งสองกลุ่มรวมกันมีจำนวนต่ำกว่าร้อยละ 40.00 ของหุ้นที่จำหน่ายได้ทั้งหมดของบริษัท รวมทั้ง นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ นิติสุริยารักษ์ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัท

ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงที่กลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มนิติสุริยารักษ์อาจมีการซื้อขายหุ้นของบริษัทจนทำให้ไม่สามารถดำรงสัดส่วนการถือหุ้นบริษัทได้ตามที่เงื่อนไขที่สถาบันการเงินกำหนด ภายหลังจากบริษัทได้รับอนุญาตเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน ดังนั้น กลุ่มมโนธรรมรักษา กลุ่มนิติสุริยารักษ์ และบริษัท จึงได้จัดทำบันทึกข้อตกลงเพื่อระงับการทำธุรกรรมใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการขาย โอนออก ถอน หรือจำหน่ายหุ้นของบริษัทในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ของตน อันมีผลจะทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของกลุ่มมโนธรรมรักษาและกลุ่มนิติสุริยารักษ์ ก่อนและภายหลังการออกและเสนอขายหุ้นแก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) มีการเปลี่ยนแปลงไปจากที่สถาบันการเงินกำหนด โดยบันทึกข้อตกลงจะมีผลบังคับใช้ตามสัญญาสนับสนุนทางการเงิน และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องที่ได้มีการอ้างอิงถึงในบันทึกข้อตกลง และหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งปฏิบัติผิดเงื่อนไข หรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงใดๆ ในบันทึกข้อตกลงฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายที่เสียหายจากการกระทำดังกล่าว มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่กระทำผิดสัญญาได้

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

1. นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

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

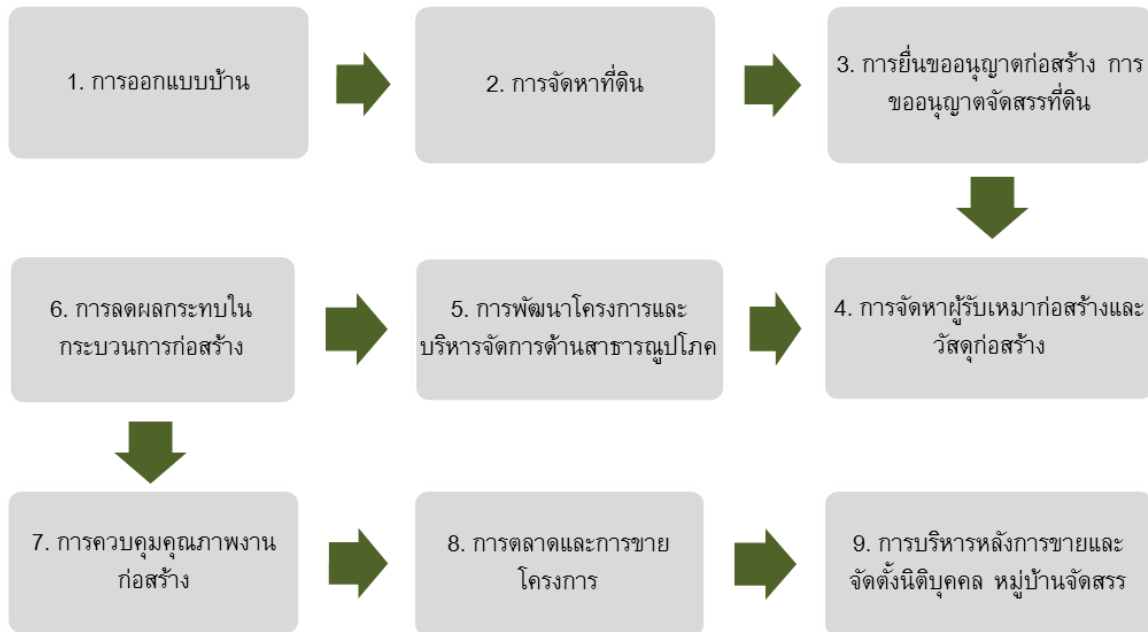
กลุ่มบริษัทเชื่อว่าลักษณะของธุรกิจของบริษัทเป็นหนึ่งในกลไกในการบรรเทาผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติที่อาจจะเกิดขึ้น รวมทั้งเป็นช่องทางในการสร้างโอกาสใหม่ๆ ดังนั้น แนวทางในการรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติ จะถูกนำมาใช้เป็นแนวทางในกระบวนการการวิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสอย่างสม่ำเสมอเพื่อสร้างสมดุลในการสร้างความเติบโตของธุรกิจและการบรรเทาผลกระทบ กลุ่มบริษัทยังคงตั้งเป้าหมายการลงทุนในโครงการ กิจกรรม และการริเริ่มต่างๆ ที่เชื่อว่าจะเป็นสร้างการเปลี่ยนแปลงและปรับปรุงในด้านเศรษฐกิจและสังคมในระยะยาวซึ่งการดำเนินการเหล่านี้ จะช่วยให้กลุ่มบริษัทสามารถบรรลุวิสัยทัศน์ ในการให้บริการแก่ชุมชนด้วยโซลูชันที่ยั่งยืนและมีเอกลักษณ์เฉพาะตัว เพื่อส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน

นโยบายด้านความยั่งยืนของกลุ่มบริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซึ่งรวมถึงนโยบายการกำกับดูแลกิจการและจริยธรรมทางธุรกิจ นโยบายบริหารความเสี่ยงองค์กร นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน จริยธรรมทางธุรกิจสำหรับคู่ค้า นโยบายความเป็นส่วนตัว นโยบายการบริหารจัดการสิ่งแวดล้อม แนวทางปฏิบัติด้านการจัดการทรัพยากรบุคคล นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม นโยบายด้านความปลอดภัยและสุขภาวะอนามัย นโยบายการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียจะถูกนำมาพิจารณาและใช้ควบคู่ไปกับแนวทางปฏิบัติและมาตรฐานสากลต่าง ๆ เพื่อพัฒนาและปรับปรุงนโยบายที่เกี่ยวข้องกับประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคมและธรรมชาติในอนาคต ยิ่งไปกว่านั้น บริษัทมีการประเมินประเด็นสาระสำคัญเป็นประจำทุกปี เพื่อทำความเข้าใจประเด็นด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมชาติที่เกี่ยวข้องและสำคัญมากที่สุด สำหรับลักษณะธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2. การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ (value chain)

2.1 ห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

กลุ่มบริษัทดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนได้เสียตลอดห่วงโซ่คุณค่า เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ของกลุ่มบริษัท โดยกิจกรรมหลักในห่วงโซ่คุณค่าของกลุ่มบริษัท มีดังนี้



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

| กิจกรรมหลัก | รายละเอียด |
|--|--|
| | <p>โครงการควบคู่ไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นการศึกษาถึงการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในบริเวณนั้นว่ามีเพียงพอหรือไม่ รวมถึงความพร้อมของบริษัทด้านการเงิน การก่อสร้าง ข้อกฎหมายและกำหนดของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาโครงการ เช่น การใช้ประโยชน์ที่ดินตามพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อบังคับท้องถิ่น หรือพื้นที่ห้ามการก่อสร้าง รวมถึงข้อกฎหมายด้านสิ่งแวดล้อมและชุมชน เป็นต้น เพื่อประเมินควบคู่กับผลตอบแทนจากการลงทุนพัฒนาโครงการ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาอนุมัติให้พัฒนาโครงการของคณะกรรมการ</p> |
| <p>3. การยื่นขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน</p> | <p>หลังจากได้รับการอนุมัติซื้อที่ดิน บริษัทจะยื่นสินเชื่อและทำสัญญาสนับสนุนทางการเงิน โดยเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน จึงจะดำเนินการยื่นขออนุญาตก่อสร้าง ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน รวมทั้งดำเนินการในส่วนงานอื่นๆที่เกี่ยวข้องทั้งหมด โดยฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการประสานงานร่วมกับฝ่ายประสานงานราชการเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการยื่นขออนุญาตต่างๆ ซึ่งบริษัทมีบุคลากรที่มีประสบการณ์ มีความรู้ความเชี่ยวชาญในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตก่อสร้าง และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี</p> |
| <p>4. การจัดหาผู้รับเหมาก่อสร้าง และวัสดุก่อสร้างรวมถึงสินค้าจำเป็นสำหรับการพัฒนาโครงการ</p> | <p>ในการพัฒนาโครงการของกลุ่มบริษัทจะมีทีมวิศวกรของบริษัทเป็นผู้ควบคุมงานก่อสร้าง โดยจะมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง รับผิดชอบแต่ผลงาน ได้แก่ ผู้รับเหมาก่อสร้างงานสถาปัตยกรรมและภูมิทัศน์ ผู้รับเหมางานโครงสร้างอาคาร ผู้รับเหมางานระบบ ผู้รับเหมางานตกแต่งภายในอาคาร เป็นต้น โดยบริษัทจะมีทีมวิศวกรตรวจสอบคุณภาพงานก่อนรับมอบและติดตามงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแผนของบริษัท กลุ่มบริษัทจัดหาวัสดุก่อสร้างที่มีการใช้เป็นจำนวนมากและในรูปแบบที่เหมือนกัน เช่น กระเบื้อง สุขภัณฑ์ในห้องน้ำ เพื่อให้ได้วัสดุที่สวยงามและมีคุณภาพ บริษัทซึ่งเป็นผู้ทำการจัดหาและสั่งซื้อวัสดุประเภทนี้จากผู้ผลิตด้วยตนเอง ทำให้มีต้นทุนการผลิตสินค้าเพื่อจัดจำหน่ายที่ถูกลงและมีอำนาจต่อรองกับผู้ผลิตได้ โดยบริษัทมอบหมายให้ฝ่ายจัดซื้อติดต่อกับผู้ผลิตและผู้ขายเพื่อวางแผนการสั่งซื้อ ให้เหมาะสมกับระยะเวลาในการก่อสร้างล่วงหน้าเพื่อลดผลกระทบในกรณีที่เกิดความผันผวนทางด้านราคา</p> <p>กลุ่มบริษัทได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่จะมาทำงานก่อสร้างในแต่ละโครงการ ซึ่งหลังจากที่มีการออกแบบรูปแบบบ้านที่จะสร้างในโครงการเรียบร้อยแล้ว บริษัทจะทำการประเมินราคาตามรายการปริมาณวัสดุและราคา (Bill of Quantities หรือ BOQ) เพื่อใช้เป็นมาตรฐานในการกำหนดราคากลางในเบื้องต้น และใช้เป็นแนวทางและมาตรฐานในการสรุปคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างในการพัฒนาโครงการนั้นๆ โดยผู้รับเหมาก่อสร้างที่บริษัทจะพิจารณาเลือกจะต้องเป็นผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ มีประสบการณ์ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีทีมงานที่มี ความสามารถ มีประสบการณ์ และมีสภาพคล่องทางการเงินเหมาะสมกับขนาดของงานที่จ้าง</p> |

| กิจกรรมหลัก | รายละเอียด |
|--|---|
| 5. การพัฒนาโครงการและบริหารจัดการด้านสาธารณูปโภค | <p>ทุกโครงการของกลุ่มบริษัทติดตั้งระบบ Smart Security ให้กับบ้านทุกหลัง ส่วนของงานก่อสร้างมีการแบ่งพื้นที่ก่อสร้างอย่างชัดเจน ในส่วนพื้นที่ ที่อาจมีอันตรายและห้ามบุคคลภายนอกเข้าในไซต์งานก่อสร้าง รวมถึงจัดให้มีระบบมาตรฐานด้านความปลอดภัย เช่น การสวมหมวกทุกครั้งขณะอยู่ในไซต์ก่อสร้าง เป็นต้น</p> <p>นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังร่วมกับผู้รับเหมาบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภค ทั้งไฟฟ้า ประปา ที่เก็บขยะมูลฝอย ที่เก็บเศษวัสดุก่อสร้างที่อาจเป็นอันตราย แบ่งแยกอย่างชัดเจน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยในโครงการ และลดอัตราการเกิดอุบัติเหตุภายในโครงการ</p> |
| 6. การลดผลกระทบในกระบวนการก่อสร้าง | <p><input type="checkbox"/> ผลกระทบด้านฝุ่นละอองระหว่างการพัฒนาโครงการ ที่เกิดจากการก่อสร้าง การขนส่ง และการเผาไหม้ในพื้นที่โล่ง ทั้งนี้ เพื่อเป็นการบรรเทาและแก้ไขผลกระทบดังกล่าวบริษัทได้มีแนวทาง เช่น กำหนดให้ติดตั้งกำแพงสูง ห้ามไม่ให้มีการเผาขยะในพื้นที่ก่อสร้าง ติดสปริงเกอร์พ่นละอองน้ำลดฝุ่น เป็นต้น</p> <p><input type="checkbox"/> ผลกระทบต่อชุมชนด้านมลพิษทางเสียง ซึ่งเกิดจากการทำงานของเครื่องจักรการตัดหรือเจาะวัสดุก่อสร้าง</p> <p>ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขผลกระทบดังกล่าว กลุ่มบริษัทได้กำหนดเวลาทำงานก่อสร้างส่วนงานที่ก่อให้เกิดเสียงดังรบกวนเฉพาะเวลากลางวัน เท่านั้น</p> |
| 7. การควบคุมคุณภาพงานก่อสร้าง | <p>กลุ่มบริษัทมีการว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างจากภายนอกให้เป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างทั้งหมด ซึ่งแผนตรวจสอบคุณภาพของบริษัทจะทำหน้าที่ร่วมกับฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างของบริษัทในการควบคุมการทำงานของผู้รับเหมาก่อสร้างให้เป็นไปตามมาตรฐานการ ก่อสร้างที่ถูกต้องครบถ้วนตามแบบและใช้วัสดุอุปกรณ์ที่ได้มาตรฐาน รวมถึงสร้างเสร็จภายในเวลาที่กำหนด โดยการกำหนดการตรวจสอบจะเป็นไปตามช่วงระยะเวลาตามความคืบหน้าของการก่อสร้าง</p> |
| 8. การตลาดและการขายโครงการ | <p>ฝ่ายการตลาดมีการกำหนดราคาอย่างเหมาะสม ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายหลักของกลุ่มบริษัท คือ กลุ่มผู้มีรายได้ปานกลาง (C+ ถึง B) บริษัทจึงมีนโยบายในการกำหนดราคาให้สอดคล้องเหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการของบริษัท นอกจากนี้บริษัทยังมีเกณฑ์การพิจารณาระดับราคาจากปัจจัยต่างๆ เช่น ทำเลที่ตั้งของโครงการ รวมถึงพิจารณาจากต้นทุนด้านต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นมูลค่าที่ดิน ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งบริษัทให้ความสำคัญในเรื่องความคุ้มค่าของสินค้าที่ลูกค้าจะได้รับ จากแบบบ้าน ทำเล และราคา ในขณะที่ผลกำไรจะต้องไม่ต่ำกว่าประมาณการอัตรากำไรขั้นต่ำ (Feasibility) ที่บริษัทกำหนดไว้</p> <p>การขายโครงการของบริษัทฯ เป็นแบบบ้านสร้างเสร็จพร้อมขาย บริษัทจะเริ่มเปิดโครงการให้ผู้สนใจซื้อทำการจองเมื่อการก่อสร้างบ้านโซนแรกพร้อมสาธารณูปโภค (เช่นสโมสร์ สระว่ายน้ำ สนามเด็กเล่น ชุมโครงการ เป็นต้น) แล้วเสร็จ โดยหลังจากเปิดโครงการบริษัทจะใช้กลยุทธ์ในการทยอยก่อสร้างบ้านเป็น</p> |

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

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

| กิจกรรมเสริม | รายละเอียด |
|-----------------------------|--|
| 1. สำนักงานขายและพนักงานขาย | กลุ่มบริษัทจัดให้มีสำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในที่ตั้งของโครงการ พร้อมตกแต่งสำนักงานขายให้เหมาะสมกับแต่ละโครงการเพื่อสร้างความประทับใจและบรรยากาศให้ลูกค้าเข้าใจถึงแนวคิดโครงการ มีการบริการเครื่องดื่ม พาเยี่ยมชมบ้านตัวอย่าง และพนักงานขายที่พร้อมให้ข้อมูล รายละเอียด อย่างถูกต้องและครบถ้วน รวมถึงการอำนวยความสะดวกในการติดต่อกับธนาคารเพื่อปรึกษาสินเชื่อ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความพร้อมของทีมงานฝ่ายขาย บริษัทมีการประชุมร่วมกับฝ่ายขายอย่างสม่ำเสมอเพื่อความเข้าใจในผลิตภัณฑ์เทคนิคการขายต่างๆ รวมถึงการหารือร่วมกันในการวางกลยุทธ์การขาย กำหนดเป้าหมายการขายของกลุ่มบริษัทอย่างชัดเจน |
| 2. การบริหารบุคลากร | บุคลากรของบริษัทเป็นผู้มีส่วนได้ส่วนเสียสำคัญที่ช่วยขับเคลื่อนการดำเนินธุรกิจทุกด้านเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัท คณะกรรมการบริษัท ได้มอบหมายให้ฝ่ายบริหารเป็นผู้ติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีจำนวน ความรู้ ทักษะ ประสิทธิภาพ โดยกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม เพื่อให้บุคลากรมีแรงจูงใจ โดยพนักงานทุกระดับต้องมีความรู้ ความสามารถที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม รวมถึงจัดสวัสดิการต่างๆ อย่างเพียงพอเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้ |

2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวัง | การตอบสนองของบริษัท |
|-----------------------|--|---|
| 1. ผู้ถือหุ้น | <input type="checkbox"/> มีส่วนร่วมในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศและสังคม <input type="checkbox"/> เป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจที่โปร่งใสและเติบโต ได้อย่างยั่งยืน ควบคู่ไปกับการอยู่ร่วมกับสังคม และสิ่งแวดล้อม <input type="checkbox"/> ผลการดำเนินงานทั้งในระยะสั้น และระยะยาว อันจะสะท้อนที่มูลค่าหุ้นของบริษัท | <input type="checkbox"/> หัวข้อนักลงทุนสัมพันธ์ ในเว็บไซต์บริษัท www.sivarom.co.th <input type="checkbox"/> นโยบายการจ่ายเงินปันผล <input type="checkbox"/> หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น <input type="checkbox"/> รายงานการประชุมผู้ถือหุ้น <input type="checkbox"/> ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจเรื่องสำคัญของบริษัท <input type="checkbox"/> คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของกิจการ ได้ผ่านการพิจารณา และ/หรือ การอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวจะถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น |
| 2. พนักงานและลูกจ้าง | <input type="checkbox"/> ความมั่นคงและความก้าวหน้าในการทำงาน <input type="checkbox"/> การปรับตัวให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงในการดำเนินธุรกิจของบริษัท <input type="checkbox"/> ความสมดุลระหว่างการทำงานและชีวิตส่วนตัว | <input type="checkbox"/> การรับฟังความคิดเห็นของพนักงาน <input type="checkbox"/> การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า <input type="checkbox"/> การจัดสวัสดิการที่ไม่ น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม <input type="checkbox"/> การกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม |
| 3. ลูกค้า | <input type="checkbox"/> พัฒนาผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพ และได้มาตรฐานอย่างต่อเนื่องและหลากหลาย <input type="checkbox"/> นำเสนอผลิตภัณฑ์และบริการที่มีคุณภาพในราคาที่เหมาะสม <input type="checkbox"/> การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงองค์กร <input type="checkbox"/> การโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขาย | <input type="checkbox"/> รับฟังความคิดเห็น หรือข้อเสนอแนะของลูกค้าผ่านบริการหลังการขาย <input type="checkbox"/> การพบปะลูกค้าอย่างสม่ำเสมอของผู้บริหารและพนักงานขาย |
| 4. คู่ค้า | <input type="checkbox"/> มีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพ ยกระดับการผลิตและการบริการให้ได้มาตรฐาน และ | <input type="checkbox"/> จัดช่องทางให้มีการร้องเรียนเรื่องการทุจริต |

| กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย | ความคาดหวัง | การตอบสนองของบริษัท |
|-----------------------|---|--|
| | บริษัทจะมีการประเมินผลคุณค่าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน | |
| 5. ชุมชน | <input type="checkbox"/> การดำเนินงาน ไม่ส่งผลกระทบต่อความยั่งยืนของชุมชน | <input type="checkbox"/> ช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแส <input type="checkbox"/> เสริมสร้างการเติบโตและคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ชุมชน |

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

3. การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการวิเคราะห์ความเสี่ยงและผลกระทบด้านสิ่งแวดล้อมและความปลอดภัยในทุกกระบวนการของการดำเนินธุรกิจรวมถึงใช้ทรัพยากรอย่างมีประสิทธิภาพและประหยัดพลังงานตามหลักสากล และมีการเปิดเผยข้อมูลในการปฏิบัติตามแนวทางการรับผิดชอบต่อสังคม ให้เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย โดยมีจัดทำรายงานเปิดเผยการดำเนินงานด้านสังคมและสิ่งแวดล้อมที่ครอบคลุมการดำเนินการด้านธุรกิจ ด้านสิ่งแวดล้อมด้านความปลอดภัย และด้านสังคม รวมถึงจัดทำข้อมูลอย่างถูกต้อง และจัดให้มีช่องทางเผยแพร่ข้อมูลที่หลากหลาย ให้ผู้มีส่วนได้เสียสามารถเข้าถึงข้อมูลโดยสะดวก

3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทฯ มุ่งดำเนินธุรกิจที่เป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ โดยบริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินงานในกระบวนการก่อสร้าง ดังนี้

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

ทั้งนี้ บริษัทได้รับการรับรองการการแสดงผลปริมาณก๊าซเรือนกระจก (Greenhouse Gases Verification Statement) ตามมาตรฐานข้อกำหนดและข้อแนะนำระดับองค์กรสำหรับการวัดปริมาณและการรายงานผลการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก (ISO 14064-1:2018) โดยมีบริษัท บูโร เวอร์ริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด เป็นผู้ทวนสอบ เมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2566 มีรายละเอียดจากรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกขององค์กรในปี 2565 ดังนี้

ประเภทที่ 1 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางตรงขององค์กร

ผู้ทวนสอบ พบว่า องค์กรได้นับรวมการปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากกิจกรรมต่างๆ ภายใต้ขอบเขตองค์กรที่พิจารณาอย่างครบถ้วน การใช้น้ำมันในนายพาหนะของผู้บริหาร รวมไปถึงปริมาณการใช้เชื้อเพลิงในกิจกรรมย่อยต่างๆ ขององค์กร เช่น การรั่วไหลของสารทำความเย็น นอกจากนี้ ผลการคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกยังถูกต้องแม่นยำ และอ้างอิงข้อมูลกิจกรรมต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณจากหลักฐานที่น่าเชื่อถือ

อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นทางผู้ทวนสอบได้ออกประเด็น CAR02 เนื่องจากในรายการคำนวณฯ แยกพบการใช้ค่า EF ไม่ถูกต้อง ซึ่งต่อมาทางองค์กรได้ทำการแก้ไขรายงานการปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกและรายการคำนวณฯ จนถูกต้อง ผู้ทวนสอบจึงปิดประเด็นข้างต้น

ประเภทที่ 2 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้พลังงาน

ผู้ทวนสอบได้ทวนสอบค่าปริมาณการใช้ไฟฟ้าในองค์กรที่ใช้ในการคำนวณในเอกสารการคำนวณเปรียบเทียบกับหลักฐานใบแจ้งหนี้ค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวงทั้ง 12 เดือน (มกราคม 2565 - ธันวาคม 2565) ซึ่งจากการทวนสอบ พบว่า ตัวเลขปริมาณที่นำมาใช้ในการคำนวณคาร์บอนฟุตพริ้นท์จากการใช้ไฟฟ้าสามารถทวนสอบกลับไปยังตัวเลขปริมาณไฟฟ้าที่ใช้จริงที่ปรากฏในเอกสารใบแจ้งหนี้ได้ และผลการคำนวณถูกต้องแม่นยำ ผู้ทวนสอบจึงไม่มีประเด็นร้องขอให้ชี้แจงเพิ่มเติมหรือแก้ไขแต่อย่างใด

อย่างไรก็ตาม ในเบื้องต้นผู้ทวนสอบได้ออกประเด็น CL03 ขอให้ชี้แจงรายงานปริมาณไฟฟ้าที่เกิดขึ้นในส่วนของรอบคาบเกี่ยวเดือน ธ.ค. 65 และ ม.ค. 66 (ช่วงวันที่ 20-31 ธ.ค. 2565) ซึ่งต่อมาทางองค์กรได้ทำการชี้แจง โดยปริมาณไฟฟ้าที่เกิดขึ้น ไม่กระทบกับกิจกรรมในภาพรวม ผู้ทวนสอบได้รับคำชี้แจงแล้วไม่มีข้อสงสัยเพิ่มเติม จึงปิดประเด็นข้างต้น

ประเภทที่ 3 การปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ

องค์กรทำการชี้แจงแหล่งปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมอื่นๆ (ประเภทที่ 3) ที่มีนัยสำคัญสอดคล้องตามแนวทางที่ระบุ องค์กรพิจารณาทำการรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมที่มีนัยสำคัญ ได้แก่ การปล่อยก๊าซเรือนกระจกจากการได้มาซึ่งเชื้อเพลิงและพลังงานที่ใช้ในองค์กรและการเดินทางของพนักงาน

จากการทวนสอบรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมดังกล่าว พบว่า องค์กรอ้างอิงค่า Activity Data จากแหล่งข้อมูลที่น่าเชื่อถือ ได้แก่ ใบแจ้งหนี้ค่าไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง และมีวิธีการคำนวณที่ใช้สอดคล้องตามข้อกำหนดที่อ้างอิง ผู้ทวนสอบจึงยอมรับในการคำนวณข้างต้น

ทั้งนี้ ทางองค์กรมีรายละเอียดปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกในปี 2564 และ 2565 ดังต่อไปนี้

| | | |
|------------------------------------|--|-----------------------------------|
| ผู้ทวนสอบ | บริษัท บุโรเวริทัส เซอทิฟิเคชั่น (ประเทศไทย) จำกัด | |
| ขอบเขตองค์กร | เชิงการควบคุมดำเนินงาน (Operational Control) สำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ | |
| ระยะเวลาการติดตามผล | 1 มกราคม 2564 ถึง 31 ธันวาคม 2564 | 1 มกราคม 2565 ถึง 31 ธันวาคม 2565 |
| แหล่งปล่อยและดูดกลับก๊าซเรือนกระจก | | |
| แหล่งกำเนิดประเภทที่ 1 | 76 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า | 82 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า |
| แหล่งกำเนิดประเภทที่ 2 | 84 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า | 82 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า |
| แหล่งกำเนิดประเภทที่ 3 | 4 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า | 25 ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า |
| เกณฑ์ที่ใช้ในการทวนสอบ | - ISO 14064-1:2018 SPECIFICATION WITH GUIDANCE AT THE ORGANISATIONAL LEVEL FOR QUANTIFICATION AND REPORTING OF GREENHOUSE GAS EMISSIONS AND REMOVALS - ISO 14064-3:2019: SPECIFICATION WITH GUIDANCE FOR THE VERIFICATION AND VALIDATION OF GREENHOUSE GAS STATEMENTS | |

4. การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจ และสังคม และยึดมั่นการปฏิบัติตนเป็นพลเมืองที่ดี และปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องอย่างครบถ้วน โดยบริษัทจะมุ่งมั่นในการพัฒนาส่งเสริมและยกระดับคุณภาพชีวิตของสังคม และชุมชนอันเป็นที่ที่บริษัทตั้งอยู่ให้มีคุณภาพดีขึ้นพร้อมกับการเติบโตของบริษัท

กลุ่มบริษัทยึดถือนโยบายที่ต้องดูแลและสานสัมพันธ์กับชุมชนใกล้เคียง จึงสนับสนุนกิจกรรมของชุมชนอย่างสม่ำเสมอ โดยดำเนินโครงการต่าง ๆ ที่คำนึงถึงความเหมาะสมและประโยชน์ที่ชุมชนและสังคมจะพึงได้รับเพื่อการพัฒนาชุมชนอย่างยั่งยืน รวมถึงส่งพนักงานของบริษัทเข้าร่วมกิจกรรมชุมชน พร้อมทั้งให้การสนับสนุนกิจกรรมในชุมชนอย่างเป็นประจำและสม่ำเสมอ

4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

กลุ่มบริษัทมีความมุ่งมั่นในการขับเคลื่อนการพัฒนาเพื่อยกระดับคุณภาพชีวิต และความเป็นอยู่ที่ดีให้กับชุมชน และสังคมโดยรอบ บริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชนและสังคมเติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้ร่วมขับเคลื่อนโครงการและกิจกรรมเพื่อสร้างคุณค่าและประโยชน์ร่วมกับชุมชนและสังคม ตลอดจนบริษัทได้ปลูกฝังวัฒนธรรมองค์กรให้พนักงานมีความรับผิดชอบต่อตนเอง มีความรับผิดชอบต่อบริษัทและมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งสะท้อนผ่านการมีส่วนร่วมในการขับเคลื่อนกิจกรรมเพื่อสังคมของบริษัท

กลุ่มบริษัทได้ดำเนินงานด้านกิจกรรมเพื่อสังคมอย่างต่อเนื่อง และมุ่งหวังให้ชุมชน และสังคม เติบโตอย่างยั่งยืนควบคู่ไปกับการเจริญเติบโตของบริษัท โดยในปี 2565 บริษัทมีการจัดกิจกรรมด้านสังคม ดังนี้

1. กลุ่มบริษัทสนับสนุนและมีการจัดการให้พนักงานของบริษัทมีสุขภาพที่ดี เพื่อทำให้เกิดสถานที่ทำงานที่ดีที่สุด โดยบริษัทมุ่งเน้นการป้องกันอุบัติเหตุที่อาจเกิดขึ้นอย่างเต็มความสามารถ และเสริมสร้างให้พนักงานมีจิตสำนึกด้านความปลอดภัย อีกทั้งมีการให้ความรู้ผ่านการฝึกอบรมและส่งเสริมให้พนักงานมีสุขภาพอนามัยที่ดี และไม่ทำการใดที่เป็นผลร้ายต่อสุขภาพอนามัยแก่ลูกค้าหรือผู้รับบริการ รวมถึงดูแลสถานที่ทำงานให้ถูกสุขลักษณะและมีความปลอดภัยอยู่เสมอ อีกทั้ง มีสวัสดิการเกี่ยวกับประกันสุขภาพและอุบัติเหตุให้แก่พนักงาน

2. กลุ่มบริษัทมีการดำเนินการมอบประโยชน์สูงสุดแก่ชุมชนโดยรอบและการดำเนินการต่าง ๆ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าชุมชนของบริษัทมีการพัฒนาและเติบโต โดยมีโครงการและกิจกรรมเพื่อสังคม ดังนี้

□ โครงการบริจาคเงินสนับสนุนให้กับโรงพยาบาลพระยาสมุทรเจดีย์สวาทยานนท์ :

กลุ่มบริษัทให้ความสำคัญกับประเด็นด้านสุขภาพและความปลอดภัยเพื่อเสริมสร้างระบบสาธารณสุขของชุมชน จึงร่วมบริจาคเงินสนับสนุนให้กับโรงพยาบาลพระยาสมุทรเจดีย์สวาทยานนท์ ในเขตจังหวัดสมุทรปราการ



□ โครงการสนับสนุนชุดกีฬา เพื่อมอบให้กับฝ่ายป้องกันปราบปราม สถานีตำรวจภูธรบางปู :

กลุ่มบริษัทเชื่อมั่นว่า การเล่นกีฬาช่วยส่งเสริมสุขภาพกายและใจ สามารถช่วยลดปัญหาสังคม จึงร่วมสนับสนุนชุดกีฬา ให้กับฝ่ายป้องกันปราบปราม สถานีตำรวจภูธรบางปู เพื่อใช้ในการจัดกิจกรรมแข่งขันกีฬาภายใน สถานีตำรวจภูธรบางปู ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

□ โครงการทำบุญทอดผ้าป่าสามัคคี : กลุ่มบริษัทเชื่อว่าศาสนาเป็นเครื่องยึดเหนี่ยวจิตใจของผู้คน จึงได้สนับสนุนกิจกรรมทางศาสนา โดยร่วมทำบุญทอดผ้าป่า ณ วัดอินทรารามวรวิหาร แขวงบางยี่เรือ เขตธนบุรี กรุงเทพมหานคร ถือเป็นการสร้างความตระหนักในการทำนุบำรุงพระพุทธศาสนา ร่วมกับชุมชน

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 ภาพรวมฐานะการเงินและผลการดำเนินงานที่ผ่านมา

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") (ชื่อเดิม บริษัท สิวารมณ จำกัด) จัดทะเบียนก่อตั้งเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2560 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 1.00 ล้านบาท และ ณ วันที่ 2 มีนาคม 2565 ได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 510.00 ล้านบาท เป็นทุนชำระแล้ว 380.00 ล้านบาท เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบในประเทศไทย โดยกลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ภายใต้การบริหารงานของคุณอรธรปวิทย์ มโนธรรมรักษาเป็นผู้บริหารหลัก ซึ่งมีความชำนาญและประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ มาอย่างต่อเนื่องมากกว่า 10 ปี โดยปัจจุบันมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยบ้านแนวราบในจังหวัดสมุทรปราการ บริเวณพื้นที่บางปูและเทพารักษ์ และทำเลที่มีการขยายตัวของนิคมอุตสาหกรรม นิคมพัฒนา-จังหวัดระยอง ภายใต้ชื่อ "สิวารมณ" หรือ "SIVAROM" ด้วยแนวคิด "Best Smart Living" ซึ่งได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้บริโภค เนื่องจากบริษัทมีความโดดเด่นด้านการออกแบบบ้าน พื้นที่ใช้สอยภายในบ้าน รูปแบบโครงการ การประยุกต์ใช้เทคโนโลยีเข้าร่วมกับอุปกรณ์ต่างๆ ภายในบ้านเพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อยู่อาศัย และสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคยุคใหม่ในทุกแง่มุม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด บริษัท สิวารมณ ไซนา จำกัด และบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบ คิดเป็นร้อยละ 99.99 ร้อยละ 51.00 และร้อยละ 99.98 ตามลำดับ

บริษัทเริ่มต้นพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แนวราบ ได้แก่ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 ซึ่งเปิดขายในเดือนมกราคม 2562 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 116 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณ ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ทำให้บริษัทเริ่มรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ตั้งแต่ช่วงต้นปี 2562 เป็นต้นมา ต่อมาหลังจากที่โครงการดังกล่าวประสบความสำเร็จและได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นอย่างดี จึงได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ ไซนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2562 เปิดขายในช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝดและทาวน์โฮม จำนวน 158 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ในขณะเดียวกันบริษัทได้เริ่มขยายฐานลูกค้ากลุ่มพนักงานโรงงานในจังหวัดระยองคือ โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2562 เปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2562 โดยขยายประเภทโครงการให้ครอบคลุมความต้องการของลูกค้าให้มากขึ้น ได้แก่ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 199 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนนิคมพัฒนาสาย 13 ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง

นอกจากนี้ในปี 2562 บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ทูปีโบรท์ ฟรีแคสต์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปหรือแผ่นฟรีแคสต์ (Pre-cast) เพื่อการบริหารประสิทธิภาพการผลิตแผ่นฟรีแคสต์สำหรับใช้ในโครงการของกลุ่มบริษัท ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ กลุ่มครอบครัวมโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ต่อมาในที่ประชุมกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นสามัญของบริษัท ทูปีโบรท์ ฟรีแคสต์ จำกัด ในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมด

ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ได้แก่ นายพชร มโนธรรมรักษา กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เนื่องจากธุรกิจการผลิตสินค้าแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูปมีอัตราทำกำไรอยู่ในระดับต่ำ และการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง และได้นำเงินที่ได้รับจากการขายเงินลงทุนเป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต

สำหรับปี 2564 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการภายใต้การดำเนินงานของบริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 2 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2564 เป็นโครงการประเภททาวน์โฮม จำนวน 107 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนเทพารักษ์ ตำบลลำโพงใต้ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 2) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนมีนาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 227 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้มีการเปิดตัวโครงการเพิ่มขึ้น จำนวน 4 โครงการคือ 1) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกรกฎาคม 2564 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนพฤษภาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม จำนวน 134 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอศรีราชา จังหวัดชลบุรี 2) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ซึ่งเปิดขายในช่วงเดือนกรกฎาคม 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านบ้านแฝด จำนวน 40 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ 3) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) รวมทั้ง บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ("BAL") ซึ่งมีสิทธิ์เป็นที่ดินบริเวณอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ โดยบริษัทได้เข้าซื้อหุ้นในสัดส่วนการถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 จากผู้ถือหุ้นเดิมของ BAL ทำให้ในภายหลัง BAL กลายเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อหุ้นเพิ่มทุนของ BAL ส่งผลให้ BAL มีทุนจดทะเบียนเป็น 80.00 ล้านบาท เพื่อนำไปพัฒนาเป็นโครงการภายใต้ชื่อโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) เริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนเมษายน 2565 และเปิดขายในเดือนกันยายน 2565 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 208 ยูนิต และ 4) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ซึ่งบริษัทได้มีมติอนุมัติพัฒนาโครงการในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 โดยเริ่มก่อสร้างเมื่อเดือนธันวาคม 2565 และคาดว่าจะเปิดขายในเดือนพฤษภาคม 2566 เป็นโครงการประเภทบ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ จำนวนรวม 241 ยูนิต ตั้งอยู่บริเวณถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลบางไทรน้อย อำเภอไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี

บริษัทจะมีการรับรู้รายได้และต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ ส่วนโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างบริษัทจะบันทึกต้นทุนการก่อสร้างและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องเป็นสินทรัพย์ในรายการสินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์) จนกระทั่งโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จและมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว โดย ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายละเอียดโครงการ ดังนี้

| ลำดับ | รายชื่อโครงการ | ประเภทโครงการ | มูลค่าโครงการ (ล้านบาท) | จำนวน ยูนิตขาย ทั้งหมด | ราคาขาย เฉลี่ยต่อ จำนวนยูนิต | เดือน/ ปีที่ เปิดขาย | เดือน/ ปีที่ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์ | เดือน/ ปีที่ ปิดโครงการ |
|--|---|---|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|----------------------------|
| โครงการที่จบแล้ว | | | | | | | | |
| 1 | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ^{2/} | บ้านแฝดและ ทาวน์โฮม | 508 | 158 | 3.22 | ก.พ. 2563 | เม.ย. 2563 | ก.ย. 2564 |
| 2 | โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ^{1/} | บ้านเดี่ยว | 449 | 116 | 3.87 | ม.ค. 2562 | ก.ค. 2562 | พ.ค. 2565 |
| รวมทั้งสิ้น | | | 957 | 274 | | | | |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา | | | | | | | | |
| 3 | โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ^{3/} | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮมและ อาคารพาณิชย์ | 274 | 199 | 1.38 | เม.ย. 2562 | ต.ค. 2562 | - |
| 4 | โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ^{1/} | บ้านเดี่ยว | 1,030 | 227 | 4.20 | มิ.ย. 2564 | ก.ค. 2564 | - |
| 5 | โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ^{1/} | ทาวน์โฮม | 335 | 107 | 2.99 | ส.ค. 2564 | ก.ย. 2564 | ต.ค. 2565 |
| 6 | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ^{1/} | บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และทาวน์โฮม | 438 | 134 | 3.27 | พ.ค. 2565 | ส.ค. 2565 | - |
| 7 | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) ^{1/} | บ้านแฝด | 179 | 40 | 4.48 | ก.ค. 2565 | ต.ค. 2565 | - |
| 8 | โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ^{4/} | บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ | 739 | 208 | 3.55 | ต.ค. 2565 | - | - |
| รวมทั้งสิ้น | | | 2,995 | 915 | | | | |
| โครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา | | | | | | | | |
| 9 | โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ^{1/} | บ้านแฝด ทาวน์โฮม และอาคารพาณิชย์ | 686 | 241 | 3.42 | พ.ค. 2566 | - | - |
| รวมทั้งสิ้น | | | 686 | 241 | | | | |

หมายเหตุ: ^{1/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

^{2/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สิวารมณ ไซน์ จำกัด

^{3/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด

^{4/} โครงการที่พัฒนาโดย บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการ 2 โครงการแรก ได้แก่ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ในเดือนพฤศจิกายน 2561 และเริ่มมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 โดยบริษัทมีการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องทำให้ปัจจุบัน ณ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีโครงการที่พัฒนาทั้งหมด 9 โครงการ

บริษัทมีรายได้รวมสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ 243.04 ล้านบาท 557.35 ล้านบาท 575.65 ล้านบาท และ 726.15 ล้านบาท ตามลำดับ เติบโตอย่างต่อเนื่องในแต่ละปีตามแผนการขายโครงการของบริษัท และแนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัยประเภทบ้านจัดสรรที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง จากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ทำให้ผู้ซื้อหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น ส่งผลให้บ้านแนวราบในทำเลชานเมืองได้รับความนิยมสูง ประกอบ

กับการขยายตัวของตัวเมืองตามระบบสาธารณูปโภค เช่น รถไฟฟ้า ทางด่วน รวมถึงการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานของทางภาครัฐ และเอกชนที่กระจายไปตามชายเมืองและเขตเศรษฐกิจที่สำคัญของประเทศ

บริษัทมีกำไรขั้นต้นสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ 67.70 ล้านบาท 145.40 ล้านบาท 169.94 ล้านบาท และ 227.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.47 ร้อยละ 26.48 ร้อยละ 30.39 และร้อยละ 31.37 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 77.70 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีแนวทางการกำหนดราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าและมีการเปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ซึ่งเปิดขายช่วงเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ทำให้มีการรับรู้กำไรจากโครงการดังกล่าวเพิ่มขึ้นเป็นหลัก ในขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นของบริษัทในปี 2563 ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากในบางโครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยจากการการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัท คู่แข่งในช่วงการระบาดของโรค COVID-19 สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้น เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเท่ากับ 24.54 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ คือ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถกำหนดราคาตามราคาดตลาด ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทำเลดังกล่าว และในปี 2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 31.37 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่เท่ากับร้อยละ 30.39 จากการเปิดตัวโครงการใหม่ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ทำให้การจำหน่ายสินค้าได้เพิ่มมากขึ้นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ (5.15) ล้านบาท 42.49 ล้านบาท 63.54 ล้านบาท และ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (2.12) ร้อยละ 7.62 ร้อยละ 11.00 และร้อยละ 8.02 ของรายได้รวม ตามลำดับ โดยกำไรสุทธิในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 47.64 ล้านบาท จากยอดการโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัท ซึ่งรับรู้เป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นตามแผนการขายโครงการเนื่องจากการเปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ทำให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ ในปี 2564 บริษัทได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ในช่วงเดือนมิถุนายน 2564 และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงเดือนสิงหาคม 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและบริษัทสามารถบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ดี ส่งผลให้บริษัทมีกำไรสุทธิในปี 2564 และปี 2565 ลดลงจากปีก่อนหน้า 63.54 ล้านบาท และ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 11.00 และร้อยละ 8.02 ตามลำดับ

4.2 การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

ตารางโครงสร้างรายได้

| รายได้รวม | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 215.63 | 88.72 | 540.05 | 96.90 | 553.50 | 96.15 | 657.28 | 90.52 |
| รายได้จากการขายฟรีแคสท์ ^{1/} | 22.15 | 9.11 | 9.13 | 1.64 | 5.75 | 1.00 | - | - |
| รายได้จากการขายที่ดิน ^{2/} | - | - | - | - | - | - | 67.80 | 9.34 |
| รายได้อื่น ^{3/} | 5.25 | 2.17 | 8.17 | 1.46 | 16.40 | 2.85 | 1.07 | 0.14 |
| รวมรายได้ | 243.04 | 100.00 | 557.35 | 100.00 | 575.65 | 100.00 | 726.15 | 100.00 |

หมายเหตุ ^{1/} บริษัทไม่มีรายได้จากการขายฟรีแคสท์ในปี 2565 เนื่องจากบริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูปีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564

^{2/} รายได้จากการขายที่ดินเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี โดยบริษัทขายที่ดิน เนื่องจากไม่สามารถพัฒนาโครงการได้จากการเปลี่ยนผังเมือง

^{3/} รายได้อื่น เช่น ดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 จำนวน 215.63 ล้านบาท 540.05 ล้านบาท 553.50 ล้านบาท และ 657.28 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 88.72 ร้อยละ 96.90 ร้อยละ 96.15 และร้อยละ 90.52 ของรายได้รวม ตามลำดับ

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

ตารางภาพรวมการเปิดขายโครงการ การก่อสร้าง การก่อสร้างแล้วเสร็จและการโอนกรรมสิทธิ์ของแต่ละโครงการ

| โครงการ | เปิดขาย | เริ่มก่อสร้าง | ก่อสร้างแล้วเสร็จ | เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ |
|---|------------|---------------|-------------------|--------------------|
| 1. โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) | ม.ค. 2562 | พ.ย. 2561 | ก.ค. 2564 | ก.ค. 2562 |
| 2. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) | ก.พ. 2563 | มี.ค. 2562 | เม.ย. 2564 | เม.ย. 2563 |
| 3. โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) | เม.ย. 2562 | พ.ย. 2561 | ธ.ค. 2566 | ต.ค. 2562 |
| 4. โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | มิ.ย. 2564 | มี.ค. 2564 | ธ.ค. 2566 | ก.ค. 2564 |
| 5. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) | ก.ย. 2564 | ก.พ. 2564 | มิ.ย. 2565 | ก.ย. 2564 |
| 6. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | พ.ค. 2565 | ก.ค. 2564 | มี.ค. 2568 | ส.ค. 2565 |
| 7. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) | ก.ค. 2565 | ก.พ. 2565 | ธ.ค. 2565 | ต.ค. 2565 |
| 8. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) | ก.ย. 2565 | เม.ย. 2565 | ธ.ค. 2567 | ธ.ค. 2565 |
| 9. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) | มี.ค. 2566 | ธ.ค. 2565 | - | - |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สามารถแบ่งเป็นรายละเอียดแยกตามโครงการ

| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|--|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู) | 206.70 | 95.86 | 158.21 | 29.30 | 68.75 | 12.42 | 16.28 | 2.48 |
| 2. โครงการสิวารมณ ซิตี (นิคมพัฒนา-ระยอง) | 8.93 | 4.14 | 47.20 | 8.74 | 26.02 | 4.70 | 20.80 | 3.16 |
| 3. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) | - | - | 334.64 | 61.96 | 171.46 | 30.98 | - | - |
| 4. โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | - | - | - | - | 152.85 | 27.62 | 279.63 | 42.54 |
| 5. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท – เทพารักษ์) | - | - | - | - | 134.42 | 24.29 | 200.19 | 30.46 |
| 6. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | - | - | - | - | - | - | 47.01 | 7.15 |
| 7. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) | - | - | - | - | - | - | 40.47 | 6.16 |
| 8. โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) | - | - | - | - | - | - | 52.90 | 8.05 |
| รวมรายได้จากการขาย | 215.63 | 100.00 | 540.05 | 100.00 | 553.50 | 100.00 | 657.28 | 100.00 |

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 215.63 ล้านบาท ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือเจ้าของกิจการและพนักงานระดับผู้จัดการในพื้นที่เขตบางปู บางพลี คลองด่าน และโครงการสิวารมณ ซิตี (ระยอง) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือพนักงานโรงงานรายได้ปานกลางที่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ ต้องการคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ปรับเปลี่ยนจากการเช่าที่อาศัยของผู้อื่นเป็นการซื้อเพื่อเป็นทรัพย์สินของตนเอง และต้องการที่อยู่อาศัยที่ใกล้กับแหล่งงานในพื้นที่โรงงานอำเภอนิคมพัฒนา โดยรายได้ในปี 2562 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 53 ยูนิต มูลค่า 206.70 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 86.93 ของรายได้จากการขาย และ 2) โครงการสิวารมณ ซิตี (ระยอง) จำนวน 7 ยูนิต มูลค่า 8.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.76 ของรายได้จากการขาย โดยโครงการสิวารมณ ซิตี (ระยอง) มียอดการโอนกรรมสิทธิ์น้อยกว่าโครงการอื่นเนื่องจากกลุ่มลูกค้าในบริเวณนิคมพัฒนา มีกำลังซื้อน้อยทำให้บริษัทต้องนำเสนอโปรโมชั่นการให้ส่วนลดเพื่อช่วยกระตุ้นความต้องการซื้อของลูกค้า และดำเนินการก่อสร้างพร้อมกับดำเนินการขายโครงการเพื่อเพิ่มโอกาสในการขาย

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 540.05 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 324.42 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 150.45 จากปีก่อนหน้า จากการเปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 เป็นหลัก โดยโครงการดังกล่าวมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายคือเจ้าของกิจการและพนักงานระดับผู้จัดการ ที่ต้องการสร้างครอบครัวใหม่หรือต้องการแยกออกจากครอบครัวใหญ่ในพื้นที่เขตบางปูและบางพลี ซึ่งจากที่บริษัทสังเกตเห็นโอกาสทางด้านทำเลที่มีศักยภาพ ใกล้รถไฟฟ้าสายสีเขียวสถานีบางปู (ในอนาคต) และนิคมอุตสาหกรรมบางปู ทำให้โครงการดังกล่าวได้รับการตอบรับเป็นอย่างดี นอกจากนี้ในปี 2563 ยังมีการรับรู้รายได้จาก 2 โครงการเดิม คือ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) และโครงการสิวารมณ ซิตี (ระยอง) ทำให้ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 42 ยูนิต มูลค่า 158.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.30 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) โครงการสิวารมณ ซิตี (ระยอง) จำนวน 37 ยูนิต มูลค่า 47.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.74 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 3) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ซึ่งเป็นโครงการเปิดใหม่ จำนวน 101 ยูนิต มูลค่า 334.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 61.96 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยจากสถานการณ์ COVID-19 ทำให้แนวโน้มความต้องการที่อยู่อาศัย

ประเภทที่อยู่อาศัยแนวราบเติบโตอย่างต่อเนื่องจากกระแสชีวิตวิถีใหม่ (New Normal) ที่ทำให้ผู้อยู่อาศัยหันมาให้ความสำคัญกับพื้นที่ใช้สอยและฟังก์ชันที่เอื้อต่อการทำงานที่บ้านมากขึ้น

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 553.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 13.45 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.49 ซึ่งเป็นการรับรู้รายได้จาก 5 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) โดยรายได้มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 17 ยูนิต มูลค่า 68.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12.42 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 2) โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) จำนวน 18 ยูนิต มูลค่า 26.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.70 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ซึ่งสามารถจำหน่ายและปิดโครงการในเดือนกันยายนปี 2564 จำนวน 57 ยูนิต มูลค่า 171.46 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.98 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวเปิดใหม่ จำนวน 34 ยูนิต มูลค่า 152.85 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 27.62 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 5) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งเป็นโครงการทาวน์โฮมเปิดใหม่ จำนวน 44 ยูนิต มูลค่า 134.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.29 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 657.28 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 103.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.75 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการใหม่ ได้แก่ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2564 ซึ่งโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นโครงการบ้านเดี่ยวได้รับการตอบรับที่ดีและความสนใจจากผู้บริโภคเป็นอย่างมาก โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา), โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) เป็นโครงการเปิดตัวในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2565 ทำให้มีการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบกับมีการปรับราคาจำหน่ายบ้าน โดยในปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ 1) โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) จำนวน 4 ยูนิต มูลค่า 16.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.48 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ โดยสามารถจำหน่ายโครงการสิวารมณ ปาร์คได้ทั้งหมดในเดือนพฤษภาคม 2565 2) โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 20.80 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.16 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 3) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 59 ยูนิต มูลค่า 279.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 42.54 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 4) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) จำนวน 63 ยูนิต มูลค่า 200.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 30.46 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 5) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) จำนวน 15 ยูนิต มูลค่า 47.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 6) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 9 ยูนิต มูลค่า 47.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.15 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และ 7) โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) จำนวน 16 ยูนิต มูลค่า 52.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.05 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ของบริษัทสามารถแสดงการรับรู้รายได้เทียบกับมูลค่าโครงการ ดังนี้

| ยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ | มูลค่าโครงการ | ยอดโอนกรรมสิทธิ์ | | | | | | | |
|---|---------------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|-------------------|--------|
| | | ณ 31 ธันวาคม 2562 | | ณ 31 ธันวาคม 2563 | | ณ 31 ธันวาคม 2564 | | ณ 31 ธันวาคม 2565 | |
| | | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1.โครงการสิवारมณ ปาร์ค (สุขุมวิท -บางปู) | 450 | 206.70 | 45.93 | 158.21 | 35.16 | 68.75 | 15.28 | 16.28 | 3.62 |
| 2.โครงการสิवारมณ ซิตี้ (ระยอง) | 274 | 8.93 | 3.26 | 47.20 | 17.23 | 26.02 | 9.50 | 20.80 | 7.59 |
| 3.โครงการสิवारมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู) | 506 | - | - | 334.64 | 66.13 | 171.46 | 33.89 | - | - |
| 4.โครงการสิवारมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | 1,030 | - | - | - | - | 152.85 | 14.84 | 279.63 | 27.15 |
| 5.โครงการสิवारมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) | 335 | - | - | - | - | 134.42 | 40.13 | 200.19 | 59.76 |
| 6.โครงการสิवारมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | 438 | - | - | - | - | - | - | 47.01 | 10.73 |
| 7.โครงการสิवारมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) | 140 | - | - | - | - | - | - | 40.47 | 28.91 |
| 8.โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) | 701 | - | - | - | - | - | - | 52.90 | 7.54 |
| รวมยอดโอนกรรมสิทธิ์โครงการ | | 215.63 | | 540.05 | | 553.50 | | 657.28 | |

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

รายได้จากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ (Pre-cast)

ปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ (Pre-cast) จำนวน 22.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.11 ของรายได้รวม โดยเป็นการขายพรีแคสต์เพื่อนำไปใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกันและบริษัทอื่น

ปี 2563 บริษัทมีรายได้จากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสต์ 9.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.64 ของรายได้รวม ลดลง 13.02 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 58.78 เนื่องจากเหตุผลทางด้านค่าขนส่งและทำเลที่ตั้งของโรงงานอยู่ห่างจากบริเวณโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีการพัฒนาอยู่ และในระแวกนี้มีบริษัทที่ประกอบธุรกิจผลิตพรีแคสต์เพิ่มขึ้นหลายราย บริษัทจึงเลือกใช้ผู้ผลิตรายอื่นจากการเปรียบเทียบราคาที่ทำให้บริษัทมีต้นทุนในการก่อสร้างที่ต่ำกว่า

ปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสต์ 5.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.00 ของรายได้รวม ลดลง 3.38 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 37.02 เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา (Covid-19) ส่งผลให้บริษัทสามารถจำหน่ายบ้านได้ลดลง ประกอบกับบริษัทมีการเลือกซื้อแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสต์จากผู้จัดจำหน่ายรายอื่น ทำให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2564 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2564 มีมติให้บริษัทจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสต์ จำกัด ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท ที่ราคา 39.99 ล้านบาท ซึ่งเป็นช่วงราคาจากการอ้างอิงรายงานของผู้ประเมินอิสระ และการเจรจาต่อรองระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายเช่นเดียวกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก (Arm's Length Negotiation) โดยบริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการขายบริษัท ทูบีไบรท์ พรีแคสต์ จำกัด เนื่องจากบริษัทสามารถหาผู้ค้าที่ผลิตพรีแคสต์ในราคาและเงื่อนไขทางการค้าที่ใกล้เคียงกันได้

รายได้จากการขายที่ดิน

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

ในปี 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารครั้งที่ 7/2565 วันที่ 25 พฤษภาคม 2565 อนุมัติยุทธศาสตร์พัฒนาโครงการและขายที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการ สิวารมณ ซิตี้ (พญา-ชัยพฤกษ์) ปัจจุบันเหลือที่ดินทั้งหมด 1 แปลง ขนาดประมาณ 3 ไร่ อยู่ระหว่างประกาศขาย

รายได้อื่น

รายได้อื่นของบริษัท โดยหลักประกอบด้วยดอกเบี้ยรับเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย เป็นต้น

ปี 2562 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 5.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.16 ของรายได้รวม ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม 1.69 ล้านบาท และรายได้จากการให้บริษัทที่เกี่ยวข้องกู้ยืม

ปี 2563 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 8.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 1.47 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 2.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 55.32 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากรายได้อื่นค่าบริหารจัดการโครงการของบริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด จำนวน 8.10 ล้านบาท

ปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 16.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.85 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 8.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 100.73 จากการเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย-บริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด จำนวน 11.19 ล้านบาท โดยสาเหตุที่บริษัทจำหน่ายบริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด เนื่องจากการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปฟรีแคสท์มีต้นทุนในการผลิตสูง และมีการแข่งขันด้านราคา ทั้งนี้ บริษัทไม่ได้รับผลกระทบจากการจำหน่ายบริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด โดยบริษัทหาคู่ค้ารายอื่นที่สามารถผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปฟรีแคสท์ในราคาและเงื่อนไขที่ใกล้เคียงทดแทนได้

ปี 2565 บริษัทมีรายได้อื่นเท่ากับ 1.07 ล้านบาท หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.14 ของรายได้รวม ลดลงจำนวน 15.33 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 93.47 โดยสาเหตุที่ลดลงเนื่องจากบริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด ทั้งหมดออกไป เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์

บริษัทจะบันทึกต้นทุนค่าใช้จ่ายการพัฒนาโครงการเป็นต้นทุนโครงการเพื่อขายในสินทรัพย์-สินค้าคงเหลือ ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว จะโอนต้นทุนโครงการดังกล่าวมาเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุน

ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ประกอบด้วยต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการคิดเป็นร้อยละ 43.78 – 54.94 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งต้นทุนค่าก่อสร้างโครงการจะขึ้นอยู่กับราคารับเหมาก่อสร้างบ้านแต่ละโครงการตามที่บริษัทได้มีการตกลงราคากับทางผู้รับเหมาก่อสร้าง ต่อมาคือต้นทุนที่ดินและต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน รวมถึงต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อพัฒนา คิดเป็นร้อยละ 30.52 – 36.58 ของต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด และต้นทุนอื่นๆ ได้แก่ ต้นทุนค่าสาธารณูปโภคโครงการ ต้นทุนทางการเงิน เป็นต้น โดยต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ ประกอบกันเพื่อ

บันทึกเป็นสินค้าคงเหลือซึ่งบันทึกอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน ในระหว่างที่บริษัทมีการก่อสร้างโครงการและยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ อย่างไรก็ตาม เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ และรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แล้ว บริษัทจะโอนรายการสินค้าคงเหลือดังกล่าวมาเป็นรายการต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจะแปรผันตามการเพิ่มขึ้นหรือลดลงของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปี โดยอัตราส่วนต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ต่อรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ในช่วง 3 ปี เฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.55

ต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ (Pre-cast)

ต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ (Pre-cast) ของบริษัท เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีกลุ่มลูกค้าหลักคือบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกัน ในปี 2563 ปี 2563 และปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูป 15.74 ล้านบาท 4.99 ล้านบาท และ 6.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.06 ร้อยละ 54.65 และร้อยละ 108.52 ของรายได้จากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์

ในปี 2563 บริษัทมีต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ลดลง 10.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.30 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากได้รับคำสั่งซื้อแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์ลดลง จากการปิดโครงการบางโครงการ

สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสต์เพิ่มขึ้น 1.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 25.05 ซึ่งต้นทุนขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสต์บางส่วนที่เกิดขึ้นเป็นต้นทุนคงที่ เช่น ค่าเสื่อมราคา เงินเดือนพนักงาน และค่าใช้จ่ายรายเดือนอื่นๆ เป็นต้น ทำให้ในปี 2564 บริษัทมีรายการขาดทุนจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสต์

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (อสังหาริมทรัพย์)

สำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 61.29 ล้านบาท 141.27 ล้านบาท 170.43 ล้านบาท และ 155.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.42 ร้อยละ 26.16 ร้อยละ 30.79 และร้อยละ 33.60 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นของบริษัทจะแปรผันตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ที่เกิดจากการโอนกรรมสิทธิ์ที่เกิดขึ้นในแต่ละช่วงเวลา โดยบริษัทสามารถรักษาระดับของอัตรากำไรขั้นต้นเฉลี่ยที่ร้อยละ 29.74 ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เนื่องจากบริษัทมีแนวทางการกำหนดราคาและการควบคุมต้นทุนที่สอดคล้องกับการขยายตัวของธุรกิจ และยังมีปัจจัยอื่นเข้ามาเกี่ยวข้อง ได้แก่ การควบคุมต้นทุนการพัฒนาโครงการ ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ การปรับราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ภายในโครงการ และการจัดโปรโมชั่นในแต่ละช่วงเวลา ตามความต้องการของลูกค้า เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นมีความแตกต่างกันได้ในแต่ละช่วงเวลา

| กำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้น (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|---------------------------------------|---------|---------|---------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| รายได้จากการขาย | 215.63 | 540.05 | 553.5 | 657.28 |
| ต้นทุนขาย | 154.34 | 398.78 | 383.07 | 434.04 |
| กำไรขั้นต้น | 61.29 | 141.27 | 170.43 | 223.24 |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 28.42 | 26.16 | 30.79 | 33.96 |

สำหรับปี 2562 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 61.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.42 จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการสิวารมณปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกรกฎาคม 2562 และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนตุลาคม 2562

สำหรับปี 2563 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 141.27 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 26.16 เพิ่มขึ้นจำนวน 79.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 130.49 จากปีก่อน โดยสาเหตุที่เพิ่มขึ้นเป็นไปตามแผนการขยายโครงการโดยหลักจากโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนเมษายน 2563 และการโอนกรรมสิทธิ์ต่อเนื่องจากปี 2562 ของโครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกรกฎาคม 2562 และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนตุลาคม 2562 อย่างไรก็ตามอัตรากำไรขั้นต้นในปี 2563 ลดลงจากปีก่อนเล็กน้อย เนื่องจากในบางโครงการมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าค่าเฉลี่ยจากการการปรับราคาขายเพื่อให้ราคาอยู่ในระดับที่สามารถแข่งขันกับบริษัทคู่แข่งในช่วงการระบาดของโรค COVID-19 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อย

สำหรับปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 170.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.79 เพิ่มขึ้นจำนวน 29.16 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 20.64 จากปีก่อน เป็นกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นมาจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอย่างต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา และการโอนกรรมสิทธิ์โครงการใหม่ ได้แก่ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) ซึ่งเป็นโครงการบ้านเดี่ยวแตกต่างจากโครงการที่ผ่านมา ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกรกฎาคม 2564 และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ที่ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์โครงการในเดือนกันยายน 2564 ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพที่มีตั้งใกล้สถานีรถไฟฟ้าติดถนนใหญ่ ทำให้สามารถกำหนดราคาที่สามารถแข่งขันกับราคาตลาด ซึ่งเป็นราคาที่เหมาะสมกับกลุ่มลูกค้าในทำเลดังกล่าว ทำให้มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ครบทั้งโครงการแล้วเมื่อเดือนกันยายน 2564 และโครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ใกล้จะครบทั้งโครงการแล้วในปี 2564 ทำให้รายได้ของบริษัทในปี 2564 มาจากโครงการใหม่ดังกล่าวเป็นหลัก

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรขั้นต้นเท่ากับ 223.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 33.96 เพิ่มขึ้นจำนวน 52.81 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 30.99 จากปีก่อนหน้า ซึ่งเป็นการเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการอย่างต่อเนื่องจากปี 2564 ของโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งได้มีการปิดการขายภายในปี 2565 และโครงการใหม่ que เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 จำนวน 3 โครงการ ซึ่งมีโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และมีการปรับราคาขายเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น (แผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์)

| กำไรสุทธิและอัตรากำไรขั้นต้น (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
|--|---------------------------------------|---------|---------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| รายได้จากการขาย | 22.15 | 9.13 | 5.75 |
| ต้นทุนขาย | 15.74 | 4.99 | 6.24 |
| กำไรขั้นต้น | 6.41 | 4.14 | (0.49) |
| อัตรากำไรขั้นต้น (%) | 28.94 | 45.35 | (8.52) |

สำหรับปี 2562 ปี 2563 และปี 2564 บริษัทมีกำไรขั้นต้นจากการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์เท่ากับ 6.41 ล้านบาท 4.14 ล้านบาท และขาดทุน 0.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้น ร้อยละ 28.94 ร้อยละ 45.35 และขาดทุนร้อยละ 8.52 ตามลำดับ โดยกำไรขั้นต้นของการขายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์จะแปรผันตามปริมาณคำสั่งซื้อแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปที่นำไปพัฒนาโครงการก่อสร้างหิรัญพัทย อย่งไรก็ตาม การสั่งซื้อแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปจากบริษัท ทูบีโพรท พรีแคสท์ จำกัด มีปริมาณที่ลดลง เนื่องจากการแข่งขันด้านราคาอยู่ในระดับสูง มีผู้ประกอบการหลายราย ค่าขนส่งและทำเลที่ตั้งของโรงงานอยู่ห่างจากบริเวณโครงการก่อสร้างหิรัญพัทยที่บริษัทมีการพัฒนาอยู่ บริษัทจึงเลือกใช้ผู้ผลิตรายอื่นจากการเปรียบเทียบราคาที่ทำให้บริษัทมีต้นทุนในการก่อสร้างที่ต่ำกว่า

ทั้งนี้ ในวันที่ 13 ธันวาคม 2564 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทูบีโพรท พรีแคสท์ จำกัด ให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทเนื่องจากผลการดำเนินงานจากการจำหน่ายแผ่นผนังคอนกรีตสำเร็จรูปพรีแคสท์ที่ไม่เป็นไปตามที่ได้วางแผนไว้

ค่าใช้จ่ายในการขาย

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

สำหรับค่าใช้จ่ายในการขายสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ 24.89 ล้านบาท 43.20 ล้านบาท 45.66 ล้านบาท และ 65.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.47 ร้อยละ 7.87 ร้อยละ 8.16 และร้อยละ 9.09 ของรายได้จากการขายรวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ค่าใช้จ่ายในการขาย (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ^{1/} | 9.50 | 38.17 | 24.21 | 56.04 | 24.18 | 52.96 | 30.80 | 46.71 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย | 6.58 | 26.44 | 13.53 | 31.32 | 14.70 | 32.19 | 28.27 | 42.87 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย | 3.17 | 12.74 | 5.15 | 11.92 | 5.48 | 12.00 | 5.91 | 8.96 |
| ค่าใช้จ่ายในการขายอื่น | 5.64 | 22.65 | 0.31 | 0.72 | 1.30 | 2.85 | 0.96 | 1.46 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการขาย | 24.89 | 100.00 | 43.20 | 100.00 | 45.66 | 100.00 | 65.94 | 100.00 |

หมายเหตุ : ^{1/} ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะของบริษัทอยู่ที่ร้อยละ 3

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 24.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.47 ของรายได้จากการขายรวม โดยมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าคิดเป็นร้อยละ 38.17 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์/แผ่นป้ายโฆษณา/โบรชัวร์ คิดเป็นร้อยละ 26.44 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายที่เป็นค่าเงินเดือนพนักงานขายคิดเป็นร้อยละ 12.74 และค่าใช้จ่ายในการขายอื่นซึ่งเป็นค่าขนส่งสินค้าของบริษัท ทุปป์โบรท์ ฟรี แคลส์ จำกัด จำนวน 5.59 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 43.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 7.87 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 18.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.56 จากปีก่อนหน้า โดยหลักมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าที่ผันแปรไปตามจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายสำหรับการทำโฆษณาทางเว็บไซต์/แผ่นป้ายโฆษณา/โบรชัวร์เพื่อรองรับการเปิดตัวโครงการใหม่ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขายซึ่งโดยหลักประกอบไปด้วยเงินเดือนพนักงานขาย ค่านายหน้าพนักงานขาย ซึ่งผันแปรไปตามจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 45.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.16 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 2.46 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.69 โดยมาจากค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์ ตามจำนวนยูนิตต่อสังหาริมทรัพย์ที่ขายได้จากทั้ง 5 โครงการ ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขาย เช่น ค่าโฆษณาทางเว็บไซต์/แผ่นป้ายโฆษณา/โบรชัวร์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเนื่องจากในปี 2564 บริษัทมีการจ้างผลิตป้ายโฆษณาลงโฆษณาผ่านช่องทางโซเชียลมีเดีย เพื่อโฆษณาสำหรับโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) และโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 65.94 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.09 ของรายได้จากการขายรวม เพิ่มขึ้นจำนวน 20.28 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 44.41 จากปีก่อนหน้า จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการส่งเสริมการขายที่เป็นค่าโฆษณาทางเว็บไซต์ แผ่นป้ายโฆษณา สิทธิการใช้จากการเช่าป้ายโฆษณาระยะยาว จำนวน 13.57 ล้านบาท เพื่อโฆษณาโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) ที่เปิดขายตั้งแต่ปี 2564 และโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่เปิดขายในช่วงปี 2565 ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าใช้จ่ายในการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นจำนวน 6.62 ล้านบาท สอดคล้องกับจำนวนยอดขายที่เพิ่มสูงขึ้น และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานขาย เพิ่มขึ้นจำนวน 0.43 ล้านบาท จากการสรรหาพนักงานขายเพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของจำนวนโครงการ

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และปี 2565 เท่ากับ 43.21 ล้านบาท 48.47 ล้านบาท 61.29 ล้านบาท และ 69.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.78 ร้อยละ 8.70 ร้อยละ 10.65 และร้อยละ 9.64 ของรายได้รวมตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (หน่วย: ล้านบาท) | สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|---------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหาร | 26.44 | 61.19 | 27.72 | 57.19 | 31.72 | 51.75 | 34.24 | 48.93 |
| ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน | 6.04 | 13.98 | 5.16 | 10.65 | 8.76 | 14.29 | 19.51 | 27.88 |
| ค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษา | 2.95 | 6.83 | 5.76 | 11.88 | 7.29 | 11.89 | 5.98 | 8.55 |
| ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน | 0.96 | 2.22 | 2.64 | 5.45 | 6.72 | 10.96 | 4.11 | 5.87 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ^{1/} | 6.82 | 15.78 | 7.19 | 14.83 | 6.80 | 11.11 | 6.14 | 8.77 |
| รวมค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 43.21 | 100.00 | 48.47 | 100.00 | 61.29 | 100.00 | 69.98 | 100.00 |

หมายเหตุ : ^{1/} ค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่นหลักๆ เช่น ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง ค่าเบี้ยประกัน เงินบริจาค และเบี้ยปรับเงินเพิ่มทางภาษี

สำหรับปี 2562 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 43.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.78 ของรายได้รวม โดยมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ ของพนักงานฝ่ายบริหาร เป็นหลัก ซึ่งประกอบด้วย เงินเดือนพนักงานและเงินโบนัส รองลงมาคือค่าใช้จ่ายในการบริหารอื่น ซึ่งหลักๆ ประกอบไปด้วย ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการเดินทาง ค่าเบี้ยประกัน เงินบริจาค และเบี้ยปรับเงินเพิ่มทางภาษีที่เกิดจากบริษัท ทูบีโพรท์ พรินเคสท์ จำกัด ชำระภาษีล่าช้าจึงโดนค่าปรับ

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 48.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.70 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.17 โดยค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นเกิดจากค่าธรรมเนียมและค่าที่ปรึกษาซึ่งประกอบด้วยค่าสอบบัญชีที่เพิ่มขึ้นจำนวน 2.71 ล้านบาท และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารเพิ่มขึ้นจำนวน 1.28 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 61.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 10.65 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 12.82 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 26.45 โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายพนักงานฝ่ายบริหาร ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับเงินเดือนและสวัสดิการต่างๆ เพิ่มขึ้นประมาณ 2.71 ล้านบาท จากการปรับปรุงประจำปี และกองทุนสำรองเลี้ยงชีพจำนวน 1.26 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้จัดตั้งขึ้นในปี 2564 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงานซึ่งเป็นค่ารักษาความปลอดภัยและค่าบำรุงรักษาความสะอาดเพิ่มขึ้นประมาณ 2.84 ล้านบาท จากค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์และค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารเพิ่มขึ้น จำนวน 2.92 ล้านบาท ซึ่งเป็นสิทธิการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณา

สำหรับปี 2565 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 69.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 9.64 ของรายได้รวมเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 8.68 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.16 จากปีก่อนหน้า โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารสำนักงาน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางภายในโครงการที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์และเพิ่มขึ้นจากจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้น เช่น ค่าสาธารณูปโภค ค่าน้ำ-ค่าไฟฟ้า ค่ารักษาความปลอดภัย และค่าบำรุงรักษาความสะอาดเพิ่มขึ้น จำนวนประมาณ 7.77 ล้านบาท และเงินเดือนและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น 2.62 ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน

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

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2562 เท่ากับ 3.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.50 ของรายได้รวม ซึ่งต้นทุนทางการเงินหลักมาจากรายการดอกเบี้ยจ่ายจากงานระหว่างก่อสร้าง ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดอกเบี้ยจากการกู้ยืมเงินจากเงินกู้ยืมกรรมการ เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ การบริหารงานและพัฒนาโครงการ โดยรายการดอกเบี้ยจ่ายจากงานระหว่างก่อสร้างคือ ส่วนที่ไม่ได้บันทึกเป็นต้นทุนทางการเงินของโครงการ

ต้นทุนทางการเงินสำหรับปี 2563 เท่ากับ 5.32 ล้านบาท ประกอบไปด้วยดอกเบี้ยจ่ายจากงานก่อสร้างส่วนที่ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ เนื่องจากบ้านก่อสร้างแล้วเสร็จแต่ยังไม่สามารถขายได้จำนวน 2.51 ล้านบาท ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมธนาคารจำนวน 1.02 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการบริเวณพญา (ในเดือนธันวาคม ปี 2562 มีประกาศเปลี่ยนผังสี ทำให้ไม่สามารถพัฒนาโครงการได้) รวมทั้งที่ดินภูเก็ต และกู้ยืมเงินซื้อที่ดินเพื่อสร้างโรงงานสำหรับการประกอบธุรกิจผลิต Pre-cast ดอกเบี้ยเงินกู้ยืมกรรมการจำนวน 0.60 ล้านบาท ดอกเบี้ยจ่ายที่เกิดจากสิทธิการเช่าอาคารและป้ายโฆษณาตามสัญญา จำนวน 0.38 ล้านบาท และดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 0.36 ล้านบาท โดยในปี 2563 ต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 1.69 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยจ่ายจากงานก่อสร้างส่วนที่ไม่สามารถบันทึกเป็นต้นทุนของโครงการเป็นหลัก

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

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

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

บริษัทมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2562 ปี 2563 ปี 2564 และสำหรับปี 2565 เท่ากับ (5.15) ล้านบาท 42.49 ล้านบาท 63.35 ล้านบาท และ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิร้อยละ (2.12) ร้อยละ 7.62 ร้อยละ 11.00 และร้อยละ 8.02 ของรายได้รวมตามลำดับ

| รายการ | ปี 2562 ^{1/2} | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|------------------------|---------------|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 237.78 | 97.84 | 549.18 | 98.53 | 559.25 | 97.16 | 657.28 | 90.52 |
| รายได้จากการขาย-ที่ดิน | - | - | - | - | - | - | 67.80 | 9.34 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 170.08 | 71.53 | 403.77 | 73.52 | 389.30 | 69.61 | 434.04 | 66.04 |
| ต้นทุนขาย-ที่ดิน | - | - | - | - | - | - | 63.56 | 93.75 |
| รายได้อื่น | 3.56 | 1.47 | 8.17 | 1.47 | 5.21 | 0.91 | 1.07 | 0.14 |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - | 11.19 | 1.94 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 24.89 | 10.47 | 43.20 | 7.87 | 45.67 | 8.17 | 65.94 | 9.08 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 43.21 | 17.78 | 48.47 | 8.70 | 61.30 | 10.65 | 69.98 | 9.64 |
| ค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4.70 | 1.93 | - | - | - | - | - | - |
| ต้นทุนทางการเงิน | 3.63 | 1.50 | 5.32 | 0.96 | 2.42 | 0.42 | 15.19 | 2.09 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 1.69 | 0.70 | - | - | - | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ | 1.67 | 0.70 | 14.09 | 2.53 | 13.61 | 2.36 | 19.19 | 2.64 |
| กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | - | - | - | - | 0.19 | 0.03 | - | - |
| กำไรสุทธิสำหรับปี | (5.15) | (2.12) | 42.49 | 7.62 | 63.35 | 11.00 | 58.24 | 8.02 |

ปี 2562 บริษัทมีขาดทุนสุทธิ เท่ากับ 5.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรขาดทุนสุทธिर้อยละ 2.12 โดยบริษัทมีรายได้การขายมาจาก 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) เริ่มมีการรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) เริ่มมีการรับรู้รายได้ในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ซึ่งเป็น 2 โครงการแรกที่บริษัทเริ่มพัฒนา และในส่วนของค่าใช้จ่าย บริษัทมีสัดส่วนค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสูงเนื่องจากอยู่ในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ ประกอบกับค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 ส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานขาดทุนสำหรับปี

ปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 42.49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 7.62 เพิ่มขึ้น 47.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 925.11 จากปีก่อน จากยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่เพิ่มขึ้น ตามแผนขยายโครงการ โดยบริษัทมีรายได้การขายโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) เพิ่มขึ้นอีก 1 โครงการ และรับรู้รายได้จากการขายในเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ทำให้บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร มีสัดส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับรายได้รวม และบริษัทมีอัตรากำไรสุทธิปรับตัวเพิ่มขึ้น

ปี 2564 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 63.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธिर้อยละ 11.00 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 20.85 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.07 สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของยอดการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยบริษัทได้เปิดตัวโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) ซึ่งเป็นโครงการที่อยู่ในทำเลที่มีศักยภาพทำให้สามารถกำหนดราคาตามราคาตลาด และบริหารต้นทุนค่าก่อสร้างได้ดี และสามารถจำหน่ายและปิดโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ได้ในเดือนกันยายนปี 2564 รวมทั้ง บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท หูปีเปอร์ ฟรีแคสท์ จำกัด ได้กำไรจำนวน 11.19 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิ เท่ากับ 58.24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 8.02 ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 5.11 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.07 โดยกำไรสุทธิที่ลดลง เกิดจากในปี 2564 มีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ภูเก็ต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ถ้าเปรียบเทียบรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จะมีรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอย่างต่อเนื่องของบริษัทและมีการรับรู้รายได้จากการจำหน่ายบ้านของโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู58) ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2565 และมีรายได้จากการจำหน่ายโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) เพิ่มขึ้นอย่างมากเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 เนื่องจากทั้งสองโครงการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนกรกฎาคม 2564 และเดือนกันยายน 2564 ตามลำดับ ทำให้ในปี 2564 มีการรับรู้รายได้ที่น้อยกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2565 นอกจากนี้ บริษัทมีกำไรจากการขายที่ดินพืชมจำนวน 3 แปลง ขนาดรวมประมาณ 15 ไร่ ให้กับบุคคลที่ไม่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัท จำนวน 4.24 ล้านบาท

การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 573.35 ล้านบาท 822.64 ล้านบาท 850.08 ล้านบาท และ 1,205.60 ล้านบาท ตามลำดับ แบ่งเป็น 1) สินทรัพย์หมุนเวียนร้อยละ 72.59 – 88.95 และ 2) สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ร้อยละ 11.04 – 27.41 โดยสินทรัพย์หลักของบริษัท มาจากสินทรัพย์หมุนเวียน ได้แก่ สินค้าคงเหลือซึ่งเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57.46 – 84.15 ของสินทรัพย์รวม โดยสินทรัพย์รวมของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากการเพิ่มขึ้นของสินค้าคงเหลือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายตามแผนการเติบโตของบริษัท ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีสินค้าคงเหลือ 1,014.54 ล้านบาท ประกอบด้วยโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพัฒนา จำนวน 6 โครงการ ได้แก่ 1) โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) 2) โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) 3) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) 4) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) 5) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และ 6) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 822.64 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 249.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.48 โดยมีสาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนาเป็นหลักเท่ากับ 172.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 159.26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,199.25 เนื่องจากบริษัทมีการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ที่ดินจากเดิมบันทึกอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือเปลี่ยนเป็นบันทึกในรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - ที่ดินรอการพัฒนาจำนวน 2 โครงการ ได้แก่ ที่ดินบริเวณจังหวัดภูเก็ต และที่ดินเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี นอกจากนี้บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือ เท่ากับ 472.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 81.28 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.77 จากจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จรอการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า ตามจำนวนโครงการที่มากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 850.08 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 27.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.34 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นมาจากรายการมีสินค้างเหลือเป็นหลัก โดยบริษัทมีสินค้างเหลือ เท่ากับ 605.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าจำนวน 132.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.02 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างเสร็จรอการขายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จากการทยอยสร้างตามแผนงานอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ อสังหาริมทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น 63.51 ล้านบาท จากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น – อื่นๆ และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ลดลง 28.70 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนทั้งหมดในบริษัท ทุบีไบรท์ พรแคสท์ จำกัด

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

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 46.24 ล้านบาท 33.20 ล้านบาท 3.70 ล้านบาท และ 13.02 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8.07 ร้อยละ 4.04 ร้อยละ 0.44 และร้อยละ 1.08 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วยลูกหนี้การค้าของบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้การค้าบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ลูกหนี้อื่น รายการเงินมัดจำค่าที่ดิน รายการเงินทรองจ่าย และค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 46.24 ล้านบาท ประกอบไปด้วยลูกหนี้การค้าจากการจำหน่ายแผ่น Pre-cast รวม 19.77 ล้านบาท ลูกหนี้อื่นซึ่งประกอบด้วยลูกหนี้ค่าหุ้นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด จากการที่ SVR จำหน่ายหุ้นทั้งหมดของบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด เพื่อปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทจำนวน 13.50 ล้านบาท เงินจ่ายล่วงหน้าค่าหุ้นของบริษัท สยามพัฒนา รีเวิลเอสเตท จำกัด จำนวน 6.25 ล้านบาท และลูกหนี้อื่นๆ ของบริษัทที่เกี่ยวข้อง (ก่อนการปรับโครงสร้างมีกลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่เป็นกลุ่มเดียวกัน) ที่บริษัทมีการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจ-แบบก่อสร้างให้ล่วงหน้าจำนวน 3.19 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 33.20 ล้านบาท ลดลงจำนวน 13.04 ล้านบาท หรือจากการลดลงของรายการลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันปิดโครงการเมื่อวันที่พฤษภาคม 2563 ทำให้ไม่มีรายการซื้อแผ่นผนังสำเร็จรูปฟรีแคสท์จากบริษัท ทุบีไบรท์ พรแคสท์ จำกัด นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเงินมัดจำค่าที่ดิน จำนวน 23.33 ล้านบาท เพื่อมัดจำที่ดินสำหรับพัฒนาโครงการโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์) และลูกหนี้ค่าหุ้นบริษัท ทาวน์ พลัส แลนด์ จำกัด จำนวน 3.00 ล้านบาท โดยรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ลดลงจำนวน 13.04 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายการลูกหนี้การค้าของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจากการขายแผ่น Pre-cast ให้กับบริษัทนอกกลุ่มสิวารมณน้อยลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเท่ากับ 3.70 ล้านบาท ลดลงจำนวน 29.50 ล้านบาท จากการลดลงของรายการเงินมัดจำที่ดินเป็นหลัก นอกจากนี้ในปี 2564 บริษัทไม่มีรายได้จากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปรีแอสท์จากบริษัท ทูปีไบรท์ รีแอสท์ จำกัด ให้กับบริษัทนอกกลุ่มสิวารมณ และได้มีการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูปีไบรท์ รีแอสท์ จำกัด เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 จึงไม่มีรายการลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันและลูกหนี้การค้าบริษัทอื่นในงบการเงิน เหลือเพียงรายการลูกหนี้อื่นและค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า เช่น ค่าเบี้ยประกันจ่ายล่วงหน้า ค่าโฆษณาจ่ายล่วงหน้า ค่าสมาชิกจ่ายล่วงหน้า ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าอื่น เงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ประปา และเงินประกันจ่ายล่วงหน้าค่ามิเตอร์ไฟฟ้า เป็นต้น

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

เงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้น จำนวน 48.99 ล้านบาท และ 0.05 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นร้อยละ 8.54 และร้อยละ 0.01 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ของแต่ละปีตามลำดับ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทไม่มีรายการเงินให้กู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเงินให้กู้ยืมแก่บุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีเงื่อนไขครบกำหนดเมื่อทวงถามและอัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.65 ต่อปี ทั้งนี้ ผู้กู้ได้ชำระคืนเงินกู้ยืมทั้งหมดแล้วเสร็จในปี 2564 โดยในอนาคตเมื่อบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ บริษัทไม่มีนโยบายในการให้กู้ยืมดังกล่าวอีก

สินค้ำคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทได้บันทึกต้นทุนของโครงการที่เกิดขึ้นดังกล่าวอยู่ในรายการสินค้ำคงเหลือ ซึ่งแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะทางการเงิน และจะถูกโอนไปเป็นต้นทุนขายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อ โดยรายการสินค้ำคงเหลือจะประกอบด้วย ต้นทุนค่าที่ดินและพัฒนาที่ดิน ต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค ต้นทุนทางการเงิน และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาโครงการ

| สินค้ำคงเหลือ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | 2565 | |
|-----------------------------------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|----------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. โครงการอสังหาริมทรัพย์ | 387.64 | 99.04 | 472.31 | 99.92 | 605.10 | 100.00 | 1,014.54 | 100.00 |
| 2. แผ่นผนังสำเร็จรูปรีแอสท์ | 3.75 | 0.96 | 0.36 | 0.08 | - | - | - | - |
| รวมสินค้ำคงเหลือ | 391.39 | 100.00 | 472.67 | 100.00 | 605.10 | 100.00 | 1,014.54 | 100.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินค้ำคงเหลือเท่ากับ 391.39 ล้านบาท 472.67 ล้านบาท 605.10 ล้านบาท และ 1,014.54 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 68.26 ร้อยละ 57.46 ร้อยละ 71.18 และ 84.15 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งสินค้ำคงเหลือประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถจำแนกเป็นสินค้ำคงเหลือรายการโครงการได้ดังนี้

| สินค้าคงเหลือตามโครงการ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) | 263.21 | 67.90 | 57.31 | 12.13 | 14.63 | 2.42 | - | - |
| 2. โครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) | 124.43 | 32.10 | 105.63 | 22.36 | 95.74 | 15.82 | 94.18 | 9.29 |
| 3. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) | - | - | 118.58 | 25.11 | - | - | - | - |
| 4. โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) | - | - | 190.69 | 40.37 | 270.08 | 44.63 | 209.81 | 20.68 |
| 5. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) | - | - | 0.10 | 0.03 | 94.56 | 15.63 | - | - |
| 6. โครงการสิวารมณ (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) | - | - | - | - | 90.66 | 14.98 | 186.65 | 18.40 |
| 7. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58) | - | - | - | - | 39.43 | 6.52 | 282.37 | 27.83 |
| 8. โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) | - | - | - | - | - | - | 95.70 | 9.43 |
| 9. โครงการสิวารมณ วิลเลจ (วงแหวน-ชัยพฤกษ์) | - | - | - | - | - | - | 145.82 | 14.37 |
| รวมสินค้าคงเหลือ | 387.64 | 100.00 | 472.31 | 100.00 | 605.10 | 100.00 | 1,014.53 | 100.00 |

สินค้าคงเหลือประเภทโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท สามารถจำแนกเป็นสินค้าคงเหลือตามหมวดต้นทุนได้ดังนี้

| สินค้าคงเหลือตามประเภท ต้นทุน (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. ต้นทุนค่าที่ดิน | 265.74 | 68.55 | 283.86 | 60.10 | 373.03 | 61.65 | 566.60 | 55.85 |
| 2. ต้นทุนค่าพัฒนาที่ดิน | 10.28 | 2.65 | 13.81 | 2.92 | 21.87 | 3.61 | 32.75 | 3.23 |
| 3. ต้นทุนค่าสาธารณูปโภค | 31.86 | 8.22 | 42.21 | 8.94 | 90.66 | 14.98 | 115.63 | 11.40 |
| 4. ต้นทุนค่าก่อสร้าง | 71.93 | 18.56 | 113.68 | 24.07 | 102.18 | 16.89 | 283.19 | 27.91 |
| 5. ต้นทุนทางการเงิน | 7.83 | 2.02 | 24.08 | 5.10 | 24.99 | 4.13 | 21.81 | 2.15 |
| 6. ค่าเผื่อการด้อยค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย | - | - | (5.33) | (1.13) | (7.63) | (1.26) | (5.45) | (0.54) |
| รวมสินค้าคงเหลือ | 387.64 | 100.00 | 472.31 | 100.00 | 605.10 | 100.00 | 1,014.53 | 100.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 387.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 67.61 จากสินทรัพย์รวม โดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มาจากต้นทุนค่าที่ดินและต้นทุนค่าก่อสร้าง โดยคิดเป็นร้อยละ 68.55 และร้อยละ 18.56 ตามลำดับ มีรายการหลักจากโครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 263.21 ล้านบาท และโครงการสิวารมณ ซิตี้ (ระยอง) จำนวน 124.43 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 472.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.41 จากสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 81.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.77 เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท - บางปู) เมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2563 จำนวน 118.58 ล้านบาท และเริ่มดำเนินการก่อสร้างโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 190.69 ล้านบาท โดยในช่วงเปิดตัวโครงการมีผู้สนใจ

และจองซื้อจำนวนมากทำให้บริษัทดำเนินการก่อสร้างโครงการดังกล่าวตามยอดจองซื้อโครงการ จึงมีสินค้าคงเหลือเพื่อรอการขายในโครงการดังกล่าว เป็นส่วนใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 605.10 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 71.18 จากสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 132.43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.02 จากการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นหลักเนื่องจากเป็นโครงการใหญ่ เริ่มดำเนินการก่อสร้างตั้งแต่ปี 2563 และเปิดขายช่วงเดือนมิถุนายน 2564 อีกทั้ง เป็นการเพิ่มขึ้นจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ อัสสัมชัญ-ศรีราชา และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - บางปู 58) ซึ่งบริษัททยอยสร้างและทยอยโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทำให้มีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการที่มากขึ้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถปิดการขายของโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ได้ในเดือนกันยายน 2564 ส่งผลให้สินค้าคงเหลือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของโครงการดังกล่าวถูกโอนไปเป็นต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการสินค้าคงเหลือโครงการอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 1,014.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 84.15 จากสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจำนวน 409.44 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 67.66 จากการดำเนินการก่อสร้างโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู 83) โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ที่เป็นการพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่อง และการก่อสร้างโครงการใหม่

การคำนวณดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมด้วยระบบสารสนเทศทางบัญชีของบริษัทมีข้อจำกัด ทำให้ไม่สามารถนำดอกเบี้ยต้นทุนการกู้ยืมที่คำนวณได้ ณ วันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ นำไปรวมเป็นต้นทุนโครงการได้ (การ Capitalized ดอกเบี้ย) ตามมาตรฐานทางบัญชี แต่เป็นการคำนวณ ณ สิ้นเดือนของเดือนที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ บริษัทมีความเชื่อมั่นว่างบการเงินของบริษัทถูกต้อง เนื่องจากผลต่างไม่มีนัยสำคัญต่อการเงิน โดยบริษัทมีการติดตามผลกระทบและทบทวนผลต่างของดอกเบี้ยจากการคำนวณเป็นประจำทุกๆ สิ้นเดือน ทั้งนี้ ในอนาคตหากรายการผลกระทบดังกล่าวมีสาระสำคัญต่อการเงิน ทางบริษัทจะมีการปรับปรุงทันที เพื่อให้มั่นใจว่างบการเงินของบริษัทมีความถูกต้อง ซึ่งผลกระทบที่ผ่านมาไม่มีมูลค่าผลต่างที่ไม่มีนัยสำคัญ จึงไม่มีรายการปรับปรุงเกี่ยวกับต้นทุนทางการเงิน

สินค้าคงเหลือแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์

สินค้าคงเหลือในส่วนของบริษัท ทุปีโบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ประกอบด้วย วัตถุดิบในการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ และสินค้าสำเร็จรูปแผ่นผนังพรีแคสท์ โดยมีรายละเอียดสินค้าคงเหลือบริษัท ทุปีโบรท์ พรีแคสท์ จำกัด ดังนี้

| สินค้าคงเหลือ (หน่วย: ล้านบาท) | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
|---|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| 1. สินค้าคงเหลือแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ | 3.75 | 100.00 | 0.36 | 100.00 | - | - | - | - |
| รวมสินค้าคงเหลือ | 3.75 | 100.00 | 0.36 | 100.00 | - | - | - | - |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีสินค้าคงเหลือในส่วนของบริษัท ทูบีไอร์แลนด์ จำกัด จำนวน 3.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.96 จากสินทรัพย์รวม โดยประกอบด้วยวัตถุดิบในการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ และสินค้าสำเร็จรูปแผ่นผนังพรีแคสท์ โดยปริมาณการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ของบริษัทจะเป็นไปตามจำนวนคำสั่งซื้อจากลูกค้า เนื่องจากสินค้าพรีแคสท์สำเร็จรูปของบริษัทเป็นการผลิตตามคำสั่งซื้อของลูกค้า (Made to order) ตามรูปแบบบ้านที่ระบุในสัญญาตามที่ได้ตกลงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินค้าคงเหลือในส่วนของบริษัท ทูบีไอร์แลนด์ จำกัด จำนวน 0.36 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 0.08 จากสินทรัพย์รวม ลดลง 3.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 90.40 จากปีก่อน เนื่องจากการผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ของบริษัทจะเป็นไปตามจำนวนคำสั่งซื้อจากลูกค้า โดยในปี 2563 มีลูกค้าโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ปิดโครงการทำให้บริษัทผลิตแผ่นผนังสำเร็จรูปพรีแคสท์ลดลงตามคำสั่งซื้อ

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

อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

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

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

ที่ผ่านมาบริษัทมีการจัดประเภทรายการจากที่ดินที่เป็นสินค้าคงเหลือเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น-ที่ดินรอการพัฒนาจากการจัดประเภทรายการในปี 2563 จำนวน 2 รายการ ได้แก่ที่ดินบริเวณจังหวัดภูเก็ต และเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี โดยมีสาเหตุการจัดประเภทเนื่องจากที่ดินบริเวณจังหวัดภูเก็ตบริษัทชะลอแผนการพัฒนาโครงการ และมีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินแปลงดังกล่าว เนื่องจากการพื้นตัวของพื้นที่ต้องใช้เวลามาก และที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งห่างจากโครงการอื่นที่บริษัทพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ยากต่อการบริหารงาน และที่ดินเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี ทางราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก ในปี 2562 ทำให้มีข้อกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย บริษัทจึงยุติการพัฒนาโครงการและขายที่ดินให้กับบุคคลภายนอก

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าภาษีเงินได้นิติบุคคลถูกหัก ณ ที่จ่าย เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัท มีรายการสินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 3.08 ล้านบาท 7.10 ล้านบาท 10.77 ล้านบาท และ 8.08 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.54 ร้อยละ 0.86 ร้อยละ 1.27 และร้อยละ 0.67 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 4.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 130.34 เนื่องจากบริษัทมีรายการค่าใช้จ่ายล่วงหน้าภาษีเงินได้นิติบุคคลเพิ่มขึ้นเป็นหลัก โดยเป็นรายการยื่นแบบแสดงการเสียภาษีล่วงหน้าจากการประมาณรายรับ/รายจ่ายในอนาคตของกิจการที่ยังไม่เกิดขึ้น

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

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

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เท่ากับ 39.82 ล้านบาท 35.66 ล้านบาท 6.96 ล้านบาท และ 6.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 ร้อยละ 4.34 ร้อยละ 0.82 และร้อยละ 0.54 ของสินทรัพย์รวม ตามลำดับ โดยส่วนประกอบของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ของบริษัทมีดังนี้

| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หน่วย: ล้านบาท) | ณ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|--|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน | 28.54 | 55.29 | 28.54 | 80.03 | - | - | - | - |
| เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานใหญ่ | 2.46 | 6.18 | 3.29 | 9.23 | 4.04 | 58.04 | 5.00 | 76.45 |
| เครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานโรงงาน | 17.37 | 43.62 | 17.37 | 48.71 | - | - | - | - |
| เครื่องมือและอุปกรณ์การผลิต | 0.30 | 0.75 | 0.52 | 1.46 | 0.46 | 6.61 | 0.49 | 7.49 |
| ยานพาหนะ | 2.95 | 7.41 | 0.56 | 1.57 | 6.57 | 94.40 | 7.26 | 111.01 |
| รวม | 51.62 | 129.63 | 50.28 | 141.00 | 11.07 | 159.05 | 12.75 | 194.95 |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม | (11.80) | (29.63) | (14.62) | (41.00) | (4.11) | (59.05) | (6.21) | (94.95) |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ | 39.82 | 100.00 | 35.66 | 100.00 | 6.96 | 100.00 | 6.54 | 100.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 39.82 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.95 ของสินทรัพย์รวม โดยมีรายการสำคัญคือรายการที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน และรายการเครื่องมือและอุปกรณ์สำนักงานบริษัท ทุบิไปรท์ ฟรี แคสท์ จำกัด เป็นหลัก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เท่ากับ 35.66 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 4.33 ของสินทรัพย์รวม ลดลง 4.16 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.44 เนื่องจากบริษัทมีการโอนรายการยานพาหนะบริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด จำนวน 2.70 ล้านบาท ไปยังรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่าเป็นหลัก

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

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้ คือ การบันทึกมูลค่าสุทธิของสัญญาเช่าระยะยาว (มากกว่า 1 ปี) ซึ่งเป็นการปฏิบัติตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า และในแต่ละงวดที่มีการจ่ายชำระค่าเช่าของสัญญาดังกล่าว จะนำมาหักกับรายการสิทธิการใช้เป็นรายการค่าใช้จ่าย ค่าเสื่อมราคาสินทรัพย์สิทธิการใช้ ซึ่งมาตรฐานรายงานทางการเงินดังกล่าว เริ่มบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นมา ส่งผลให้ในงวดก่อนหน้าของปีก่อน ในงบแสดงฐานะทางการเงินไม่มีรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ปรากฏ ซึ่งบริษัทได้นำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติเป็นครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์สิทธิการใช้ จำนวน 11.45 ล้านบาท 15.83 ล้านบาท และ 9.30 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 1.39 ร้อยละ 1.86 และร้อยละ 0.77 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ โดยเป็นรายการสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน พระราม 3 อายุสัญญาเช่า 4 ปี และเป็นการจัดประเภทรายการยานพาหนะตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า รายการเช่าพื้นที่เพื่อทำป้ายโฆษณาโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) และโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท - บางปู) นอกจากนี้ เป็นรายการสัญญาเช่าอาคารสำนักงาน พระราม 3 อายุสัญญาเช่า 4 ปี เป็นต้น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท) | ณ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 13.28 | 92.29 | 172.54 | 99.48 | 110.17 | 98.44 | 110.36 | 98.84 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นๆ | 1.11 | 7.71 | 0.91 | 0.52 | 1.75 | 1.56 | 1.29 | 1.16 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 14.39 | 100.0 | 173.45 | 100.00 | 111.92 | 100.00 | 111.65 | 100.00 |

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่นของบริษัท ประกอบด้วย รายการที่ดินรอการพัฒนา และเงินประกันต่างๆ เช่น เงินประกันการใช้ไฟฟ้า เงินประกันการใช้น้ำประปา เงินประกันค่าเช่า เงินประกันอื่นๆ เป็นต้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีรายการสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 14.39 ล้านบาท 173.45 ล้านบาท 111.92 ล้านบาท และ 111.58 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.50 ร้อยละ 21.09 ร้อยละ 13.17 และร้อยละ 9.64 ของสินทรัพย์รวมตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 13.28 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.31 ของสินทรัพย์รวม โดยเป็นที่ดินที่มีวัตถุประสงค์เพื่อจะทำการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 172.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 20.90 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้น 159.26 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,199.25 จากการจัดประเภทรายการสินทรัพย์ใหม่ จากเดิมบันทึกอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือเปลี่ยนเป็นบันทึกในรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ ในบริเวณจังหวัดภูเก็ต และเมืองพัทยาจังหวัดชลบุรี ที่จะใช้ทำการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทในอนาคต เป็นหลัก

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับ 110.36 หรือคิดเป็นร้อยละ 9.15 ของสินทรัพย์รวม เป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา จำนวน 3 แห่ง ได้แก่ 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี 2) ที่ดิน อ.กลาง จ.ภูเก็ต และ และ 3) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ซึ่งปัจจุบันคณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติการพัฒนาโครงการ และอยู่ระหว่างประกาศขายที่ดินทั้ง 3 แห่งข้างต้น เนื่องจาก 1) ที่ดิน อ.บางละมุง จ.ชลบุรี ในปี 2562 ราชการได้ประกาศเปลี่ยนสีตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออกทำให้บริษัทไม่สามารถพัฒนาโครงการในพื้นที่บริเวณนั้นได้ 2) ที่ดิน อ.กลาง จ.ภูเก็ต บริษัทชะลอแผนการพัฒนาโครงการ เนื่องจากการฟื้นตัวของพื้นที่ต้องใช้เวลาจากสถานการณ์โควิด-19 และที่ดินดังกล่าวมีที่ตั้งห่างจากโครงการอื่นที่บริษัทพัฒนาอยู่ในปัจจุบัน ทำให้ยากต่อการบริหารงาน และ 3) ที่ดิน อ.ลาดหลุมแก้ว จ.ปทุมธานี ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างหาซื้อที่ดินบริเวณโดยรอบในขนาดและราคาที่เหมาะสมหากมีโอกาสในการพัฒนา รวมทั้ง ประกาศขายหากมีผู้สนใจซื้อติดต่อเข้ามา

หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมเท่ากับ 231.80 ล้านบาท 405.71 ล้านบาท 369.62 ล้านบาท และ 666.89 หรือคิดเป็นร้อยละ 40.43 ร้อยละ 49.32 ร้อยละ 43.48 และร้อยละ 55.31 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น ตามลำดับ โดยรายการหนี้สินที่สำคัญของบริษัท ประกอบด้วยรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาว หนี้สินตามสัญญาเช่า เป็นหลัก โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเกิดจากช่วงแรกของการเริ่มต้นประกอบธุรกิจ บริษัทมีการใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืมเงิน

จากกรรมการเป็นเงินทุนหลักในการพัฒนาโครงการ ปัจจุบันบริษัทใช้เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาพัฒนาโครงการเป็นหลัก ทั้งนี้ เนื่องจากแหล่งเงินทุนเพื่อการพัฒนาโครงการ บริษัทได้รับเงินกู้ยืมสนับสนุนจากสถาบันการเงินในสัดส่วนเฉลี่ยประมาณร้อยละ 50-70 ของมูลค่าการลงทุนของแต่ละโครงการ โดยแบ่งเป็นค่าที่ดินในสัดส่วนร้อยละ 50 ของมูลค่าที่ดิน ณ วันซื้อ งานก่อสร้างสาธารณูปโภคเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ และงานก่อสร้างบ้านเบิกได้ไม่เกินสัดส่วนร้อยละประมาณ 60-70 ของราคาประเมินค่าก่อสร้าง โดยเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานก่อสร้างที่แล้วเสร็จ ทำให้บริษัทต้องจัดหาเงินทุนในสัดส่วนที่เหลือจากการกู้ยืมเงินจากบุคคลภายนอกซึ่งเป็นการกู้ยืมระยะสั้นในการจัดหาที่ดินในการพัฒนาโครงการ สนับสนุนงานก่อสร้าง และเงินทุนหมุนเวียนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งบริษัทจะชำระคืนเงินกู้ยืมบุคคลภายนอกหลังจากได้รับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยยอดเงินกู้จะเพิ่มขึ้นเมื่อบริษัทพัฒนาโครงการและก่อสร้างบ้านในโครงการ และจะลดลงเมื่อบริษัท ชำระคืนเงินภายหลังการโอนกรรมสิทธิ์บ้านในโครงการให้กับลูกค้า

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (หน่วย: ล้านบาท) | ณ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - | - | 8.48 | 7.37 | - | - |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บุคคล/ บริษัทอื่น | | | | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 21.40 | 27.51 | 30.30 | 35.34 | 44.15 | 38.36 | 121.82 | 67.52 |
| เช็คจ่ายล่วงหน้า | 1.62 | 2.08 | 6.20 | 7.23 | - | - | - | - |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 4.33 | 5.56 | 10.19 | 11.89 | 10.36 | 9.00 | 15.16 | 8.40 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | | | | | | | |
| เงินมัดจำจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย | - | - | - | - | 20.00 | - | - | - |
| เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค | 5.71 | 7.35 | 10.65 | 12.42 | 14.66 | 12.73 | 19.95 | 11.06 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 26.80 | 34.46 | 13.55 | 15.80 | 11.87 | 10.32 | 11.28 | 6.25 |
| เจ้าหนี้กรมสรรพากร | 14.61 | 18.78 | 11.22 | 13.09 | - | - | 1.17 | 0.65 |
| อื่นๆ | 3.31 | 4.25 | 3.63 | 4.24 | 5.58 | 3.69 | 11.04 | 6.12 |
| รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 77.78 | 100.00 | 85.74 | 100.00 | 115.10 | 100.00 | 180.42 | 100.00 |

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เท่ากับ 77.78 ล้านบาท 85.74 ล้านบาท 115.10 ล้านบาท และ 180.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 13.57 ร้อยละ 10.42 ร้อยละ 13.54 และร้อยละ 14.96 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 7.96 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.24 จากสิ้นปี 2562 จากรายการเจ้าหนี้การค้า เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน และเงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค เป็นหลัก เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์มากขึ้นจึงมีการซื้อวัสดุเพื่อใช้ในการก่อสร้างมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีรายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น 29.36 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 34.25 จากสิ้นปี 2563 จากรายการเจ้าหนี้การค้าที่เพิ่มขึ้นจากการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเพิ่มเงินมัดจำที่ได้รับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่เพิ่มขึ้นจำนวน 20.00 ล้านบาท จากการขายที่ดินรอฟัฒนาในเมืองพัทยาให้แก่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้รายการเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น- บุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นรายการค่าเผ่นพนักงานกริตสำเร็จรูป และค่าบริหารจัดการโครงการของบริษัท ทูปีไอร์แลนด์ จำกัด

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

เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย

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

| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย (หน่วย: ล้านบาท) | ณ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| จากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 11.13 | 100.00 | 1.01 | 0.90 | - | - | - | - |
| จากบุคคลอื่น | - | - | 111.06 | 99.10 | 74.40 | 100.00 | 148.00 | 100.00 |
| รวม | 11.13 | 100.00 | 112.07 | 100.00 | 74.40 | 100.00 | 148.00 | 100.00 |

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

เงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นมีลักษณะเป็นสัญญาเงินกู้ ชำระคืนเป็นสัดส่วนเมื่อบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9.00 โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อยเป็นหลักประกันค้ำประกัน และร้อยละ 15.00 โดยไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างเท่ากับ 11.13 ล้านบาท ซึ่งมาจากจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 112.07 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 100.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นเท่ากับ 111.06 ล้านบาท ทั้งนี้ ในปี 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลอื่นในลักษณะตัวสัญญาใช้เงินจำนวน 80 ล้านบาท โดยไม่คิดอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากเป็นตัวสัญญาใช้เงินสำหรับการทยอยจ่ายซื้อที่ดินให้แก่ผู้ขายโดยไม่คิดอัตราดอกเบี้ย ทั้งนี้บริษัทได้ชำระเงินกู้ยืมดังกล่าวทั้งจำนวนในระหว่างปี 2564

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายจากบุคคลอื่น 148.00 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2554 จำนวน 73.60 ล้านบาท โดยมีลักษณะเป็นสัญญากู้ยืมจากผู้ให้กู้จำนวน 8 ราย อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00-9.00 ครบกำหนดระหว่างวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2566 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8.00 – 9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัทเป็นหลักประกันค้ำประกัน

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

เงินกู้ยืมระยะยาว

เงินกู้ยืมระยะยาวประกอบไปด้วยจากสถาบันการเงิน และจากบริษัทอื่น มีวัตถุประสงค์เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนใช้ในการซื้อที่ดินรอการพัฒนา และใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินในอัตราดอกเบี้ยตั้งแต่ MLR - 1 ถึง MLR ต่อปี และเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นในอัตราดอกเบี้ย MLR + 1 โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์ สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่าง สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนา บริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน เงินกู้ยืมค้ำประกัน โดยจดจำนองที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้าง ที่ดินรอพัฒนา และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท และค้ำประกันโดยบริษัทที่เกี่ยวข้องกันโดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวเท่ากับ 139.84 ล้านบาท 181.77 ล้านบาท 146.71 ล้านบาท และ 297.31 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.39 ร้อยละ 22.10 ร้อยละ 17.26 และ 24.66 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ โดยมีรายละเอียดดังนี้

| เงินกู้ยืมระยะยาว (หน่วย: ล้านบาท) | ณ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|--|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|
| | ปี 2562 | | ปี 2563 | | ปี 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 59.98 | 42.89 | 104.08 | 57.26 | 79.48 | 54.17 | 275.81 | 92.77 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 79.86 | 57.11 | 77.69 | 42.74 | 67.23 | 45.83 | 21.50 | 7.23 |
| รวม | 139.84 | 100.00 | 181.77 | 100.00 | 146.71 | 100.00 | 297.31 | 100.00 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 139.84 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 24.39 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม โดยเป็นการเบิกวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการสิวารมณปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 20.61 ล้านบาท ซึ่งเริ่มพัฒนาโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 และโครงการสิวารมณซิตี้ (ระยอง) จำนวน 38.27 ล้านบาท และเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการในอนาคตจำนวน 2 โครงการ คือ โครงการในอนาคตจังหวัดภูเก็ตจำนวน 36.93 ล้านบาท และโครงการในอนาคตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรีจำนวน 29.51 ล้านบาท และเป็นวงเงินของบริษัท ทูปีไอร์แลนด์ จำกัด โดยเป็นวงเงินกู้ยืมระยะยาว 14.52 ล้านบาทเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ นอกจากนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 361.16 ล้านบาท โดยสามารถเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 181.77 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 22.10 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม เพิ่มขึ้น 41.93 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.98 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากบริษัทมีการเบิกใช้วงเงินเพื่อพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวในช่วงเดือนมิถุนายนปี 2564 คือโครงการสิวารมณแกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) จำนวน 94.16 ล้านบาท ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงเงินกู้ระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 384.27 ล้านบาท โดยสามารถเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาว 146.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 17.30 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมลดลง 35.06 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 19.29 จากปีก่อนหน้า ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะ

ยาวสำหรับโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท-บางปู) เหลือยอดกู้ยืมจำนวน 38.64 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทมีการเบิกเงินกู้ยืมสำหรับโครงการใหม่ 2 โครงการในปี 2564 ได้แก่ โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลาซ อัสสัมชัญ-ศรีราชา และสิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท-เทพารักษ์ โดยมีการเบิกเงินกู้จำนวน 40.49 ล้านบาท และ 0.36 ล้านบาท สำหรับโครงการดังกล่าวตามลำดับ บริษัทมีวงเงินกู้ระยะยาวที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 464.83 ล้านบาท โดยสามารถเบิกได้ตามความคืบหน้าของงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ

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

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย สัญญาเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงาน ซึ่งเป็นการนำเอามาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า มาถือปฏิบัติครั้งแรกในปี 2563 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่า เท่ากับ 1.67 ล้านบาท 11.08 ล้านบาท 19.62 ล้านบาท และ 12.64 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.29 ร้อยละ 1.35 ร้อยละ 2.31 และร้อยละ 1.05 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้น 9.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดร้อยละ 563.47 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากมีการเช่าซื้อรถยนต์ที่ใช้ในการดำเนินงานเพิ่มขึ้น โดยทรัพย์สินสิทธิการใช้ของบริษัท มีอายุสัญญาเช่าประมาณ 4-7 ปี

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

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

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 341.55 ล้านบาท 416.93 ล้านบาท 480.46 ล้านบาท และ 538.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.57 ร้อยละ 50.68 ร้อยละ 56.52 และร้อยละ 44.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัทตามลำดับ

| รายการ (หน่วย: ล้านบาท) | วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
|---|-------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2562 | | 2563 | | 2564 | | ปี 2565 | |
| | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ | ล้านบาท | ร้อยละ |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 380.00 | | 380.00 | | 380.00 | | 510.00 | |
| ทุนที่ออกชำระแล้ว | 380.00 | 66.28 | 380.00 | 46.19 | 380.00 | 44.70 | 380.00 | 31.51 |
| หัก ลูกหนี้ค่าหุ้น | (29.10) | (5.08) | - | - | - | - | - | - |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 8.02 | 1.40 | 8.02 | 0.97 | 8.02 | 0.94 | 8.02 | 0.67 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว | - | - | - | - | - | - | 3.02 | 0.25 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร | (8.00) | (1.40) | 10.19 | 1.24 | 39.63 | 4.66 | 93.51 | 7.76 |
| รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (22.34) | (3.90) | (25.37) | (3.08) | (3.03) | (0.35) | (3.03) | (0.25) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 328.58 | 57.30 | 372.84 | 45.32 | 424.62 | 49.95 | 481.52 | 39.94 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 12.97 | 2.26 | 44.08 | 5.36 | 55.84 | 6.56 | 57.19 | 4.74 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 341.55 | 59.57 | 416.93 | 50.68 | 480.46 | 56.52 | 538.71 | 44.68 |

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 เท่ากับ 341.55 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.57 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยแบ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 380.00 ล้านบาท โดยจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2562 เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.00 ล้านบาท เป็น 380.00 ล้านบาท และจดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2562 และเรียกชำระค่าหุ้นทั้งจำนวน แต่บริษัทได้รับเงินค่าหุ้นเดือนกรกฎาคม - ธันวาคม จำนวน 250.90 ล้านบาท คงเหลือที่ยังไม่ได้รับเงินค่าหุ้นจำนวน 29.10 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทมีการบันทึกส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ณ วันที่ให้สิทธิ 12 กรกฎาคม 2562 จำนวน 1.33 ล้านหุ้น มูลค่ายุติธรรม (Par) เท่ากับ 103.18 บาทต่อหุ้น ราคาใช้สิทธิ เท่ากับ 100 บาทต่อหุ้น บริษัทจึงได้บันทึกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ในงบกำไรขาดทุนพร้อมกับรับรู้ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ให้ส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวนเดียวกันคือ จำนวน 8.02 ล้านบาท และรายการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน (22.34) ล้านบาท จากส่วนต่างจากการรวมกิจการภายใต้การควบคุมเดียวกันของบริษัท ทูปีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 416.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50.68 ของหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของบริษัท โดยแบ่งเป็นทุนจดทะเบียนชำระแล้ว จำนวน 380.00 ล้านบาท โดยบริษัทได้รับเงินค่าหุ้นจากการเรียกชำระค่าหุ้นทั้งจำนวนครบถ้วนแล้ว และรายการองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ (25.36) ล้านบาท เพิ่มขึ้น (3.03) ล้านบาท จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนในบริษัทย่อยในบริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด จากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 99.99

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

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

การวิเคราะห์สภาพคล่อง

| งบกระแสเงินสด | สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|-----------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงานได้มา (ใช้ไป) | (148.22) | (22.33) | (40.01) | (52.94) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุนได้มา (ใช้ไป) | (156.62) | 13.85 | 49.13 | (2.28) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงินได้มา (ใช้ไป) | 318.68 | 72.81 | (66.50) | 65.67 |
| กระแสเงินสดสุทธิเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 13.84 | 64.33 | (57.39) | 10.45 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 5.93 | 19.77 | 84.10 | 33.01 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 19.77 | 84.10 | 26.71 | 43.46 |

กระแสเงินสดของบริษัท สามารถแบ่งออกเป็น 1) กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน โดยหลักเกิดจากการกำไรก่อนภาษีเงินได้ และการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน ซึ่งได้แก่ สินค้าคงเหลือ สินทรัพย์อื่น ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และเจ้าหนี้การค้า เป็นต้น 2) กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุนของบริษัท โดยหลักเกิดจากบริษัทมีการจ่ายเงินลงทุนในทรัพย์สิน ได้แก่ การซื้อที่ดินอาคารและอุปกรณ์ในสำนักงานบริษัท ทุปป์ไบรท์ พรีเมียม จำกัด การซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตน และ 3) กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงินของบริษัท โดยหลักเกิดจากเงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกัน เงินสัรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และการจ่ายชำระคืนเงินกู้ระยะยาวให้แก่สถาบันการเงิน

สำหรับปี 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 19.77 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 13.84 ล้านบาท จากช่วงต้นปี โดยบริษัทมีขาดทุนก่อนภาษีเงินได้จำนวน 3.48 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 148.22 ล้านบาท ในปี 2562 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย 2 โครงการ ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่

เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มขึ้น เช่น สินค้าคงเหลือของบริษัท จำนวน 116.22 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูป (พรีแคสท์) จำนวน 35.31 ล้านบาท และรายการเจ้าหนี้การค้าจำนวน 15.86 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างเป็นหลัก สอดคล้องกับการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท นอกจากนี้บริษัทมีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 156.62 ล้านบาท โดยหลักมาจากการจ่ายเงินให้กู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 144.70 ล้านบาท เงินสดจ่ายเพื่อซื้อลงทุนในบริษัทรวม จำนวน 15 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในบริษัท ทุบปีโปรท์ พรีแคสท์ จำกัด จำนวน 28.70 ล้านบาท เป็นหลัก อีกทั้ง บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 318.68 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 212.54 ล้านบาทและจากการรับเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน จำนวน 113.00 ล้านบาท เพื่อดำรงสภาพคล่องทางการเงินสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ บริษัทมีเงินสดรับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 250.90 ล้านบาท และบริษัทมีจ่ายชำระคืนบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 167.99 ล้านบาท การจ่ายชำระเงินกู้ยืมบริษัทอื่น 156.40 ล้านบาท เป็นหลัก ส่งผลให้ในปี 2562 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 13.84 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 19.77 ล้านบาท

สำหรับปี 2563 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 84.10 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 64.33 ล้านบาท จากช่วงต้นปี โดยบริษัทมีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ 56.58 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 22.33 ล้านบาท ในปี 2563 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย 3 โครงการ รวมถึงโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคต โดยโครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการพัฒนาต่อเนื่องมาจากปี 2562 จำนวน 2 โครงการ สอดคล้องกับกลยุทธ์ของบริษัทในการขยายโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการ ของบริษัท เพิ่มขึ้น เช่น สินค้าคงเหลือของบริษัท จำนวน 61.91 ล้านบาท ลูกหนี้การค้าจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูป (พรีแคสท์) จำนวน 6.83 ล้านบาท และรายการเจ้าหนี้การค้าจำนวน 2.81 ล้านบาท บatching โดยส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างเป็นหลัก สอดคล้องกับการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 13.85 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีรายการเงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 33.79 ล้านบาท เป็นหลัก และสำหรับกระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมการลงทุนของบริษัทในระหว่างปีมาจากเงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท สยามพัฒนา รีเวิลเอสเตท จำกัด จำนวน 9.75 ล้านบาท และเงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตนโปรแกรมสำเร็จรูป จำนวน 2.94 ล้านบาท เป็นหลัก เพื่อบริหารการทำงานภายในบริษัทและปรับปรุงโปรแกรมอย่างต่อเนื่อง อีกทั้ง บริษัทมีเงินสดได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 72.81 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 59.33 ล้านบาท จากการรับเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นจำนวน 340.80 ล้านบาท และจากการรับเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน จำนวน 98.23 ล้านบาท เพื่อดำรงสภาพคล่องทางการเงินสำหรับใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ มีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมธนาคาร จำนวน 205.31 ล้านบาท การจ่ายชำระคืนบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 62.46 ล้านบาท และจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 185.18 ล้านบาท โดยเงินกู้ทั้งหมดมาจากการกู้ยืมเพื่อการดำรงสภาพคล่องสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ 64.33 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 84.10 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 26.72 ล้านบาท ลดลง 57.39 ล้านบาท จากช่วงต้นปี โดยบริษัทมีกำไรสุทธิก่อนภาษีเงินได้ 76.96 ล้านบาท มีเงินสดสุทธิใช้ไปในการดำเนินงานจำนวน 40.01 ล้านบาท ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาเพื่อขาย 5 โครงการ รวมถึงโครงการที่จะเปิดตัวในอนาคต โดย

โครงการส่วนใหญ่เป็นโครงการที่มีการพัฒนาต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2563 จำนวน 3 โครงการ ส่งผลให้เงินทุนหมุนเวียนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ของบริษัทเพิ่มขึ้น เช่น สินค้าคงเหลือของบริษัท จำนวน 107.41 ล้านบาท กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยบริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด 11.19 ล้านบาท และรายการเข้าหนี้การค้ำจำนวน 18.79 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากเจ้าหนี้ที่เกี่ยวข้องกับโครงการก่อสร้างเป็นหลัก สอดคล้องกับการเปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทมีเงินสดได้มาในกิจกรรมลงทุนอีกจำนวน 49.13 ล้านบาท ซึ่งบริษัทมีรายการเงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย คือ บริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จำนวน 39.99 ล้านบาท และเงินสดรับเงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์หรือการขาย โดยเป็นรายการที่ดินรอการพัฒนา เมืองพัทยา จำนวน 20.00 ล้านบาท เป็นหลัก และสำหรับกระแสเงินสดจ่ายจากกิจกรรมการลงทุนของบริษัทในระหว่างปีมาจากเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ จำนวน 5.03 ล้านบาทและเงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 4.35 ล้านบาท อีกทั้ง บริษัทมีเงินสดใช้ไปจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 66.50 ล้านบาท จากการชำระหนี้กู้ยืมจากบุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 303.40 ล้านบาท จากการชำระหนี้กู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 146.03 ล้านบาท เป็นหลัก นอกจากนี้ บริษัทมีเงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น จำนวน 210.90 ล้านบาท และเงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จำนวน 178.31 ล้านบาท โดยเงินกู้ทั้งหมดมาจากการกู้ยืมเพื่อการดำรงสภาพคล่องสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ส่งผลให้ในปี 2564 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ 57.39 ล้านบาท และมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 26.72 ล้านบาท

สำหรับปี 2565 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิอยู่ที่ 43.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10.45 ล้านบาท จากช่วงสิ้นปี 2564 โดยมาจากการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสดจากกิจกรรมการดำเนินงาน ส่งผลให้มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 52.94 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวน 2.28 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 65.67 ล้านบาท ซึ่งบริษัทใช้กระแสเงินสดนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 171.54 ล้านบาท ลดลงจากเจ้าหนี้การค้ำและเจ้าหนี้อื่น จำนวน 70.97 ล้านบาทและต้นทุนทางการเงิน 15.18 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการลงทุน เกิดจากการซื้ออุปกรณ์สำนักงานและสินทรัพย์ไม่มีตัวตน 2.79 ล้านบาท สำหรับกิจกรรมการจัดหาเงิน บริษัทได้รับเงินกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบุคคล จำนวน 65.67 ล้านบาท

การวิเคราะห์อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|-------------------------------------|--------|----------------------------------|------|------|------|
| | | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | (เท่า) | 3.41 | 1.89 | 2.48 | 1.69 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | (เท่า) | 0.44 | 0.37 | 0.11 | 0.07 |
| วงจรกิจจ | | | | | |
| ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย | (วัน) | 645 | 391 | 498 | 672 |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ¹ | (วัน) | 17 | 8 | - | - |
| ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย | (วัน) | 57 | 23 | 34 | 69 |
| วงจรกิจจ ² | (วัน) | 579 | 362 | 464 | 603 |

หมายเหตุ : ¹ รายการลูกหนี้การค้าเป็นรายการจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพร็อพเพอร์ตี้จากบริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

² ธุรกิจพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบเป็นธุรกิจที่ไม่มีลูกหนี้การค้า โดยรายการลูกหนี้การค้าเป็นรายการจากการขายแผ่นผนังสำเร็จรูปพร็อพเพอร์ตี้จากบริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

อัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 3.41 เท่า 1.89 เท่า 2.48 เท่า และ 1.69 เท่า ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องของบริษัทแปรผันตามการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเนื่องจากบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนเพิ่มขึ้นเป็นหลัก โดยมีการเปลี่ยนแปลงจากส่วนของหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินหลายแห่งที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และซื้อที่ดินรอการพัฒนาเพิ่มขึ้น 2 โครงการ โดยจะชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามข้อกำหนดในสัญญาเมื่อลูกค้าโอนกรรมสิทธิ์ และรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย เพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ และในส่วนของสินทรัพย์หมุนเวียนมีการเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายการสินค้าคงเหลือ เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ในปี 2563 ทำให้มีจำนวนยูนิตในโครงการเพิ่มขึ้นรองรับความต้องการซื้อจากทางลูกค้า โดยเปลี่ยนแปลงตามปริมาณการโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในแต่ละโครงการและแต่ละช่วงเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีอัตราส่วนสภาพคล่องเพิ่มขึ้นเนื่องจากรายการบริษัทมีสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นจากสินค้าคงเหลือตามโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นคือโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และโครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) เป็นหลัก อีกทั้งมีรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายเพิ่มขึ้น จากการขายที่ดินรอการพัฒนาบริเวณเมืองพัทยาที่ยังไม่ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2564 เนื่องจากบริษัทยังได้รับเงินค่าที่ดินดังกล่าวไม่เต็มจำนวน นอกจากนี้มีรายการหนี้สินหมุนเวียนลดลงจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่ายที่กู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก เนื่องจากในปี 2564 มีโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ที่ขายหมดและปิดโครงการแล้ว จึงดำเนินการชำระคืนเงินกู้ครบทั้งจำนวน

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

อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 0.44 เท่า 0.37 เท่า 0.11 เท่า และ 0.07 ตามลำดับ ซึ่งอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทในส่วนสินทรัพย์หมุนเวียน ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งรายการลูกหนี้การค้าจะเป็นลูกหนี้จากการขายแผ่นผนังฟรีแอสท์สำเร็จรูปของ บริษัท ทุบิโปรท์ ฟรีแอสท์ จำกัด ทั้งจำนวน เนื่องจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่มีรายการลูกหนี้การค้า ส่งผลให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างต่ำเนื่องจากอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่รวมรายการสินค้าคงเหลือ ซึ่งเป็นรายการสินทรัพย์หมุนเวียนหลักของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนค่อนข้างสูง เนื่องจากบริษัทมีส่วนของหนี้สินระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีและรายการเงินกู้ยืมระยะสั้นเพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทำให้อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วไม่อาจสะท้อนผลการดำเนินงานที่แท้จริงของบริษัท

วงจรเงินสด (Cash Cycle)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 579 วัน 362 วัน 464 วัน และ 603 วัน ตามลำดับ โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จะมีอัตราที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับอุตสาหกรรมอื่น เนื่องจากการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ใช้ในการดำเนินการก่อสร้างเป็นเวลานาน มีการซื้อที่ดินรวมทั้งก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง (สินค้าคงเหลือ หรือ ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย) ตามแผนพัฒนาโครงการซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย ดังนั้นเงินลงทุนในช่วงพัฒนาโครงการมีมูลค่าค่อนข้างสูง เมื่อเทียบกับต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในปีนั้นๆ เมื่อมีการขายจะทำการทยอยโอนกรรมสิทธิ์ทำให้ระยะเวลาในการขายสินค้ามีระยะเวลามากกว่า 1 ปี อย่างไรก็ตาม บริษัทมีการเรียกเก็บเงินล่วงหน้าจากลูกค้าเมื่อลูกค้าจอง และ/หรือ ทำสัญญาเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์ในโครงการอยู่ในรูปแบบ เงินจอง และเงินทำสัญญา ซึ่งถูกบันทึกอยู่ในรายการเงินรับล่วงหน้าในงบแสดงฐานะทางการเงิน ซึ่งมีส่วนช่วยให้วงจรเงินสดของบริษัทดีขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 579 วัน โดยมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ 645 วัน เนื่องจากบริษัทเพิ่งเริ่มดำเนินการและได้ใช้เงินทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เป็นจำนวนมากทำให้สินค้าคงเหลือของบริษัทมีจำนวนมากกว่าต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ระยะขายสินค้าเฉลี่ยของบริษัทมีระยะเวลา 645 วัน ในขณะที่ระยะเวลาชำระเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 57 วัน จากการซื้อวัสดุเพื่อใช้ในการก่อสร้างตามแผนการพัฒนาโครงการ ซึ่งสินค้าคงเหลือดังกล่าวอยู่ระหว่างก่อสร้างยังไม่แล้วเสร็จเป็นสินค้าพร้อมขาย รวมถึงเครดิตเทอมที่บริษัทได้รับจากเจ้าหนี้การค้า นอกจากนี้ บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้ลูกหนี้การค้าเฉลี่ยของบริษัทมีระยะเวลาอยู่ที่ 17 วัน จากการขายผนังสำเร็จรูป (พรีแคสท์) ในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 362 วัน ลดลงจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ 391 วัน เนื่องจากบริษัทมีการเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์โครงการใหม่ทำให้บริษัทมีการโอนสินค้าคงเหลือหรือต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายไปเป็นต้นทุนขายเพิ่มขึ้นตามการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัท 23 วัน ลดลงจากปีก่อนหน้าเนื่องจากเจ้าหนี้การค้าของบริษัทเพิ่มขึ้นจากบริษัทมีการซื้อวัสดุที่ใช้ในการดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการและรวมถึงเครดิตเทอมที่บริษัท ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า นอกจากนี้ บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้ลูกหนี้การค้าเฉลี่ยอยู่ที่ 8 วัน จากการขายผนังสำเร็จรูป (พรีแคสท์) ในบริษัทย่อย โดยลดลงจากปีก่อนเนื่องจากลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกันดำเนินปิดโครงการแล้ว 1 โครงการ จึงทำให้รายการลูกหนี้การค้าลดลงส่งผลให้ระยะเวลาเก็บหนี้ลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีวงจรเงินสด เท่ากับ 464 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักจากระยะเวลาขายโครงการอสังหาริมทรัพย์เฉลี่ยอยู่ที่ 498 วัน เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการใหม่ 2 โครงการ คือ โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) และ โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท - เทพารักษ์) โดยบริษัทมีการทยอยสร้างโครงการดังกล่าวตั้งแต่ช่วงสิ้นปี 2563 และมีการเปิดตัวโครงการดังกล่าวและโอนกรรมสิทธิ์ในช่วงกลางปี 2564 ซึ่งบันทึกอยู่ในรายการสินค้าคงเหลือ ทำให้รายการสินค้าคงเหลือของบริษัทเพิ่มขึ้น ในขณะที่ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยของบริษัท 34 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากเจ้าหนี้การค้าของบริษัทเพิ่มขึ้นจากบริษัทมีการซื้อวัสดุที่ใช้ในการดำเนินงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามจำนวนโครงการและรวมถึงเครดิตเทอมที่บริษัท ได้รับจากเจ้าหนี้การค้า นอกจากนี้ บริษัทมีระยะเวลาการเก็บหนี้ลูกหนี้

การค้ำเฉลี่ยอยู่ที่ 2 วัน เนื่องจากบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท ทูปีไบรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด ทั้งจำนวนเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564 จึงไม่มีรายการลูกหนี้การค้ำจากการขายฟรีแคสท์ในปี 2564

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีวงจรมีเงินสด เท่ากับ 603 วัน เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุมาจากสินค้าคงเหลือที่เพิ่มขึ้นสูงจากความต้องการในการก่อสร้างโครงการเพื่อขาย และจำนวนโครงการที่เพิ่มขึ้นกว่าปีก่อนหน้า ทำให้บริษัทมีระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นเป็น 672 วัน จาก 498 วัน ณ สิ้นปี 2564

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)

| อัตราส่วนทางการเงิน | หน่วย | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--------------------------------------|--------|----------------------------------|------|------|------|
| | | 2562 | 2563 | 2564 | 2565 |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | (เท่า) | 0.71 | 1.09 | 0.87 | 1.38 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | (เท่า) | 0.03 | 2.38 | 2.95 | 3.09 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน | (เท่า) | 0.01 | 0.29 | 0.56 | 0.39 |

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.71 เท่า 1.09 เท่า 0.87 เท่า และ 1.38 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นจะเพิ่มขึ้นจากปริมาณเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาใช้จ่ายพัฒนาโครงการเป็นหลัก และจะลดลงเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์หรือชำระหนี้สินและชำระคืนเงินต้นกับสถาบันการเงิน นอกจากนี้ ผลการดำเนินงานในแต่ละช่วงเวลาที่มีกำไร หรือขาดทุนสุทธิจะส่งผลต่อการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น ซึ่งจะส่งผลต่ออัตราส่วนดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.71 เท่า โดยมีการเบิกใช้วงเงินเงินเพื่อใช้ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับโครงการสิวารมณปาร์ค (สุขุมวิท - บางปู) ซึ่งเริ่มพัฒนาโครงการเมื่อเดือนกันยายน 2561 และโครงการสิวารมณซิตี้ (ระยอง) ซึ่งเริ่มพัฒนาโครงการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2561 และเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับโครงการในอนาคต จำนวน 2 โครงการ คือ โครงการในอนาคตจังหวัดภูเก็ตและโครงการในอนาคตเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี และเป็นวงเงินของบริษัท ทูปีไบรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด โดยเป็นวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในส่วนของผู้ถือหุ้นนั้นบริษัทได้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100.00 ล้านบาท เป็น 380.00 ล้านบาท โดยในปี 2562 บริษัท มีเงินสดรับเงินจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 250.90 ล้านบาท จึงทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ในระดับต่ำ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1.09 เท่า ซึ่งมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า จำนวน 173.91 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 75.03 โดยมีรายการหนี้สินหลักมาจากเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่เพิ่มสูงขึ้นเพื่อนำมาใช้ในการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการที่จะเปิดตัวในช่วงเดือนมิถุนายนปี 2564 คือโครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู) เป็นหลัก และมีการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้นตามสถานะโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง โดยใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพื่อรองรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยในปี 2563 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างจำนวน 3 โครงการ อีกทั้งการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลอื่นเนื่องจากเหตุผลทางด้านสภาพคล่องทางการเงินเพื่อใช้

ในการซื้อที่ดินสำหรับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต ในขณะที่ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อยจากรายการกำไรสะสมยังไม่ได้จัดสรร และเป็นวงเงินของบริษัท ทูปีปอร์ต ฟรีแคสท์ จำกัด โดยเป็นวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจ

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

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

ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้ในปัจจุบันของบริษัทกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ได้กำหนดให้บริษัทชำระอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 เป็นต้นไปไม่ให้เกินกว่า 2.0 เท่า

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย เท่ากับ 0.03 เท่า 2.38 เท่า 2.95 เท่า และ 3.09 เท่า ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ยจะแปรผันตามกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินของบริษัทในแต่ละช่วงเวลา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2.38 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยอยู่ในเกณฑ์ที่ดี เนื่องจากผลประกอบการของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่องตามจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น ทำให้ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทเพิ่มขึ้น ขณะที่ต้นทุนทางการเงินของบริษัทเพิ่มขึ้นเพียงเล็กน้อย โดยบริษัทมีการวางกลยุทธ์ในการขายและการตลาดที่เหมาะสม ประกอบกับแผนการจัดหาและควบคุมต้นทุนโครงการและค่าใช้จ่ายที่สอดคล้องกับแผนการขยายตัวของธุรกิจ ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เท่ากับ 5.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า 1.69 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 46.50 ตามจำนวนเงินกู้ยืมที่เพิ่มขึ้นในช่วงเวลาดังกล่าว เพื่อนำไปลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ตามแผนการขยายตัวของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 2.95 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัทมีความสามารถชำระดอกเบี้ยดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง จากผลประกอบการของบริษัทที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องตามจำนวนโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นเป็นทั้งหมด 5 โครงการในปี 2564 โดยบริษัทมีการวางกลยุทธ์ในการขายและการตลาดที่มีประสิทธิภาพทำให้สามารถปิดการขายโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ซึ่งมีระยะเวลาตั้งแต่เริ่มต้นก่อสร้างและก่อสร้างแล้วเสร็จเพียง 2 ปี ขณะที่ดอกเบี้ยจ่ายของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2.42 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 2.90 ล้านบาทหรือลดลงร้อยละ 54.52 จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยจ่ายที่กู้ยืมเพื่อนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นหลัก เนื่องจากในปี 2564 มีโครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (บางปู 83) ที่ขายหมดและปิดโครงการแล้ว จึงดำเนินการชำระคืนเงินกู้ครบทั้งจำนวน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย 3.09 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2564 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการหาแหล่งเงินทุนเพื่อนำมาพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน เท่ากับ 0.01 เท่า 0.29 เท่า 0.56 เท่า และ 0.39 ตามลำดับ โดยอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน จะแปรผันตามกระแสเงินสดจากการดำเนินงานและภาระผูกพันของบริษัท สาเหตุหลักที่อัตราส่วนดังกล่าวอยู่ในระดับไม่เกิน 1 เท่า เนื่องจากบริษัทอยู่ในช่วงเริ่มต้นของการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม และมีการลงทุนต่อเนื่องในช่วง 3 ปี ที่ผ่านมา ทำให้บริษัทมีภาระผูกพันเพิ่มสูงขึ้นจากการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่นเพื่อใช้สำหรับพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับการสนับสนุนด้านวงเงินสินเชื่อเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการและขยายธุรกิจอย่างต่อเนื่อง รวมถึงมีการบริหารกระแสเงินสดของบริษัทจากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ เพื่อชำระคืนเงินต้น ดอกเบี้ยและภาระผูกพันต่างๆ ซึ่งการชำระคืนเงินกู้ของธนาคารจะชำระเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ โดยที่ผ่านมา บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยได้ตรงตามที่กำหนดไว้ในสัญญากู้ยืมเงินมาโดยตลอด ส่งผลให้ได้รับการสนับสนุนจากสถาบันการเงินต่างๆ เรื่อยมา โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.29 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยบริษัททยอยรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง ทำให้มีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวเพิ่มขึ้น สำหรับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน 0.56 เท่า เพิ่มขึ้นจากปีก่อน โดยบริษัททยอยรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นส่งผลให้อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันปรับตัวเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีอัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพันที่ลดลงจากการเพิ่มขึ้นของการเบิกเงินกู้ยืมเพื่อการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อฐานะทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญในอนาคต

1. ผลกระทบจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชน

ภายหลังจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนในครั้งนี้ จำนวนหุ้นของบริษัทจะเพิ่มขึ้นจาก 380.00 ล้านหุ้นเป็น 510.00 ล้านหุ้น หรือเพิ่มขึ้นจำนวน 130.00 ล้านหุ้น ซึ่งจะมีผลให้อัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ที่เปรียบเทียบกับส่วนของผู้ถือหุ้นหรือจำนวนหุ้นของบริษัทลดลงในอนาคต เนื่องจากจำนวนหุ้นที่ใช้เป็นฐานในการคำนวณเพิ่มขึ้น (Dilution Effect) เช่น กำไรสุทธิต่อหุ้น (Earnings per Share) หรืออัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้น (Return on Equity) เป็นต้น

หากพิจารณาผลกระทบดังกล่าวจากข้อมูลในอดีต ตามงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 58.24 ล้านบาท คิดเป็นกำไรสุทธิต่อหุ้นเท่ากับ 0.15 บาท แต่หากจำนวนหุ้นของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 510.00 ล้านหุ้น กำไรสุทธิต่อหุ้นจะลดลงเหลือ 0.11 บาท ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถดำเนินธุรกิจให้มีผลประกอบการที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเพิ่มขึ้นของหุ้นสามัญดังกล่าว การเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้จะทำให้อัตราผลตอบแทนต่างๆ ของบริษัทลดลงในอนาคต

อย่างไรก็ดี ในระยะยาวบริษัทเชื่อว่าจะได้รับประโยชน์จากการเสนอขายหุ้นสามัญและนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเงินที่ได้จากการเสนอขายหุ้นสามัญในครั้งนี้ บริษัทจะนำไปใช้ในการขยายธุรกิจพัฒนาโครงการเป็นหลัก รวมถึงใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนเพิ่มเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน ซึ่งจะช่วยให้บริษัทมีรายได้และกำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้น ส่งผลให้กำไรสุทธิต่อหุ้นของบริษัทเพิ่มสูงขึ้นได้ในอนาคต นอกจากนี้ บริษัทจะได้รับประโยชน์อื่นจากการเป็นบริษัท

จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น ความคล่องตัวในการจัดหาเงินทุน และภาพลักษณ์ที่ดีในการเป็นบริษัทจดทะเบียน ซึ่งจะส่งผลดีต่อการดำเนินงานของบริษัทด้วยเช่นกัน

2. การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ส่งผลทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจและมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม สถานการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและการรับรู้และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงิน ฝ่ายบริหารประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง และได้ใช้ดุลยพินิจในการประมาณการในสถานการณ์นั้นๆ

3. การขยายการดำเนินงานตามโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและโครงการในอนาคต ทั้งหมด 7 โครงการ มูลค่ารวม 3,681 ล้านบาท (รายละเอียดตามหัวข้อ “ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ ข้อ 6) ซึ่งบริษัทมีแผนที่จะเปิดขายและรับรู้รายได้จากโครงการดังกล่าว อย่างต่อเนื่องในปี 2565 โดยหากโครงการดังกล่าวรับรู้รายได้ตามกำหนดการ ผลการดำเนินงานของบริษัท อาจเปลี่ยนแปลงไปจากปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากมีปัจจัยภายนอกที่อยู่นอกการควบคุมที่อาจส่งผลกระทบให้การดำเนินงานไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เช่น กระบวนการจัดซื้อที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรและก่อสร้าง การจัดหาผู้รับเหมา หรือการบริหารจัดการต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่างๆ ของบริษัท ตลอดจนประมาณการรายได้ที่อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ เป็นต้น บริษัท อาจพิจารณาระงับ ชะลอ หรือเปลี่ยนแปลงแนวทางการดำเนินการตามโครงการดังกล่าว เพื่อลดความเสี่ยงของการที่ผลการดำเนินงานจะไม่เป็นไปตามเป้าหมาย

4. ผลกระทบจากกำหนดการเสนอขายและเป็นช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกับช่วงเวลาซึ่งงบการเงินประจำปี 2565 จะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท

สืบเนื่องจากกำหนดการเสนอขายหุ้นสามัญกลุ่มบริษัท เป็นช่วงระยะเวลาใกล้เคียงกับช่วงเวลาซึ่งงบการเงินประจำปี 2565 จะได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท กลุ่มบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาร่างงบการเงินประจำปี 2565 ก่อนการสอบทานของผู้สอบบัญชีของกลุ่มบริษัท โดยเบื้องต้นแล้ว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท และที่ปรึกษาทางการเงินขอให้การรับรองว่า

- ผลการดำเนินงานในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญที่จะส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน เมื่อเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับงบการเงินในงวดสะสม 9 เดือนระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนกันยายน ปี 2565 ที่ได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวนแล้ว
- กลุ่มบริษัทไม่มีการขยายขอบเขตการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอื่นใดนอกเหนือจากลักษณะการประกอบธุรกิจตามปกติของกลุ่มบริษัท
- กลุ่มบริษัท ไม่มีการทำรายการระหว่างกันในลักษณะอื่นใดระหว่างบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีสาระสำคัญในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 นอกเหนือจากรายการที่มีลักษณะตามที่ได้เคยเปิดเผยไว้ในส่วนที่ 2.3 หัวข้อ 14 รายการระหว่างกันแล้ว ซึ่งเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กันยายน 2565
- กลุ่มบริษัท ไม่มีข้อมูลที่ควรแจ้งในสาระสำคัญที่เกิดขึ้นในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ของกลุ่มบริษัท ที่นักลงทุนควรทราบเพื่อประกอบการตัดสินใจในการลงทุนที่ยังไม่ได้เปิดเผยเพิ่มเติมจากข้อมูลที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นข้อมูลสิ้นสุด ณ วันที่ 31 กันยายน 2565

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

| งบการเงิน | | สรุปรายงานการตรวจสอบ |
|-------------------------------|---|---|
| งบตรวจสอบ | : | งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 |
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาวธัญพร ตั้งธโนปจัย ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 9169 จากบริษัท สอบบัญชีธรรมนิติ จำกัด |
| การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี | : | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของ บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินสำหรับกิจการที่ไม่มีส่วนได้ส่วนเสียสาธารณะ |
| งบตรวจสอบ | : | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 |
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด |
| การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี | : | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า ยกเว้นผลกระทบซึ่งอาจจะเกิดขึ้นต่อตัวเลขเปรียบเทียบจากเรื่องที่กล่าวไว้ในวรรคเกณฑ์ในการแสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของ บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| งบตรวจสอบ | : | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 |
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด |
| การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี | : | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |
| งบตรวจสอบ | : | งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| ผู้สอบบัญชี | : | นางสาวกรรณิการ์ วิภาณูรัตน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7305 จากบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด |
| การแสดงความเห็นโดยผู้สอบบัญชี | : | ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ของบริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

ตารางสรุปงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|--|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
| | 2562 ¹ | | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 19.78 | 3.45 | 84.10 | 10.22 | 26.72 | 3.14 | 36.76 | 3.05 |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | - | - | - | 6.29 | 0.74 | 6.70 | 0.56 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น | 46.24 | 8.07 | 33.20 | 4.04 | 3.70 | 0.44 | 13.02 | 1.08 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 48.99 | 8.54 | 0.05 | 0.01 | - | - | - | - |
| สินค้ายคงเหลือ ¹ | 391.39 | 68.26 | 472.67 | 57.46 | 605.10 | 71.18 | 1,014.54 | 84.15 |
| อสังหาริมทรัพย์รอการขาย | - | - | - | - | 63.51 | 7.47 | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 3.08 | 0.54 | 7.10 | 0.86 | 4.48 | 0.53 | 1.38 | 0.11 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 509.48 | 88.86 | 597.12 | 72.59 | 709.80 | 83.50 | 1,072.40 | 88.95 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | 7.12 | 1.24 | - | - | - | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 39.82 | 6.95 | 35.66 | 4.34 | 6.96 | 0.82 | 6.54 | 0.54 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | - | - | 11.45 | 1.39 | 15.83 | 1.86 | 9.30 | 0.77 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 1.50 | 0.26 | 4.43 | 0.54 | 4.95 | 0.58 | 4.80 | 0.40 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1.04 | 0.18 | 0.51 | 0.06 | 0.62 | 0.07 | 0.91 | 0.08 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 14.39 | 2.51 | 173.45 | 21.09 | 111.92 | 13.17 | 111.65 | 9.26 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 63.87 | 11.14 | 225.51 | 27.41 | 140.28 | 16.50 | 133.20 | 11.05 |
| รวมสินทรัพย์ | 573.35 | 100.00 | 822.64 | 100.00 | 850.08 | 100.00 | 1205.60 | 100.00 |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชี | - | - | - | - | 0.00 | 0.00 | 12.90 | 1.07 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น | 77.78 | 13.57 | 85.74 | 10.42 | 115.10 | 13.54 | 180.42 | 14.96 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 0.53 | 0.09 | 2.17 | 0.26 | 6.81 | 0.80 | 5.53 | 0.46 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 59.98 | 10.46 | 104.08 | 12.65 | 79.48 | 9.35 | 275.81 | 22.88 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นและดอกเบี้ยค้างจ่าย | 11.13 | 1.94 | 112.07 | 13.62 | 74.40 | 8.75 | 148.00 | 12.28 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | 0.01 | 0.00 | 11.54 | 1.41 | 8.58 | 1.01 | 7.97 | 0.66 |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า | - | - | - | - | 2.14 | 0.25 | 3.56 | 0.29 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 149.43 | 26.06 | 315.60 | 38.36 | 286.51 | 33.70 | 634.19 | 52.60 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 79.86 | 13.93 | 77.69 | 9.44 | 67.23 | 7.91 | 21.50 | 1.78 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 1.14 | 0.20 | 8.91 | 1.08 | 12.82 | 1.51 | 7.11 | 0.59 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | 1.08 | 0.13 | - | - | - | - |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวพนักงาน | 1.36 | 0.24 | 2.43 | 0.31 | 3.05 | 0.36 | 4.09 | 0.34 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 82.36 | 14.37 | 90.11 | 10.96 | 83.10 | 9.78 | 32.70 | 2.71 |
| รวมหนี้สิน | 231.79 | 40.43 | 405.71 | 49.32 | 369.61 | 43.48 | 666.89 | 55.31 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | 380.00 | 66.28 | 380.00 | 46.19 | 380.00 | 44.70 | 510.00 | 42.30 |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว | 380.00 | 66.28 | 380.00 | 46.19 | 380.00 | 44.70 | 380.00 | 31.52 |
| (หัก) ลูกหนี้ค่าหุ้น | (29.10) | (5.08) | - | - | - | - | - | - |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้นจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ¹ | 8.02 | 1.40 | 8.02 | 0.97 | 8.02 | 0.94 | 8.02 | 0.66 |
| ทุนสำรองตามกฎหมาย-จัดสรรแล้ว | - | - | - | - | - | - | 3.02 | 0.25 |

| งบแสดงฐานะทางการเงิน | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|---|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| | ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | | | | | | |
| | 2562 ^{1/} | | 2563 | | 2564 | | 2565 | |
| | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน |
| กำไร (ขาดทุน) สะสมยังไม่ได้จัดสรร ^{1/} | (8.00) | (1.40) | 10.19 | 1.24 | 39.63 | 4.66 | 93.51 | 7.76 |
| รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (22.33) | (3.89) | (24.94) | (3.03) | (3.03) | (0.35) | (3.03) | (0.25) |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | 328.59 | 57.31 | 373.27 | 45.37 | 424.63 | 49.95 | 481.52 | 39.94 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ^{1/} | 12.97 | 2.26 | 43.66 | 5.31 | 55.84 | 6.57 | 57.19 | 4.74 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 341.56 | 59.57 | 416.93 | 50.68 | 480.47 | 56.52 | 538.71 | 44.68 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 573.35 | 100.00 | 822.64 | 100.00 | 850.08 | 100.00 | 1205.60 | 100.00 |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

| รายการ | งบการเงินรวม | | | | | | | |
|---|-------------------------------|---------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | | | | | | |
| | 31 ธันวาคม 2562 ^{1/} | | 31 ธันวาคม 2563 | | 31 ธันวาคม 2564 | | 31 ธันวาคม 2565 | |
| | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน | ล้านบาท | สตส่วน |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 237.78 | 97.84 | 549.18 | 98.53 | 559.25 | 97.15 | 725.08 | 90.51 |
| รายได้จากการขาย-ที่ดิน | - | - | - | - | - | - | 67.80 | 9.34 |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ^{1/} | 170.08 | 71.53 | 403.77 | 73.52 | 389.30 | 69.61 | 434.04 | 59.86 |
| ต้นทุนขาย-ที่ดิน | - | - | - | - | - | - | 63.56 | 8.77 |
| กำไรขั้นต้น | 67.70 | 28.47 | 145.40 | 26.48 | 169.94 | 30.39 | 227.47 | 31.37 |
| รายได้อื่น | 3.56 | 1.47 | 7.85 | 1.41 | 5.17 | 0.90 | 0.21 | 0.03 |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | - | - | 11.19 | 1.94 | - | - |
| กำไรก่อนค่าใช้จ่าย ต้นทุนทางการเงินและภาษี | 71.27 | 29.32 | 153.26 | 27.50 | 186.31 | 32.36 | 227.68 | 31.35 |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 24.89 | 10.47 | 43.20 | 7.87 | 45.67 | 8.17 | 65.94 | 9.09 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ^{1/} | 43.21 | 17.78 | 48.47 | 8.70 | 61.30 | 10.65 | 69.98 | 9.64 |
| ค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4.70 | 1.93 | - | - | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษี | (1.54) | (0.63) | 61.59 | 11.05 | 79.34 | 13.78 | 91.76 | 12.64 |
| รายได้ทางการเงิน | - | - | 0.32 | 0.06 | 0.04 | 0.01 | 0.86 | 0.12 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 3.63 | 1.51 | 5.32 | 0.96 | 2.42 | 0.42 | 15.19 | 2.09 |
| ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 1.69 | 0.70 | - | - | - | - | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | (3.48) | (1.43) | 56.58 | 10.15 | 76.96 | 13.37 | 77.43 | 10.66 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 1.67 | 0.69 | 14.09 | 2.53 | 13.61 | 2.37 | 19.19 | 2.64 |
| กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | - | - | - | - | 0.19 | 0.03 | - | - |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี ^{1/} | (5.15) | (2.12) | 42.49 | 7.62 | 63.35 | 11.03 | 58.24 | 8.02 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) | | | | | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | (3.31) | - | 18.19 | - | 51.59 | - | 56.90 | - |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (1.84) | - | 24.30 | - | 11.76 | - | 1.34 | - |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (5.15) | - | 42.49 | - | 63.35 | - | 58.24 | - |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน ^{1/} | (0.25) | - | 0.05 | - | 0.14 | - | 0.15 | - |

หมายเหตุ : ^{1/} งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีการปรับปรุงด้วยการแก้ไขข้อผิดพลาด ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 การแก้ไขข้อผิดพลาด ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งแสดงผลกระทบที่ต้องการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ดังนี้

(หน่วย : บาท)

| งบการเงินรวม | | |
|-------------------------------------|---------------|--------|
| การแก้ไขข้อผิดพลาด เพิ่มขึ้น (ลดลง) | | |
| ตามที่เคยรายงาน | การจ่ายโดยใช้ | ตามที่ |

| | ในปีก่อน | หุ้นเป็นเกณฑ์ | สินค้าคงเหลือ | ปรับปรุงใหม่ |
|--|-------------|---------------|---------------|--------------|
| งบแสดงฐานะทางการเงิน | | | | |
| ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
| สินทรัพย์ | | | | |
| สินค้าคงเหลือ | 393,120,344 | - | (1,730,668) | 391,389,676 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4,229,400 | 3,787,169 | - | 8,016,569 |
| กำไรสะสม | (2,906,079) | (3,787,169) | (1,309,257) | (8,002,505) |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 13,393,642 | - | (421,411) | 12,972,231 |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | | | | |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 | | | | |
| ต้นทุนขาย | 170,621,497 | - | (542,090) | 170,079,407 |
| ค่าใช้จ่ายบริหาร | 40,939,221 | - | 2,272,758 | 43,211,979 |
| ค่าใช้จ่ายในการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 4,229,400 | 470,669 | - | 4,700,069 |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | (2,948,863) | (470,669) | (1,730,668) | (5,150,200) |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน | 0.66 | (0.24) | (0.67) | (0.25) |

งบกระแสเงินสด

| รายการ | งบการเงินรวม | | | |
|--|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | | |
| | 31 ธันวาคม 2562 ¹ | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | (3.48) | 56.58 | 76.96 | 77.44 |
| ปรับกระทบกำไรก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน | 3.64 | 5.32 | 2.42 | 15.19 |
| ดอกเบี้ยรับ | (6.03) | (0.32) | (0.04) | (0.87) |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (35.31) | 6.83 | 15.69 | (9.32) |
| สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (116.22) | (61.91) | (107.41) | (171.54) |
| สินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (1.94) | (1.76) | (0.81) | 0.08 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น | 15.86 | (2.81) | 18.79 | 70.97 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 3.90 | 5.43 | 8.89 | 8.87 |
| การปรับปรุงขาดทุนจากการเลิกใช้สินทรัพย์ | - | - | - | - |
| ผลขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า | - | 5.33 | 2.30 | (2.19) |
| การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า | - | - | - | 1.41 |
| ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 1.36 | 1.05 | 1.11 | 0.89 |
| การปรับปรุงด้วย (กำไร) ขาดทุนสะสม ¹ | 1.35 | - | - | - |
| การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ ¹ | 8.02 | - | - | - |
| (กำไร) ขาดทุนจากส่วนที่ไม่มีอำนาจควบคุม ¹ | (4.67) | - | - | - |
| (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | - | - | 0.07 | (0.02) |
| (กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทร่วม | - | (2.97) | - | - |
| ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากบริษัทร่วม | (1.69) | - | - | - |
| กำไรจากการซื้อบริษัทย่อยในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม | - | (2.70) | - | - |
| กำไรจากการเลิกกิจการของบริษัทร่วม | (0.26) | - | - | - |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (1.58) | - | - | - |
| กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | (0.04) | - | (11.19) | - |

| รายการ | งบการเงินรวม | | | |
|--|----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | | |
| | 31 ธันวาคม 2562 ^{1/} | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท | ล้านบาท |
| รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) | (133.61) | (48.50) | (70.17) | (86.53) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน | (137.09) | 8.08 | 6.79 | 9.09 |
| ดอกเบี้ยรับ | 5.73 | 0.47 | 0.09 | 0.86 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | (14.16) | (26.03) | (29.07) | (27.90) |
| ภาษีเงินได้รับคืน | - | - | - | 3.28 |
| ภาษีเงินได้รับคืน (จ่ายออก) | (2.70) | (4.85) | (17.82) | (20.10) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน | (148.22) | (22.33) | (40.01) | (52.94) |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการลงทุน | | | | |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | - | (1.26) | (5.03) | - |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | 0.63 | - | 39.40 | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อยสุทธิจากเงินที่ได้มา | - | (4.67) | - | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (1.00) | (9.75) | - | - |
| เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | (6.25) | - | - | - |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม | 13.50 | - | - | - |
| เงินสดรับจากการคืนทุนของบริษัทร่วม | 11.39 | - | - | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม | (15.00) | - | - | - |
| เงินสดรับจากการขายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | - | 0.39 | 0.07 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (28.70) | (1.32) | (4.35) | (1.79) |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินที่ไม่มีตัวตน | (1.50) | (2.94) | (1.29) | (0.56) |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 15.00 | 33.79 | - | - |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (144.70) | - | - | - |
| เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย | - | - | 20.00 | - |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน | (156.62) | 13.85 | 49.13 | 2.28 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมการจัดหาเงิน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 12.90 |
| เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน | 250.90 | 29.10 | - | - |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | 212.54 | 59.33 | 7.00 | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | (167.99) | (62.46) | (8.01) | - |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น | 75.42 | 340.80 | 210.90 | 352.30 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น | (156.40) | (185.18) | (303.40) | (457.09) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 113.00 | 98.23 | 178.31 | 330.80 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (8.21) | (205.31) | (146.03) | (166.79) |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า | (0.58) | (1.71) | (5.28) | (6.45) |
| เงินสดสุทธิ (ใช้ไป) ในกิจกรรมจัดหาเงิน | 318.68 | 72.81 | (66.50) | 65.67 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | 13.84 | 64.33 | (57.39) | 10.45 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดต้นปี | 5.93 | 19.77 | 84.10 | 33.01 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด – ยอดสิ้นปี | 19.77 | 84.10 | 26.71 | 43.46 |

หมายเหตุ : ^{1/} งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีการปรับปรุงด้วยการแก้ไขข้อผิดพลาด ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 30 การแก้ไขข้อผิดพลาด ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ซึ่งแสดงผลกระทบที่มีต่อบริษัทการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

| รายการ | หน่วย | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ | | | |
|---|--------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | | 31 ธันวาคม 2562 | 31 ธันวาคม 2563 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | | | | | |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง | เท่า | 3.41 | 1.89 | 2.48 | 1.69 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว | เท่า | 0.44 | 0.37 | 0.11 | 0.07 |
| อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด | เท่า | (1.62) | (0.10) | (0.13) | (0.12) |
| อัตราหมุนเวียนลูกหนี้การค้า | เท่า | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย | วัน | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ | เท่า | 0.57 | 0.93 | 0.72 | 0.54 |
| ระยะเวลาการขายสินค้าเฉลี่ย | วัน | 635 | 385 | 498 | 672 |
| อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ | เท่า | 6.36 | 15.62 | 10.46 | 5.23 |
| ระยะเวลาการชำระหนี้ | วัน | 57 | 23 | 34 | 69 |
| วงจรเงินสด | วัน | 579 | 362 | 464 | 603 |
| อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร | | | | | |
| อัตรากำไรขั้นต้น | ร้อยละ | 28.47 | 26.48 | 30.39 | 31.37 |
| อัตรากำไรจากการดำเนินงาน | ร้อยละ | (0.65) | 11.21 | 14.19 | 13.96 |
| อัตรากำไรอื่น | ร้อยละ | 2.16 | 1.47 | 2.85 | 0.16 |
| อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร | ร้อยละ | n.a. | (36.26) | (50.43) | (57.70) |
| อัตรากำไรสุทธิ | ร้อยละ | (2.12) | 7.62 | 11.00 | 8.02 |
| อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น | ร้อยละ | n.a. | 12.11 | 15.88 | 12.86 |
| อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน | | | | | |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ | ร้อยละ | n.a. | 6.09 | 7.57 | 5.96 |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร | ร้อยละ | n.a. | 126.98 | 338.95 | 993.89 |
| อัตราหมุนของสินทรัพย์ | เท่า | 0.59 | 0.80 | 0.69 | 0.74 |
| อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน | | | | | |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 0.71 | 1.09 | 0.87 | 1.38 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย | เท่า | 0.03 | 2.38 | 2.95 | 3.09 |
| อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน | เท่า | 0.01 | 0.29 | 0.56 | 0.39 |
| อัตราการจ่ายเงินปันผล | ร้อยละ | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

หมายเหตุ : ^{1/} ในการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2565 ปรับข้อมูลเป็นเต็มปี (Annualized) เพื่อการเปรียบเทียบ

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

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

5.2 ข้อมูลของบุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

1. ผู้สอบบัญชี : บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด
เลขที่ 72 อาคาร กสท โทรคมนาคม ชั้น 24 ถนนเจริญกรุง
แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
โทรศัพท์ : 02-105-4661
โทรสาร : 02-026-3760
2. ผู้ตรวจสอบภายใน : บริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิส จำกัด
เลขที่ เลขที่ 637/1 อาคารพร้อมพันธุ์ 1 ชั้น 3 ถนนลาดพร้าว
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 081-171-3546
3. ที่ปรึกษาทางการเงิน : บริษัท แคปปิตอล วัน พาร์ตเนอร์ จำกัด
เลขที่ 87/2 อาคารซีอาร์ซี ออลซีซั่นเพลส ชั้น 12 ถนนวิทยุ
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ : 02-672-5999
4. ที่ปรึกษากฎหมาย : บริษัท อารยา แอนด์ พาร์ตเนอร์ส จำกัด
เลขที่ 973 อาคารเพรสิเด็นท์ ทาวเวอร์ ชั้น 6 ห้อง 6 จี ถนนเพลินจิต
แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์ 02-656-0606
5. นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
หุ้นสามัญ
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 02-009-9999
โทรสาร : 02-009-9991

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 โดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งได้ประกาศออกมาเพื่อวัตถุประสงค์ในการเป็นหลักปฏิบัติให้คณะกรรมการบริษัทของบริษัทจดทะเบียนนำไปปรับใช้ในการกำกับดูแลให้กิจการมีผลประกอบการที่ดีในระยะยาว นำเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้คนรอบข้างเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าในกิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาคธุรกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม

คณะกรรมการบริษัทเล็งเห็นถึงความสำคัญถึงการจัดทำและประกาศใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีตามหลักปฏิบัติดังกล่าวในบริษัท เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินธุรกิจต่อทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้อง โดยได้นำหลักปฏิบัติทั้ง 8 ข้อ รวมถึงแนวปฏิบัติในแต่ละหลักปฏิบัติมาปรับใช้ให้ตามความเหมาะสมกับบริบทธุรกิจของบริษัท ดังนี้

หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ 1.1

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

แนวปฏิบัติ 1.2

- 1) บริษัทมีผลประกอบการที่ดีสำหรับปีที่ผ่านมา มีการวางแผน พัฒนากลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการเพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งบริเวณใกล้เคียง อีกทั้ง การดำเนินงานยังคำนึงถึงลูกค้า และบุคคล ภายนอกที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำงานรวมถึงพนักงาน และขณะเดียวกันคณะกรรมการบริหารยังคำนึงถึงการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจที่อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการของลูกค้า ดังนั้น ทางบริษัทจึงได้ติดตามปรับปรุงการดำเนินงานในการพัฒนาโครงการตามสถานการณ์ภาวะอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง ให้มีความสอดคล้องกับแนวโน้มและความต้องการของลูกค้าในปัจจุบัน

- 2) ผู้บริหารมีการปฏิบัติหน้าที่อย่างดีเพื่อที่จะรักษาผลประโยชน์ให้กับผู้ถือหุ้น โดยจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้น และจะจัดส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 7 วันก่อนวันประชุม และหากมีวาระที่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ต่อกรรมการและพนักงาน เป็นต้น จะส่งหนังสือนัดประชุมให้ผู้ถือหุ้นและนายทะเบียนทราบไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุม โดยลงโฆษณาบอกกล่าวนัดประชุมในหนังสือพิมพ์ติดต่อกันไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุมและสามารถเสนอวาระการประชุมเพิ่มเติมได้โดยการแจ้งกับทางบริษัท และให้ความสำคัญกับผู้ถือหุ้นรายย่อยอย่างเท่าเทียมกัน อีกทั้งบริษัทยังจัดให้มีการอบรมและทบทวนเรื่องการทำกับดักแลกิจการที่ดี จริยธรรมและจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับพนักงานทุกคนปีละ 1 ครั้ง
- 3) คณะกรรมการคำนึงถึงจริยธรรม ผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประกอบการทางการเงิน โดยบริษัทมีการจัดทำรายงานการทวนสอบคาร์บอนฟุตพริ้นท์ขององค์กร (Carbon Footprint Organization Report) สำหรับปี 2563 , 2564 และจะทำต่อเนื่องสำหรับการดำเนินงานในปี 2565
- 4) บริษัทตระหนักถึงการปรับตัวให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน บริษัทพัฒนาการออกแบบเพื่อตอบสนองตรงตามความต้องการของลูกค้า ปรับกลยุทธ์ในการดำเนินงานให้เหมาะสมกับสถานการณ์ ณ ช่วงเวลานั้น ๆ

แนวปฏิบัติ 1.3

- 1) คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดหน้าที่และขอบเขตความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย และกรรมการผู้จัดการ (CEO) ไว้อย่างชัดเจน รวมทั้งทำการกำกับดูแลให้กรรมการและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดด้วยความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) ระมัดระวัง (Duty of Care) และซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) พร้อมดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ข้อบังคับ มติที่ประชุมคณะกรรมการ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และนโยบายต่างๆ ของบริษัท
- 2) บริษัทมีดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น เรื่องการจัดทางการเงินฉบับกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ (Publicly Accountable Entities: PAEs) และการมีผู้ตรวจสอบภายในเป็นผู้ตรวจสอบให้บริษัททำตามหลักเกณฑ์ที่ได้กำหนดไว้
- 3) ฝ่ายบริหารได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย คู่มือปฏิบัติงานทุกฉบับ การขออนุมัติต่อคณะกรรมการชุดต่างๆและผู้ถือหุ้นเป็นไปตามคู่มืออำนาจดำเนินการ ในปี 2565 มีการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2565 วันที่ 22 กรกฎาคม 2565 อนุมัติซื้อที่ดินบริเวณ ถนนบางกรวย-ไทรน้อย ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี และการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 วันที่ 1 สิงหาคม 2565 ได้อนุมัติพัฒนาโครงการบนที่ดินแปลงดังกล่าว

แนวปฏิบัติ 1.4

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

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

แนวปฏิบัติ 2.1

บริษัทมีวิสัยทัศน์ พันธกิจ และเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน และสื่อสารไปยังพนักงานทุกคนได้ รับทราบ สร้างความเข้าใจ ความร่วมมือ และเปิดโอกาสให้พนักงานเสนอแนะสิ่งที่เป็นประโยชน์

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

แนวปฏิบัติ 2.2

- 1) ทางฝ่ายบริหารได้จัดทำแผนงานประจำปีเสนอต่อคณะกรรมการอยู่เสมอ โดยมีมติครั้งล่าสุดในรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2565 เมื่อวันที่ 9 ธันวาคม 2565 ซึ่งกำหนดแผนการดำเนินงานของปี 2566 อีกทั้ง ฝ่ายบริหารมีการทบทวนและปรับแผนการดำเนินงานดำเนินงานระหว่างปีอย่างต่อเนื่อง เพื่อบรรลุตามเป้าหมายหลักของบริษัทและมีการปรับกลยุทธ์ให้เข้ากับสถานการณ์ปัจจุบัน หากการดำเนินงานตามแผนเดิมมีความไม่เหมาะสม
- 2) คณะกรรมการได้คำนึงถึงสภาพแวดล้อมทางธุรกิจที่มีการเปลี่ยนไปอยู่เสมอ เมื่อมีการปรับแนวทางการปฏิบัติงาน จะมีการพิจารณาถึงผลกระทบที่อาจส่งผลต่อผู้ที่มีส่วนได้ส่วนเสียอย่างสมเหตุสมผลและเท่าเทียม โดยบริษัทมีช่องทางในการติดต่อกับผู้ถือหุ้นรายย่อยโดยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบการดำเนินงานของบริษัท
- 3) บริษัทนำโปรแกรมการจัดการทรัพยากรสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เข้ามาช่วยจัดการข้อมูล เพื่อการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ใช้เวลาน้อยลงและสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น อีกทั้ง ในการพัฒนาโครงการบริษัทยังมีการนำเทคโนโลยี Smart Network มาใช้ในกลยุทธ์ในการพัฒนาโครงการของบริษัท เพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าและเพิ่มความสามารถในการแข่งขันให้แก่บริษัท

- 4) ในการดำเนินธุรกิจบริษัทมีการเน้นย้ำอยู่เสมอในการปฏิบัติงานให้ตรงไปตามจรรยาบรรณและจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ (Code of Conduct and Code of Ethics) ซึ่งทำให้บุคลากรของบริษัทปฏิบัติงานบนพื้นฐานของความรับผิดชอบต่องานและสิ่งแวดล้อมได้
- 5) บริษัทจัดให้มีการประชุมพนักงานเพิ่มเติมอย่างสม่ำเสมอ หากมีการนำแผนการทำงานใหม่ๆ เข้าปรับใช้ในบริษัท

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

แนวปฏิบัติ 3.1

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

คณะกรรมการบริษัท มีจำนวน 7 คน โดยมีกรรมการอิสระมีจำนวน 4 คน ซึ่งทั้ง 4 คนไม่ได้เป็นผู้บริหาร สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ โดยขนาด และสัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระมีจำนวนเหมาะสมซึ่งไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของกรรมการทั้งหมดเพื่อเป็นการถ่วงดุลคณะกรรมการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท จะดำเนินการหลังเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

แนวปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการได้เลือกบุคคลที่เหมาะสมซึ่งเป็นกรรมการอิสระเป็นประธานกรรมการ และประธานกรรมการกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะมีความรับผิดชอบต่างกัน จากการปฏิบัติหน้าที่ในปี 2565 ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ และกำกับดูแลให้ องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

คณะกรรมการได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย ได้แก่ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะทำงานบริหารความเสี่ยง คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม และคณะทำงานการกำกับดูแลกิจการที่ดี และคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งได้รายงานผลการดำเนินการที่รับผิดชอบต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 3.3

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสม รวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว เสนอคณะกรรมการบริษัทก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็น

ผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ

การเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย

ปัจจุบันยังไม่มีกรณีที่คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการ

แนวปฏิบัติ 3.4

ผู้ถือหุ้นอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการทุกคณะ ประกอบไปด้วย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน สำหรับปี 2565 รวมไม่เกิน 1,200,000 บาท (หนึ่งล้านสองแสนบาท) ซึ่งมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

โดยภายหลังที่บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทมีนโยบายให้กำหนดโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงินจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามที่กฎหมายหรือข้อบังคับของบริษัทกำหนด

แนวปฏิบัติ 3.5

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กำหนดให้กรรมการบริษัทแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทได้ แต่ต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทและต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

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

แนวปฏิบัติ 3.6

บริษัทมีการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย โดยกรรมการบริหารของบริษัท เป็นผู้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทในบริษัทย่อย และระบบการควบคุมภายในของบริษัท ควบคุมรวมถึงบริษัทย่อย

แนวปฏิบัติ 3.7

บริษัทมีการจัดให้มีการประเมินผลการทำงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการทำงานของกรรมการรายบุคคลของปี 2565 โดยมีการรายงานผลการประเมินการทำงานของกรรมการในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

แนวปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการบริษัทมีนโยบายที่จะส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรมตามหน่วยงานต่างๆ จัดขึ้น ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ และการประกอบธุรกิจของบริษัท และภายหลังที่บริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทมีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมต่างๆ ในรายงานประจำปี โดยปัจจุบันบริษัทได้จัดให้กรรมการทุกท่านเข้าอบรมหลักสูตรของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)

แนวปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการได้จัดให้มีกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้ สำหรับปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 7 ครั้ง โดยจัดส่งเอกสารประกอบการประชุมให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าเจ็ด (7) วันก่อนวันประชุมผ่านทาง E-Mail โดยคณะกรรมการบริษัทจะกำหนดการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 4 ครั้งต่อปีและอาจมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น

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

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร**แนวปฏิบัติ 4.1**

ทางบริษัทมีระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหา และการพิจารณาผลงานของ กรรมการผู้จัดการโดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นประจำทุกปี โดยมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณาเป็นรายหัวข้อซึ่งผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท

เมื่อกรรมการผู้จัดการพิจารณาแต่งตั้งผู้บริหารระดับสูง จะดำเนินการแจ้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อเห็นชอบต่อบุคคลดังกล่าวที่จะมาดำรงตำแหน่ง

แผนการสืบทอดตำแหน่ง (succession plan) ได้จัดทำครั้งแรกและพิจารณาผ่านคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 วันที่ 15 ธันวาคม 2563 เป็นที่เรียบร้อย และจะมีการทบทวนเป็นประจำทุกปี

ทางบริษัทมีการจัดให้กรรมการผู้จัดการและกรรมการเข้ารับการอบรมเมื่อมีหลักสูตรที่เห็นว่าเป็นประโยชน์เกี่ยวข้องในกิจการของบริษัทฯ อย่างสม่ำเสมอ

แนวปฏิบัติ 4.2

ฝ่ายบริหารกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนผู้บริหารและพนักงานทุกระดับ ที่เหมาะสม โดยคำนึงถึงหลัก ยุติธรรม สามารถอ้างอิงกับบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกันที่มีขนาดใกล้เคียงกัน และเป็นค่าตอบแทนที่สามารถ รักษาผู้บริหารที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทต้องการ รวมทั้งสร้างแรงจูงใจให้มีการปฏิบัติงานที่มีคุณภาพและ มาตรฐานที่ดี เหมาะสมกับหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และกรรมการผู้จัดการเป็นผู้ประเมินผล งานของผู้บริหารระดับสูง

แนวปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญกับการทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจ มีผลกระทบต่อการบริหารงานของกิจการและอำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท เพื่อมิให้เป็นอุปสรรค ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการควบคุม กิจการอย่างเหมาะสม

นอกจากนี้ สำหรับบุคคลที่จะมาสืบทอดตำแหน่งจะต้องผ่านคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน โดย สมาชิกคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 2 ท่าน และกรรมการบริหาร 1 ท่าน

แนวปฏิบัติ 4.4

- 1) บริษัทมีการแบ่งแยกแผนกชัดเจนในการทำงาน โดยจะจ้างบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถที่ เหมาะสมในแต่ละแผนก มีการจัดอบรมภายในและจัดหางานอบรมหรือสัมมนาจากภายนอกเพื่อ เป็นการส่งเสริมและพัฒนาศักยภาพในการทำงานบุคลากรอย่างเต็มประสิทธิภาพ
- 2) บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพในสัดส่วนที่กฎหมายกำหนดให้กับพนักงานเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564 อีกทั้งยังมีการแนะนำ อบรมพนักงานในการนำเงินไปลงทุนสำหรับ เป็นเงินออมเพื่อให้ครอบครัวมีฐานะที่มั่นคงและยั่งยืน มีเงินใช้ยามเกษียณอายุได้อย่างเกิด ประโยชน์สูงสุด

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

แนวปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ส่งเสริมการสร้างนวัตกรรม และสนับสนุน การดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการ กำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) วิถีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาผลิตภัณฑ์ โดยบริษัทได้คำนึงถึง การพัฒนาคุณภาพของสินค้า การพัฒนาทรัพยากรมนุษย์ การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม และความรับผิดชอบต่อสังคม มาโดยตลอด ทั้งนี้เพื่อสร้างความสมดุลระหว่างผลกำไรทางธุรกิจและการตอบแทนสู่สังคม

แนวปฏิบัติ 5.2

บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้อื่น ส่วนได้เสีย มีการจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมความรับผิดชอบต่อพนักงาน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน สิ่งแวดล้อม การแข่งขันอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน

ความรับผิดชอบต่อพนักงาน บริษัทกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่นๆ ที่เป็นธรรม ดำเนินการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตั้งแต่ปี 2564 ส่วนการอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า บริษัทมีการจัดทำและตั้งงบประมาณประจำปีในการส่งพนักงานฝึกอบรมเป็นประจำทุกปี นอกจากนั้นในปี 2565 บริษัทเริ่มการตรวจสอบภาพประจำปีให้กับพนักงานทุกคน และจะดำเนินการต่อเนื่องเป็นประจำทุกปี

แนวปฏิบัติ 5.3

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

แนวปฏิบัติ 5.4

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

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

แนวปฏิบัติ 6.1

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

คณะกรรมการอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยง และฝ่ายบริหารได้นำนโยบายการบริหารความเสี่ยงที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทมาสื่อสารให้พนักงานรับทราบและนำมาเป็นส่วนหนึ่งในแนวทางการ

ปฏิบัติงานและปัจจุบันคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงมีการจัดทำคู่มือปฏิบัติงานและแผนงานบริหารความเสี่ยง โดยการนำนโยบายบริหารความเสี่ยงที่คณะกรรมการอนุมัติไว้มาทบทวนกับปัจจัยเสี่ยง โอกาส ผลกระทบ เพื่อจัดลำดับความสำคัญ กำหนดมาตรการแก้ไขและป้องกัน กำหนดผู้รับผิดชอบในการดำเนินการ

แนวปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 3 คน ซึ่งทุกคนเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบกำหนดไว้เป็นลายลักษณ์อักษร ตามกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัทได้มีการจ้างผู้ตรวจสอบภายในจากภายนอก ซึ่งมีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีการกำหนดแผนการตรวจ (Audit Plan) ซึ่งพิจารณาจากปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเหมาะสม และรายงานผลการตรวจสอบให้ผู้บริหารและคณะกรรมการตรวจสอบทราบทุกไตรมาส

แนวปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลบริษัท มีนโยบายการใช้ข้อมูลภายในซึ่งคณะกรรมการดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูลตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ

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

แนวปฏิบัติ 6.4

บริษัทได้มีการจัดทำนโยบายการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน ซึ่งกำหนดมาตรการและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจน เพื่อสื่อสารให้ในทุกระดับขององค์กรและต่อบุคคลภายนอกสามารถนำไปปฏิบัติได้จริง โดยคณะกรรมการได้อนุมัตินโยบายต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนครั้งแรก เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563

แนวปฏิบัติ 6.5

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

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

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

แนวปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการบริษัทรับผิดชอบดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง โดยดูแลให้มีบุคลากรที่มีคุณภาพเหมาะสมกับงานจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัท

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

แนวปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินซึ่งแสดงควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี การวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญในรายงานประจำปี อย่างถูกต้องครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามข้อกำหนด ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

นอกจากนี้ ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะมีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงทั้งที่มาจากภายนอกและภายในเพื่อให้มั่นใจว่าการทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการสภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

แนวปฏิบัติ 7.3

คณะกรรมการติดตามสถานะทางการเงินของบริษัทผ่านการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ประกอบกับการมีอำนาจการอนุมัติธุรกรรมทางการเงินที่รัดกุม ซึ่งจะเป็นเครื่องมือที่ช่วยดูแลให้กิจการประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวังและสมเหตุสมผล

แนวปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการได้พิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูล การปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย โดยได้กำหนดแนวทางและ

นโยบายให้กับผู้บริหารและพนักงานของบริษัท รวมถึงเป็นผู้รับการร้องเรียนจากผู้ที่มีส่วนได้เสียกับทางบริษัท โดยตรงผ่านช่องทางต่างๆ

แนวปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการได้แต่งตั้งผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์เป็นที่เรียบร้อยแล้วและเริ่มดำเนินงานตั้งแต่เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดีเพื่อให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก

แนวปฏิบัติ 7.6

ปัจจุบันบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทจะมีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษผ่านช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท โดยมีการนำเสนอข้อมูลให้เป็นปัจจุบันอยู่เสมอ

หลักปฏิบัติ 8: สหับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติ 8.1

ทางบริษัทตระหนักถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้น โดยให้ผู้ถือหุ้นร่วมตัดสินใจในพิจารณาการอนุมัติการทำธุรกรรมใด ๆ ที่นอกเหนืออำนาจของกรรมการบริหาร หรือคณะกรรมการ บริษัทส่งจดหมายแจ้งผู้ถือหุ้นเพื่อทำการประชุม และขอความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการขออนุมัติพิจารณาธุรกรรมรายงานนั้น ๆ

ในการประชุมผู้ถือหุ้นแต่ละครั้ง โดยปกติทางบริษัทจะต้องแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแจ้งวาระที่ต้องการประชุมเพิ่มเติมให้บริษัททราบ จากนั้นคณะกรรมการจะพิจารณาว่าวาระที่ผู้ถือหุ้นเสนอมานั้นเห็นควรนำเข้าไปเป็นวาระการประชุมด้วยหรือไม่

อีกทั้ง บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายโดยเคร่งครัดในการให้สิทธิต่อผู้ถือหุ้น ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นส่วนน้อยหรือส่วนมาก โดยในการเรียกประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดระยะเวลา จัดส่งเอกสาร และเปิดเผยบน website เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามมาล่วงหน้า ตามที่มีข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยเคร่งครัด

แนวปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการคำนึงถึงความสำคัญของผู้ถือหุ้นทุกคนเป็นส่วนสำคัญ เห็นชอบตามกรอบแนวปฏิบัติตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์เป็นผู้กำหนด อีกทั้ง กรรมการจะควบคุมดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสและสามารถตรวจสอบได้ โดยกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดเลือกบุคคลเดียวหรือหลายบุคคลเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากที่สุดเพียงคนเดียวไม่ได้ (ลงคะแนนแบบ Non-cumulative voting เท่านั้น) และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

แนวปฏิบัติ 8.3

บริษัทจะกำหนดแนวทางปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการได้ดูแลการเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน ปัจจุบันบริษัทเข้าจดทะเบียนเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้วบริษัทจะมีการเปิดเผยมติที่ประชุมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบนเว็บไซต์ของบริษัท พร้อมทั้งจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายใน 14 วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

1. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการบริษัท

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการบริษัท

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนเป็นผู้พิจารณาและกำหนดหลักเกณฑ์ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ ซึ่งกำหนดตามขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ และผลการดำเนินงานของบริษัทให้มีความเหมาะสม จากนั้นยื่นนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาและอนุมัติ และเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติเป็นประจำทุกปี

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

บริษัทดำเนินการจัดให้มีการการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ โดยมีการจัดทำประเมินผลทั้งองค์คณะและรายบุคคล เพื่อเป็นทบทวนและการพัฒนาประสิทธิภาพในการทำงานของคณะกรรมการบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลมากยิ่งขึ้น โดยมีการรายงานผลการประเมินต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำทุกปี

การพัฒนากรรมการ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญในการส่งเสริมการพัฒนาความรู้ความสามารถของกรรมการทุกคน เพื่อนำทักษะ ความรู้ และความชำนาญในการปฏิบัติหน้าที่ โดยสนับสนุนและส่งเสริมให้กรรมการเข้าร่วมการสัมมนาและการอบรม เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่และลักษณะธุรกิจของบริษัท

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทได้กำหนดนโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย และบริษัทร่วม เพื่อกำหนดมาตรการและกลไกทั้งทางตรงและทางอ้อมเพื่อให้บริษัทสามารถกำกับดูแลและบริหารจัดการกิจการของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม รวมถึงการติดตามดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วม มีการดำเนินงานเป็นไปตามนโยบายของบริษัทที่ได้กำหนดไว้ รวมถึงมีการปฏิบัติตามมาตรการและกลไกต่างๆ เสมือนเป็นหน่วยงานของบริษัทเอง เพื่อรักษาผลประโยชน์ในเงินทุนของบริษัทในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) บริษัทจะส่งบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการ และ/หรือ ผู้บริหารในแต่ละบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้นและตามสัญญาร่วมค้าในแต่ละบริษัท เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลให้บริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินงานให้สอดคล้องกับนโยบายทางธุรกิจที่บริษัทได้กำหนดเอาไว้ และ

เป็นไปตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ตัวแทนของบริษัทมีหน้าที่ติดตามการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมอย่างใกล้ชิด และรายงานฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมแก่คณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ การส่งตัวแทนของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการดังกล่าวจะต้องได้รับการพิจารณาและเห็นชอบโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละบริษัท

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

นอกจากนี้ หากในการเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ของบริษัทย่อย อันทำให้บริษัทมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ตัวแทนของบริษัทในบริษัทย่อยดังกล่าวมีหน้าที่ต้องแจ้งมายังคณะกรรมการหรือฝ่ายจัดการของบริษัท ในทันทีที่ทราบว่าเป็นบริษัทย่อยมีแผนจะเข้าทำรายการหรือเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว

(3) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทย่อย มีขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบที่สำคัญตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานให้แก่บริษัททราบ โดยนำประกาศที่เกี่ยวข้องของของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ/หรือ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มาใช้บังคับโดยอนุโลม รวมทั้งจะต้องเปิดเผยและนำส่งข้อมูลส่วนได้เสียของตนและบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องต่อคณะกรรมการบริษัทให้ทราบถึงความสัมพันธ์ และการทำธุรกรรมกับบริษัทบริษัทย่อย ในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และหลีกเลี่ยงการทำการรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

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

(5) บริษัทจะกำหนดแผนงานและการดำเนินการที่จำเป็น เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่าบริษัทย่อยมีการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงิน รวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่ต้องเปิดเผยแก่หน่วยงานกำกับดูแลและหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง นักลงทุนภายนอก รวมถึงสาธารณชน ที่มีความถูกต้อง ครบถ้วน และน่าเชื่อถือ

2. นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

การใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- 3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่การเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรระงับอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- 4) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การดักเตือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์และการรายงานส่วนได้เสีย

บริษัทให้ความสำคัญในการดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใสและคำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย บริษัทจึงได้กำหนดนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งไว้อย่างชัดเจน ทั้งนี้เพื่อใช้เป็นแนวทางในการเข้าทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบ รมัตถะวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
- มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม

นโยบายของบริษัทในการทำรายการระหว่างกันจำแนกตามประเภทรายการมีดังนี้

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

- 5) ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะแต่งตั้งผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท หรือผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจ เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการดังกล่าวมีความจำเป็นและมีความสมเหตุสมผล โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเป็นสำคัญ โดยบริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) รายงานประจำปีของบริษัท และหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับ การตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องที่เกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อ การตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
- 3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- 4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- 5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
- 7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่ การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- 8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
- 9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชัน

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

การรับข้อร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิดและการทุจริต

บริษัทได้จัดทำนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำผิด (Whistle Blowing Policy) ขึ้นเพื่อเป็นช่องทางให้การรวมการ ผู้บริหาร พนักงาน ลูกค้า บุคคลภายนอก สามารถร้องเรียนหรือแจ้งเบาะแสในกรณีที่เกิดการทุจริต การกระทำที่ผิดกฎหมาย ผิดกฎข้อบังคับ ผิดไปจากนโยบายของบริษัทและผิดต่อจรรยาบรรณ และจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ เพื่อช่วยกันปรับปรุงแก้ไขหรือดำเนินการให้เกิดความถูกต้อง เหมาะสม โปร่งใส และยุติธรรมต่อไป ทั้งนี้ ข้อมูลของผู้แจ้งเบาะแสและเรื่องที่แจ้ง จะถูกเก็บเป็นความลับ เพื่อป้องกันการถูกละเมิดสิทธิ

แนวทางการปฏิบัติ

- 1) พนักงาน ลูกค้า หรือบุคคลภายนอก สามารถร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำผิด สามารถโดยยื่นเรื่องแจ้ง พร้อมแนบข้อมูลที่น่าเชื่อถือ โดยระบุรายละเอียดจะต้องเขียนเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้สามารถดำเนินการสอบสวน โดยจะแสดงตัวตนหรือไม่แสดงตัวตนก็ได้ และส่งไปยังประธานกรรมการตรวจสอบได้ 2 ช่องทางดังต่อไปนี้
 - (1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล่องแสดงความคิดเห็นของบริษัท
อีเมล: ir@sivarom.co.th
โทรศัพท์: 02-295-3361 ต่อ 201
ที่อยู่: บริษัท สิวารมน์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 - (2) ช่องทางเว็บไซต์ของบริษัท: www.sivarom.co.th
- 2) บริษัทจะดำเนินการอย่างยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส หากเป็นพนักงานบริษัทจะไม่มี การปรับเปลี่ยนตำแหน่งหน้าที่ความรับผิดชอบ สถานที่ทำงาน พักงาน ชมเช้ คุกคาม เลิกจ้าง หรือกระทำการอื่นใดที่เป็น การไม่ยุติธรรมต่อผู้แจ้งเบาะแส และหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก บริษัทจะพิจารณาและสอบสวนด้วยความโปร่งใส โดยปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมและเสมอภาคเพื่อแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสไว้วางใจและเชื่อมั่นในกระบวนการตรวจสอบที่เป็นธรรม
- 3) ผู้แจ้งเบาะแสที่ไม่ได้มีเจตนาสุจริตในการรายงาน และ / หรือต่อมาพิสูจน์ได้ว่าเป็นการกระทำที่ตั้งใจให้เกิดความเสียหาย หรือรายงานไม่ถูกต้อง หากเป็นพนักงานจะต้องได้รับโทษทางวินัยตามข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงานของบริษัทหากเป็นลูกค้าหรือบุคคลภายนอก ซึ่งทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย บริษัทจะพิจารณาดำเนินคดีตามกฎหมาย

- 4) บริษัทจะเก็บรักษาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับรายงานไว้เป็นความลับ เช่น ชื่อผู้แจ้งเบาะแส หรือเนื้อหาสาระของเรื่องที่รายงานยกเว้นแต่มีการขอข้อมูลเพิ่มเติม หรือมีการร้องขอตามกฎหมาย บริษัทจะแจ้งให้ผู้แจ้งเบาะแสรีบทราบก่อนที่จะเปิดเผยข้อมูล
- 5) ผู้รับแจ้งเบาะแสะจะพิจารณาเรื่องที่แจ้งว่าจำเป็นที่จะต้องสอบสวนหรือไม่โดยคำนึงถึงหลักความยุติธรรม เทียบธรรม และสุจริต และหากมีการสอบสวนจะแจ้งให้ผู้แจ้งทราบ หากผู้แจ้งเบาะแสะไม่แสดงตัวตนผู้รับแจ้งเบาะแสะจะไม่สามารถแจ้งการสอบสวนกลับไปยังผู้แจ้งเบาะแสะได้
- 6) ในกรณีที่จำเป็นต้องมีการสอบสวนหาข้อเท็จจริง ผู้รับแจ้งเบาะแสะจะได้รายงานเบาะแสดังกล่าวต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อทำการพิจารณาต่อไป โดยคณะกรรมการตรวจสอบ อาจแต่งตั้งคณะทำงานสอบสวนในกรณีที่เห็นว่ามีคามจำเป็น ทั้งนี้ ผู้ถูกกล่าวหาต้องไม่อยู่ในคณะทำงานสอบสวนดังกล่าว ในกรณีที่ผู้ถูกกล่าวหาเป็นหนึ่งในคณะกรรมการตรวจสอบ ผู้รับแจ้งเบาะแสะจะรายงานต่อประธานเจ้าหน้าที่บริหารแทน
- 7) คณะทำงานจะแจ้งผลการสอบสวนให้กับผู้แจ้งเบาะแสรีบทราบ หากเป็นการแจ้งแบบไม่แสดงตัวตนจะทำให้ไม่สามารถแจ้งผลการสอบสวนไปยังผู้แจ้งเบาะแสะได้
- 8) ในกรณีที่ ผลการสอบสวนได้รับการยืนยันว่าเป็นความจริง บริษัท จะกำหนดมาตรการเพื่อป้องกันและแก้ไขให้ทันทั่วทั้งที่ และหากจำเป็น บริษัทจะดำเนินการลงโทษกับบุคคลที่เกี่ยวข้องหรือดำเนินการรายงานให้หน่วยงานทางการที่เกี่ยวข้องรับทราบ
- 9) ข้อมูลทั้งหมดที่ได้รับจากผู้แจ้งเบาะแสะ และหลักฐานอื่น/สิ่งที่ตรวจพบ/ผลการสอบสวน จะเก็บไว้เป็นเอกสารความลับที่เลขานุการบริษัท

6.2 จรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจดังต่อไปนี้

- 1) ประกอบธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต และดำเนินงานธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งทางกฎหมาย จรรยาบรรณ และมุ่งมั่นทำความดีต่อบุคคล กลุ่มชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อม
- 2) ปฏิบัติต่อลูกค้าอย่างเป็นธรรมในเรื่องของสินค้าและบริการ โดยไม่เลือกปฏิบัติ
- 3) ประกอบธุรกิจโดยมีระบบการดำเนินงานที่มีมาตรฐานและมีการควบคุมที่ดี โดยใช้ความรู้ความสามารถอย่างเต็มที่ด้วยความระมัดระวัง ด้วยข้อมูลที่เพียงพอและมีหลักฐานสามารถอ้างอิงได้รวมทั้งถือปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด
- 4) ไม่เปิดเผยข้อมูลของลูกค้าที่ตนได้ล่วงรู้มาเนื่องจากการดำเนินธุรกิจ อันเป็นข้อมูลที่ตามปกติวิสัยจะพึงสงวนไว้ไม่เปิดเผย เว้นแต่เป็นการเปิดเผย ตามหน้าที่ตามกฎหมาย
- 5) เปิดให้ลูกค้าสามารถร้องเรียนได้เกี่ยวกับความไม่สมบูรณ์ของสินค้าและบริการ
- 6) เปิดเผยข่าวสารข้อมูลของสินค้าและบริการอย่างถูกต้องครบถ้วน

- 7) ปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขต่าง ๆ กับลูกค้าอย่างเป็นธรรม หากปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขไม่ได้ ต้องรีบแจ้งให้ลูกค้าทราบ เพื่อหาทางออกร่วมกัน

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่าง ๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

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

ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติดนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัท และของตนเอง กล่าวคือ

- 1) ใช้เวลาทำงานของบริษัท ไปทำอย่างอื่น หรือใช้ประโยชน์ส่วนตัว
- 2) ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น หรือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจครอบงำการจัดการ ซึ่งอาจเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อม
- 3) ประพฤติดนไปในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียต่อตำแหน่งหน้าที่และเกียรติคุณของบริษัท
- 4) แข่งหรือใช้ข้อความที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรแจ้งต่อบริษัท
- 5) ทำงานด้วยความประมาทเลินเล่อ กระทำการใด ๆ อันไม่เหมาะสมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารที่ดี เพื่อให้งานลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต
- 6) ปกปิด หรือบิดเบือนความจริงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
- 7) ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
- 8) ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
- 9) เปิดเผยค่าจ้างหรือเงินเดือน อัตราการขึ้นเงินเดือนของตนเองหรือของผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
- 10) เรียกรับ หรือยินยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลอื่นใด ที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือการเลี้ยงรับรอง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเกินกว่าความเหมาะสม ยกเว้นของขวัญตามประเพณีนิยม หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมธุรกิจอันนำมาซึ่งชื่อเสียงทางการค้า เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนตามธรรมเนียมนิยม แต่หากสิ่งเหล่านั้นมีมูลค่าเกินกว่า 20,000 บาท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาระดับตั้งแต่ผู้บังคับบัญชาทราบทันที
- 11) ให้สินบนไม่ว่าโดยตรงหรือผ่านบุคคลที่สาม และ/หรือใช้อิทธิพลอย่างไม่ถูกต้องต่อตัวแทนของรัฐ ลูกค้าหรือคู่ค้า ซึ่งนับว่าเป็นการขัดแย้งต่อนโยบายของบริษัท
- 12) กระทำการเพิ่มเติม ตัดทอนหรือแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในบันทึกหรือข้อมูลใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง หรือบิดเบือนผลการดำเนินงาน และการบันทึกบัญชีให้ผิดไปจากความเป็นจริงโดยเจตนา ไม่ว่าเพื่อจุดประสงค์ใด ๆ ก็ตาม
- 13) ชำระเงิน หรือจัดการทางธุรกิจโดยมีเจตนา หรือทำให้เข้าใจได้ว่าส่วนหนึ่งของการชำระเงิน หรือการจัดการทางธุรกิจนั้น ๆ มีจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้รับในเอกสารเพื่อการชำระเงินหรือการจัดการทางธุรกิจ
- 14) เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดตามกฎหมายให้สันนิษฐานได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว

- 15) ไม่รักษาข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท หรือที่บริษัทได้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
- 16) ลอกเลียนแบบผลงานและทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
- 17) กระทำการใด ๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ
- 18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หรือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)
- 19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยการแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดโทษผู้บริหาร

- 1) การฝ่าฝืนที่ไม่ร้ายแรง: ผู้บริหารจะได้รับหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษร ซึ่งจะระบุลักษณะของการฝ่าฝืน รวมทั้งมูลเหตุที่อาศัยเป็นหลักของการฝ่าฝืนนั้น โดยให้โอกาสผู้บริหารดังกล่าวโต้แย้งข้อกล่าวหาดังกล่าวต่อผู้บังคับบัญชา หากไม่สามารถแก้ปัญหาก็ให้นำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณา และให้ถือคำตัดสินของคณะกรรมการบริษัทเป็นที่สิ้นสุด หากมีการฝ่าฝืนเป็นครั้งที่สอง หรือผู้บริหารไม่แก้ไขความผิดจากการฝ่าฝืนในครั้งแรกตามที่ได้รับหนังสือเตือนนั้น ผู้บริหารดังกล่าวจะถูกลงโทษทางวินัยอย่างเคร่งครัด ซึ่งอาจรวมถึงการเลิกจ้างได้
- 2) การฝ่าฝืนร้ายแรงซึ่งรวมถึงการฝ่าฝืนดังต่อไปนี้ เช่น การให้หรือการรับสินบน การฉ้อโกง การเปิดเผยข้อมูลความลับ หรือทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัทต่อบุคคลที่สาม และการกระทำใด ๆ ที่เสื่อมเสียต่อเกียรติคุณของบริษัท หรือปกปิดหรือไม่รายงานข้อมูล การหาหรือ หรือเอกสารสำคัญใดๆ ต่อผู้บังคับบัญชา บริษัทอาจพิจารณาเลิกจ้างโดยไม่จ่ายค่าชดเชย และโดยไม่จำเป็นต้องออกหนังสือเตือนเป็นลายลักษณ์อักษรก่อน

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) พนักงานพึงปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความอดุสาหะ ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและบริษัท
- 2) พนักงานพึงประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบ ข้อบังคับในการทำงานของบริษัทโดยเคร่งครัด
- 3) พนักงานพึงให้ความเคารพและเชื่อฟังผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
- 4) พนักงานพึงมีความสมัคสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท

- 5) พนักงานพึงเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกันหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่นทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อพนักงาน และต่อบริษัท
- 6) พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญใด ๆ ที่อาจทำให้ตนเองรู้สึกอึดอัดในการปฏิบัติหน้าที่ในภายหน้า หากหลีกเลี่ยงไม่ได้ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทราบในทันที
- 7) พนักงานไม่ใช้ตำแหน่งหน้าที่ หรือประโยชน์จากหน้าที่การงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน หรือพรรคพวก หรือทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท
- 8) พนักงานพึงปฏิบัติ ต่อลูกค้า คู่ค้า ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความเสมอภาค
- 9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด
- 10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับความเสียหายให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท
- 11) พนักงานพึงรักษาคุณลักษณะที่พึงประสงค์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

บทกำหนดโทษพนักงาน

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

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

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

- 1) การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวน นโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

- แต่งตั้งเลขานุการบริษัท
- ทบทวนค่านิยมองค์กร
- ทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการชุดย่อย และกฎบัตรกรรมการผู้อำนวยการ
- ทบทวนคู่มือการดำเนินการ
- อนุมัตินโยบายและคู่มือดังต่อไปนี้
 - 1) คู่มือการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - 2) คู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ
 - 3) นโยบายการจ่ายเงินปันผล
 - 4) นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
 - 5) นโยบายการทำรายการระหว่างกัน
 - 6) นโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด
 - 7) นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน
 - 8) นโยบายการถือครองหลักทรัพย์
 - 9) นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม
 - 10) นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน
 - 11) นโยบายการบริหารความเสี่ยง
 - 12) นโยบายบัญชี เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
 - 13) นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)
 - 14) นโยบายการจัดทำแผนงานและงบประมาณประจำปี
 - 15) นโยบายการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ
 - 16) นโยบายด้านสิ่งแวดล้อม สังคม และธรรมาภิบาล (ESG)
 - 17) นโยบายการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร
 - 18) นโยบายด้านบริหารงานบุคคล
 - 19) นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม
 - 20) นโยบายการรายงานการถือครองที่ดิน
 - 21) นโยบายการจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

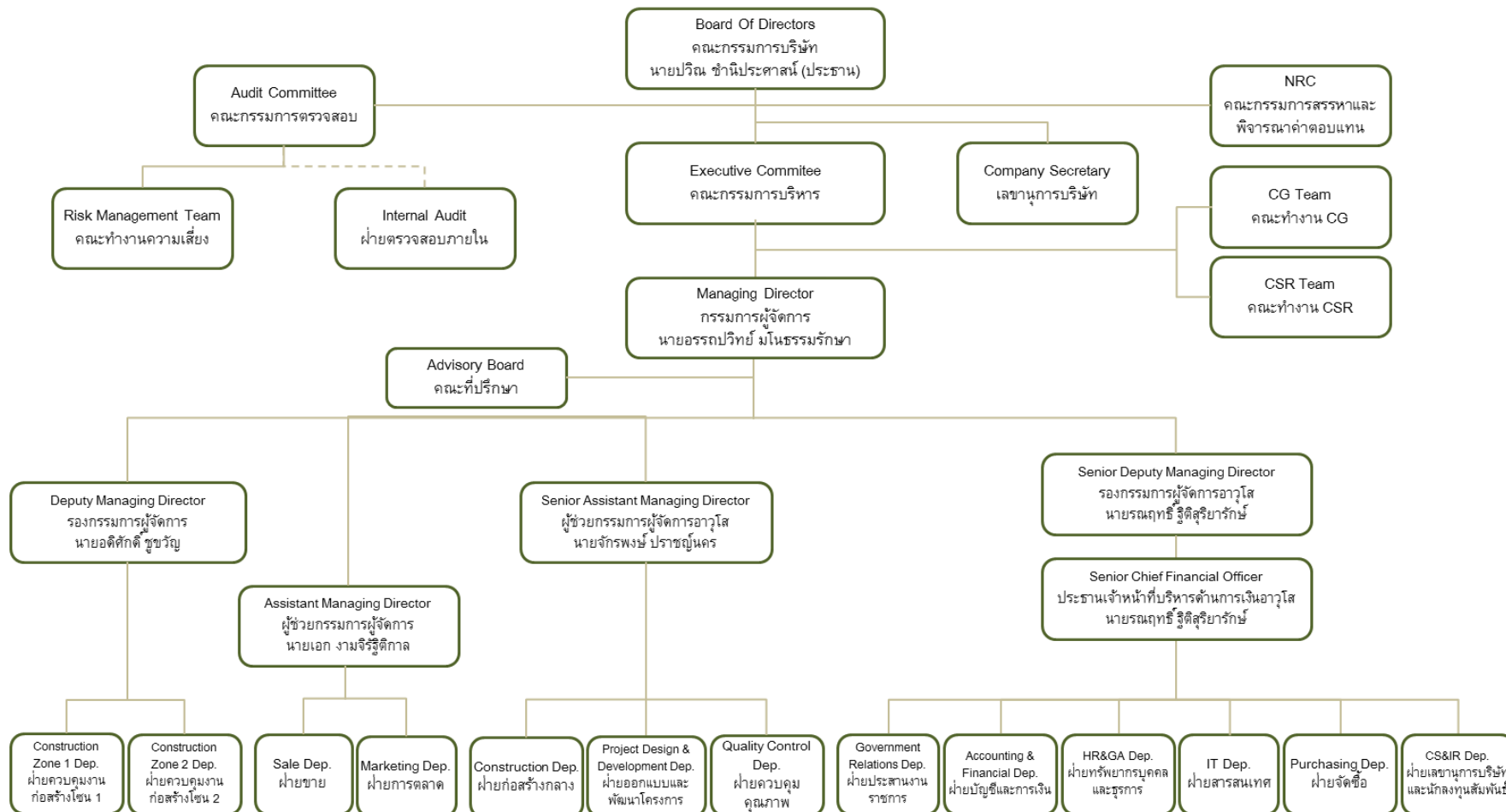
2) การปฏิบัติในเรื่องอื่น ๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทจัดให้มีการทบทวนนโยบายกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นประจำทุกปี

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีโครงสร้างการจัดการตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ดังนี้



หมายเหตุ : '1' บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท กลัยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดยมีนายคำนึง สาริระ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทมีจำนวนทั้งสิ้น 7 ท่าน ซึ่งประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ทั้งนี้ มีกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 57 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 3 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 43 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด ปัจจุบันมีกรรมการซึ่งเป็นเพศหญิงจำนวน 2 ท่าน และเพศชายจำนวน 5 ท่าน โดยกรรมการทุกท่านเป็นผู้ทรงคุณวุฒิที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามมาตรา 68 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 39/2559 เรื่อง การขออนุญาตและการอนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ ฉบับลงวันที่ 30 กันยายน 2559 และที่มีแก้ไขเพิ่มเติมทุกประการ

ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการในคณะกรรมการบริษัทเป็นประธานกรรมการบริษัท และรองประธานกรรมการบริษัท โดยกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้ง 2 ตำแหน่งดังกล่าวต้องไม่ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้จัดการ และเป็นกรรมการอิสระ

โดยข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง และประวัติกรรมการปรากฏในเอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”

2. ข้อมูลกรรมการรายบุคคล

ณ. วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|--|
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ | ประธานกรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ | รองประธานกรรมการบริษัท / ประธานกรรมการตรวจสอบ / กรรมการอิสระ |
| 3. นางพรนิภา เรืองศิริ | กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 4. นายปรีชา เปล่งผิว | กรรมการบริษัท / กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | กรรมการบริษัท / กรรมการผู้จัดการ |
| 6. นายรณฤทธิ์ ฐิตสิริรักษ์ | กรรมการบริษัท |
| 7. นางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา | กรรมการบริษัท |

หมายเหตุ: ได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

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

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท

กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันบริษัท ได้แก่ นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา หรือ นายรณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ หรือ นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา กรรมการสองในสามคนนี้ลงลายมือร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

3. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท และกรรมการผู้จัดการ

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ได้กำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ดังนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวังและความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ขอบบังคับบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) กำหนดและพิจารณาอนุมัติวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงานการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารจัดการ อำนาจอนุมัติของบริษัท การกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณ รวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศตามที่คณะกรรมการบริหารนำเสนอ รวมทั้งควบคุมกำกับดูแล (Monitoring and Supervision) การบริหาร การจัดการ และติดตามผลการดำเนินงานของฝ่ายบริหารของทั้งบริษัทให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลตามนโยบายทางธุรกิจเพื่อเพิ่มมูลค่าสูงสุดให้แก่บริษัทและผู้ถือหุ้น
- 3) ติดตามและประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ เพื่อให้บรรลุกลยุทธ์และเป็นไปตามแผนงานและงบประมาณ
- 4) พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามที่กำหนดในพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ
- 5) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบโดยมีคุณสมบัติตามที่กำหนดในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน รวมถึงประกาศข้อบังคับและ/หรือระเบียบของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 6) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการบริหาร โดยคัดเลือกจากกรรมการและ/หรือผู้บริหารของบริษัทและ/หรือบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามที่กำหนดในกฎบัตรคณะกรรมการบริหาร พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการบริหาร

- 7) พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอื่น พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ เพื่อช่วยเหลือและสนับสนุนการปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท
- 8) พิจารณาแต่งตั้งกรรมการผู้จัดการที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการผู้จัดการ พร้อมทั้งกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ และกำหนดกรอบและนโยบายสำหรับการกำหนดเงินเดือน การปรับขึ้นเงินเดือน การกำหนดเงินโบนัส ค่าตอบแทน และบำเหน็จรางวัลของกรรมการผู้จัดการ
- 9) พิจารณาแต่งตั้งเลขานุการบริษัทพร้อมทั้งกำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบเพื่อช่วยเหลือคณะกรรมการบริษัทในการปฏิบัติงานต่างๆ เพื่อให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นไปตามกฎหมาย ประกาศ และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 10) พิจารณากำหนดและแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทได้
- 11) พิจารณานุมัติการทำรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และ/หรือการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน เว้นแต่รายการดังกล่าวจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการพิจารณานุมัติดังกล่าวจะเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน และ/หรือประกาศ ข้อบังคับ และ/หรือระเบียบที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์ฯ
- 12) พิจารณานุมัติการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้น เมื่อเห็นว่าบริษัทมีกำไรพอสมควรที่จะทำเช่นนั้นและรายงานการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในการประชุมผู้ถือหุ้นคราวต่อไป
- 13) จัดทำรายงานประจำปีของคณะกรรมการบริษัทและงบการเงินรวม รวมทั้งงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันสิ้นสุดรอบระยะเวลาบัญชีของบริษัท ซึ่งผู้สอบบัญชีตรวจสอบแล้ว เพื่อแสดงถึงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานในรอบปีที่ผ่านมา และนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- 14) พิจารณาคัดเลือกและให้ความเห็นชอบการเสนอรายชื่อผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งพิจารณากำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการตรวจสอบนำเสนอ ก่อนนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในการประชุมสามัญประจำปี เพื่อพิจารณาและอนุมัติ
- 15) ดำเนินการให้บริษัทนำระบบงานบัญชีที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพมาใช้ รวมทั้งจัดให้มีระบบควบคุมภายในและระบบตรวจสอบภายในที่มีประสิทธิภาพ
- 16) พิจารณากำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร และกำกับดูแลให้มีระบบหรือกระบวนการในการบริหารจัดการความเสี่ยง โดยมีมาตรการรองรับและวิธีควบคุมเพื่อลดผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัทอย่างเหมาะสม
- 17) จัดให้มีนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี และนโยบายการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันทุกรูปแบบของบริษัทตามหลักธรรมาภิบาลที่เป็นลายลักษณ์อักษร อย่างน้อยตามแนวทางที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ และ/หรือสำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และมีการปรับใช้นโยบายดังกล่าวอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อให้เชื่อมั่นได้ว่าบริษัทมีความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกกลุ่มด้วยความเป็นธรรม

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

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ได้กำหนดขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ ดังนี้

- 1) การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท โดยรวมเพื่อให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) กำหนดกลยุทธ์และแผนการทางธุรกิจเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และดำเนินการเพื่อให้บรรลุเป้าหมายตามกลยุทธ์และแผนการทางธุรกิจที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 3) ดำเนินการและปฏิบัติการกิจตามที่คณะกรรมการมอบหมาย และตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท
- 4) สั่งการ ออกระเบียบ ประกาศ บันทึก เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการบริษัท

- 5) อนุมัติและ/หรือมอบอำนาจการทำนิติกรรมเพื่อผูกพันบริษัทสำหรับธุรกรรมปกติของบริษัท รวมถึงธุรกรรมที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารได้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริษัทให้ดำเนินการแทน ทั้งนี้ ให้รวมถึงธุรกรรมใดๆ ที่ไม่เป็นการผูกพันทรัพย์สินของบริษัทโดยตรง
- 6) ประสานงานผู้บริหารและพนักงานเพื่อให้ปฏิบัติตามนโยบายและทิศทางทางธุรกิจที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) แสวงโอกาสทางธุรกิจและการลงทุนใหม่ๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย เพื่อเพิ่มรายได้และกำไรให้แก่บริษัท
- 8) พิจารณานำสิทธิและทรัพย์สินของบริษัทไปก่อการผูกพันใดกับบุคคล บริษัท ห้าง ร้าน หรือสถาบันการเงิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการอนุมัติ
- 9) พิจารณาอนุมัติการจ่ายค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานปกติตามวงเงินที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
- 10) พิจารณาอนุมัติการลงทุนในตราสารและหลักทรัพย์ เพื่อบัญชีบริษัทในวงเงินตามที่คณะกรรมการบริษัทอนุมัติมอบหมายไว้
- 11) อนุมัติในหลักการการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ และให้นำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติในที่ประชุมคราวถัดไป
- 12) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี หรือที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
- 13) ดูแลการทำงานของพนักงานให้เป็นไปตามนโยบาย กฎระเบียบต่างๆ รวมถึงการปฏิบัติงานด้วยหลักธรรมาภิบาล ในการทำธุรกิจ
- 14) ส่งเสริมพัฒนาความรู้ ความสามารถ และศักยภาพของพนักงานเพื่อเพิ่มศักยภาพขององค์กรโดยรวม
- 15) พิจารณาแต่งตั้งที่ปรึกษาต่างๆ ที่จำเป็นต่อการดำเนินการของบริษัท
- 16) พิจารณาอนุมัติการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า เช่น ซื้อขายสินค้าด้วยราคาตลาด การคิดค่าธรรมเนียมบริการในอัตราค่าธรรมเนียมปกติ และการให้เครดิตเทอมเหมือนลูกค้าทั่วไป เป็นต้น ทั้งนี้ภายใต้นโยบายที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 17) อนุมัติการแต่งตั้ง โยกย้าย และเลิกจ้างพนักงานระดับผู้บริหาร
- 18) ดำเนินกิจการงานด้านอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท ทั้งนี้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารไม่มีอำนาจในการอนุมัติเรื่องหรือรายการที่เกี่ยวข้องกันที่ไม่ใช่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้า รายการได้มาจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์สำคัญของบริษัท และ/หรือรายการที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรือมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดที่จะทำขึ้นกับบริษัทและบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นรายการที่เป็นเงื่อนไขปกติทางการค้าที่ได้มีการกำหนดนโยบายและหลักเกณฑ์ โดยได้อนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติไว้และได้ขอความเห็นชอบจากผู้ถือหุ้น ในการทำรายการเกี่ยวข้องกันและการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ที่สำคัญ

ของบริษัทหรือบริษัทย่อยแล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในเรื่องดังกล่าว

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

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ซึ่งประกอบด้วย (1) คณะกรรมการตรวจสอบ (2) คณะกรรมการบริหาร และ (3) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และคณะทำงานชุดย่อยจำนวน 3 ชุด ประกอบด้วย (1) คณะทำงานบริหารความเสี่ยง และ (2) คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ และ (3) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม โดยมีข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่และรายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย ดังนี้

1. ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชี และผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
- 2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดคำตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง
- 4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง
- 5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท ตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้อง ครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายบัตร (charter)
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชัน เป็นต้น
- 8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต

- 9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
 - 10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น
 - รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
 - 11) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
 - 12) หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่าการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้
- ☐ **ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร**
- 1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความคิดเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
 - 2) พิจารณากลับกรองข้อเสนอของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป

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

- 13) มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษาที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม
- 14) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 15) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร
- 16) ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การสรรหา

- 1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- 2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่างๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)
- 4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- 5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวและควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการ และการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย

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

การกำหนดค่าตอบแทน

- 1) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี
- 3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่น และจัดทำรายงานการกำหนดค่าตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 4) พิจารณากลับโครงสร้างเงินเดือน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นขององค์กร
- 5) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

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

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

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

- 1) พิจารณากำหนดแนวทาง เสนอแนะนโยบาย / แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจตามระบบการกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติขององค์กรที่ได้มาตรฐาน และเป็นแนวทางที่ถูกต้อง
- 2) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
- 3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

☐ ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคม

- 1) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
- 2) คณะกรรมการรับผิดชอบต่อสังคมมีความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัทโดยตรงตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย และคณะกรรมการรับผิดชอบต่อสังคมยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทต่อบุคคลภายนอก
- 3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

2. รายชื่อของคณะกรรมการชุดย่อย

☐ คณะกรรมการตรวจสอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

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

หมายเหตุ: คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

โดยมีนางพรนิภา เริงศิริชัยเป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงินเพียงพอในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน (กรุณาดูข้อมูลประสบการณ์นางพรนิภา เริงศิริชัยในเอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”) และมีนางสาวปิ่นอนงค์ พิษมงคล ดำรงตำแหน่งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ คณะกรรมการบริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|---------------------|
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | ประธานกรรมการบริหาร |
| 2. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ | กรรมการบริหาร |
| 3. นางสาวปณิกา มโนธรรมรักษา | กรรมการบริหาร |

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

☐ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 3 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. นางพรนิภา เริงศิริชัย | ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 2. นายปรีชา เปล่งผิว | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ | กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

หมายเหตุ: คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ คณะทำงานบริหารความเสี่ยง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะทำงานบริหารความเสี่ยงประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 7 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|--------------------------------|--|
| 1. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์ | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส |
| 4. นายเอก งามจิรัฐติกาล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 5. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย | ผู้จัดการฝ่ายขายอาวุโส |
| 6. นายจิรภัทร แสงทรัพย์ | ผู้จัดการฝ่ายออกแบบและพัฒนาโครงการ |
| 7. นายวีระพร สุขอ่อน | ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน |

หมายเหตุ: คณะทำงานบริหารความเสี่ยงได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ คณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|---|
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นายเอก งามจิรัฐติกาล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นายชานนท์ เทศนอก | ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ |
| 5. นางสาวปิยนงค์ พิษมงคล | ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ |

หมายเหตุ: คณะทำงานกำกับดูแลกิจการได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

☐ คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมประกอบด้วยกรรมการทั้งหมดจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|---|
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นายเอก งามจิรัฐติกาล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นายชานนท์ เทศนอก | ผู้จัดการฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ |
| 5. นางสาวปิยนงค์ พิษมงคล | ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ |

หมายเหตุ: คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมได้รับการแต่งตั้งโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

1. รายชื่อผู้บริหารและตำแหน่ง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีผู้บริหารตามคำนิยาม “ผู้บริหาร” ตามประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่ กจ. 17/2551 เรื่องการกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) จำนวนทั้งสิ้น 5 ท่าน ดังนี้

| ชื่อ-สกุล | ตำแหน่ง |
|-------------------------------|--|
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | กรรมการผู้จัดการ |
| 2. นายรณฤทธิ์ ฐิตสุริยารักษ์ | รองกรรมการผู้จัดการอาวุโส ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงินอาวุโส |
| 3. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | รองกรรมการผู้จัดการ |
| 4. นายจักรพงษ์ ปรารชญ์นคร | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส |
| 5. นายเอก งามจิรัฐติกาล | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ |

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

2. นโยบายการจ่ายค่าตอบแทน กรรมการบริหารและผู้บริหาร

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบได้กับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหาร

ของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

3. จำนวนค่าตอบแทนรวมของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีการจ่ายค่าตอบแทนให้กับผู้บริหาร โดยมีรายละเอียดดังนี้

☐ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

| ประเภทค่าตอบแทน | ปี 2564 | ปี 2565 |
|--|------------------|------------------|
| จำนวนผู้บริหาร (คน) | 5 | 5 |
| เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท) | 8,744,752 | 8,689,868 |
| ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และสวัสดิการอื่น เป็นต้น (บาท) | 556,737 | 633,343 |
| รวมทั้งสิ้น (บาท) | 9,301,489 | 9,323,211 |

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

ค่าตอบแทนอื่นที่มีใช้ตัวเงิน

- ไม่มี -

4. บุคลากร

จำนวนพนักงานของบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร) สามารถแบ่งตามสายงานได้ ดังนี้

| ฝ่าย | จำนวน (คน) | | | |
|-----------------------------|------------|---------|---------|---------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. ควบคุมงานก่อสร้างโซน1 | 7 | 6 | 8 | 9 |
| 2. ควบคุมงานก่อสร้างโซน2 | 1 | 1 | 4 | 4 |
| 3. ก่อสร้างกลาง | 7 | 7 | 6 | 5 |
| 4. ประสานงานและควบคุมคุณภาพ | - | - | - | 3 |
| 5. ขาย | 7 | 8 | 8 | 10 |
| 6. การตลาด | 6 | 6 | 5 | 6 |
| 7. ออกแบบและพัฒนาโครงการ | 1 | 2 | 2 | 3 |
| 8. ประสานงานราชการ | 2 | 2 | 4 | 4 |
| 9. บัญชีและการเงิน | 6 | 8 | 10 | 11 |
| 10. ทรัพยากรบุคคลและธุรการ | 8 | 6 | 6 | 6 |

| ฝ่าย | จำนวน (คน) | | | |
|--|------------|-----------|-----------|-----------|
| | ปี 2562 | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 11. สารสนเทศ | 1 | 1 | 2 | 2 |
| 12. จัดซื้อ | 2 | 1 | 2 | 3 |
| 13. เลขานุการบริษัทและนักลงทุนสัมพันธ์ | 2 | 2 | 2 | 4 |
| รวมทั้งสิ้น (คน) | 50 | 50 | 59 | 70 |

☐ การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

ในปี 2564 บริษัทมีการรับสมัครพนักงานเพิ่มขึ้นในหลายส่วนงาน โดยมีพนักงานเพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 9 คน โดยหลักเพิ่มขึ้นจาก 3 ส่วนงาน ได้แก่ (1) ฝ่ายควบคุมงานก่อสร้างโซน จำนวน 2 คน เนื่องจากบริษัทมีการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้น 3 โครงการ ทั้งในพื้นที่เขตบางปูและพื้นที่ใกล้นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดชลบุรี (2) ฝ่ายประสานงานราชการ จำนวน 2 คน และ (3) ฝ่ายบัญชีและการเงิน จำนวน 2 คน เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการทำงาน เนื่องจากการขยายตัวของโครงการที่บริษัทพัฒนาในปี 2564 และโครงการในอนาคต

☐ ค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนพนักงาน (ไม่รวมผู้บริหาร) ของบริษัทประกอบด้วยเงินเดือน โบนัส ค่าล่วงเวลา และค่าตอบแทนอื่น ดังนี้

| ประเภทค่าตอบแทน | ปี 2564 | ปี 2565 |
|---|-------------------|-------------------|
| เงินเดือน โบนัส และค่าล่วงเวลา (บาท) | 21,960,630 | 26,088,942 |
| ค่าตอบแทนอื่น เช่น กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ประกันสังคม และค่าเบี้ยเลี้ยง เป็นต้น (บาท) | 2,083,885 | 4,396,445 |
| รวมทั้งสิ้น (บาท) | 24,044,515 | 30,485,387 |

หมายเหตุ: บริษัทมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2564

☐ กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

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

ข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -

☐ นโยบายการบริหารและพัฒนาทรัพยากรบุคคล

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

7.5 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

1. เลขานุการบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 มีมติแต่งตั้งนางสาวปิ่นอนงค์ พิษมงคลเป็นเลขานุการบริษัท โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่กำหนดตามมาตรา 89/23 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) ซึ่งต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริตรวมทั้งต้อง ปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัทฯ มติคณะกรรมการตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคุณสมบัติและขอบเขตอำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”

2. ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

นายวีระพร สุขอ่อน ดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีของบริษัท ให้มีประสิทธิภาพและเป็นไปตามระเบียบ ข้อกำหนด หลักเกณฑ์ต่าง ๆ ของบริษัทและมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งนายวีระพร สุขอ่อน มีประสบการณ์ในการทำงานด้านบัญชีมาไม่น้อยกว่า 3 ปีในตลอดระยะเวลา 5 ปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ ข้อมูลและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องของผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี ปรากฏในเอกสารแนบ 1 “รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท”

3. หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

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

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

4. ผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

จากการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ได้พิจารณาแต่งตั้งบริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด หรือ ("KAS") ซึ่งเป็นบริษัทภายนอกเป็นผู้ตรวจสอบภายในปี 2565 ทำหน้าที่ประเมินความเสี่ยงของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท โดยมีนายคำนึง สาริสระ เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยนายไพศาล ภูรัตน์เจริญชัย เป็นผู้มีความรู้ในการปฏิบัติงานในบริษัท หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี การประเมินความเสี่ยงและการควบคุมภายใน ทั้งในระดับธุรกิจและภาพรวม โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ปรากฏในเอกสารแนบ 3 "รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน"

ชื่อบริษัท บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด
ชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมาย นายคำนึง สาริสระ
การศึกษา

- ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ผู้บริหารระดับสูง Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

การฝึกอบรม

- การตรวจสอบภายใน - Operation Audit และการบริหารความเสี่ยงสมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย
- ที่ปรึกษา Counselor - สถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ
- การเตรียมตัวบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - สภาวิชาชีพบัญชี

ประสบการณ์ทำงาน

- 2561 – ปัจจุบัน กรรมการบริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด
- 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหาร บริษัท ส.นภา จำกัด

- 2560 ประธานกรรมการบริหาร
 บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด
- 2532 – 2559 กรรมการบริหาร แผนกตรวจสอบภายใน
 บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด

โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตามเอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน”

5. ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305 โดยบริษัทได้ชำระค่าสอบบัญชีของบริษัทและบริษัทย่อยให้แก่ผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2563 เป็นจำนวนเงิน 1.75 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรง เช่น ค่าจัดพิมพ์งบการเงิน ค่าเดินทาง และอื่น ๆ

ในปี 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564 เมื่อ 30 เมษายน 2564 มีมติเอกฉันท์ในการแต่งตั้งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2564 สำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯมีการกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1.75 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเป็นค่าตอบแทนที่คงเดิมเท่ากับค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2563

ในปี 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อ 29 เมษายน 2565 มีมติเอกฉันท์ในการแต่งตั้งบริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์ เป็นผู้สอบบัญชีประจำปี 2565 สำหรับบริษัทฯ และบริษัทย่อย บริษัทฯมีการกำหนดค่าตอบแทนเป็นจำนวนเงิน 1.475 ล้านบาทต่อปี ซึ่งเป็นค่าตอบแทนที่น้อยลงจากค่าตอบแทนผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2564

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

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

1. การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กรรมการอิสระ

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้เป็นผู้พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสมทั้งด้านความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถเพื่อเสนอชื่อต่อคณะกรรมการบริษัท รวมถึงที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาแต่งตั้ง โดยกรรมการบริษัทหรือกรรมการอิสระ จะต้องเป็นผู้ที่มีคุณสมบัติในการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือกรรมการอิสระตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด และ/หรือ กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ หรือตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

บริษัทกำหนดนโยบายให้การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทต้องประกอบด้วยกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 3 ท่าน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 คณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วยกรรมการอิสระ 4 ท่าน จากจำนวนกรรมการทั้งหมด 7 ท่าน ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด และคุณสมบัติของกรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้และจะต้องมีคุณสมบัติเพิ่มเติม ดังนี้

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

การเลือกตั้ง และวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการบริษัท

- 1) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)
- 3) ให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้
- 4) ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเพื่อแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทแทนในการประชุมคณะกรรมการคราวถัดไป เว้นแต่วาระของกรรมการผู้นั้นจะเหลือน้อยกว่า 2 เดือน ทั้งนี้ บุคคลซึ่งเข้ารับตำแหน่งเป็นกรรมการในกรณีดังกล่าวให้อยู่ในตำแหน่งเพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่ง
- 5) ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการบริษัทออกจากตำแหน่งจำนวน 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการในขณะนั้น ถ้าจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3 โดยกรรมการบริษัทซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับเลือกให้กลับเข้ามารับตำแหน่งได้ ทั้งนี้ กรรมการที่จะต้องออกจากตำแหน่งในปีแรกและปีที่สอง ภายหลังจดทะเบียนบริษัทนั้นให้จับสลากกัน ส่วนปีหลัง ๆ ต่อไปให้กรรมการคนที่อยู่ในตำแหน่งนานที่สุดนั้นเป็นผู้ออกจากตำแหน่ง
- 6) กรรมการอิสระจะมีวาระการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกิน 9 ปี นับจากวันที่ได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่ง กรรมการอิสระเป็นครั้งแรก เว้นแต่คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาแล้วถึงความสมเหตุสมผลของความจำเป็น คณะกรรมการบริษัทอาจบุคคลดังกล่าวให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต่อไป
- 7) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการบริษัทอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัท หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด หรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มี

- มหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่ง (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
 - ศาลมีคำสั่งให้ออก

กรรมการบริษัทคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ได้รับหนังสือลาออก

ทั้งนี้ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการเสนอชื่อกรรมการที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและลงคะแนนเสียงเลือกตั้งกรรมการแบบ Non-cumulative voting เท่านั้น โดยบริษัทกำหนดให้ผู้ถือหุ้นทุกรายมีสิทธิออกเสียงตามจำนวนหุ้นที่ถืออยู่และแต่ละหุ้นมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง ในการเลือกตั้งกรรมการผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะใช้คะแนนเสียงที่ตนมีอยู่ทั้งหมดเลือกบุคคลเดียวหรือหลายบุคคลเป็นกรรมการก็ได้ ในกรณีที่เลือกตั้งบุคคลหลายคนเป็นกรรมการ จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้และมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

การสรรหากรรมการ และผู้บริหารของบริษัท

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 19/2563 เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัตินโยบายเกี่ยวกับแผนการสืบทอดตำแหน่งงาน โดยกำหนดแผนสืบทอดตำแหน่งงานที่สำคัญ ได้แก่ กรรมการ ผู้จัดการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO) และผู้บริหารของบริษัท ซึ่งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือคณะกรรมการบริษัทจะคัดเลือกตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาคัดเลือกตำแหน่งงานต่าง ๆ ที่สำคัญดังต่อไปนี้

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

ในการพิจารณาคัดเลือกผู้ที่มีความเหมาะสมด้านความรู้ ประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญ มีวิสัยทัศน์ และเข้าใจวัฒนธรรมองค์กร เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป ผู้ที่ได้รับการสรรหาจะต้องมีคุณสมบัติตามที่บริษัทกำหนด ดังนี้

กรรมการผู้จัดการและกรรมการบริหาร

กรรมการบริหาร

- (1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
- (2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

กรรมการผู้จัดการ

- (1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
- (2) มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทจำกัดมหาชนพ.ศ.2535 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับของบริษัท
- (3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี
- (4) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ 10 ปี ขึ้นไป และประสบการณ์ด้านบริหาร 5 ปี ขึ้นไป
- (5) มีภาวะผู้นำสูง วิสัยทัศน์ และมีความสามารถในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทและผู้ถือหุ้นโดยรวม
- (6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมาย ตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ มีความรับผิดชอบที่จะปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการ และสามารถอุทิศเวลาในการปฏิบัติหน้าที่กรรมการผู้จัดการได้อย่างเต็มที่ ตลอดจนมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น โดยสม่ำเสมอ และตัดสินใจด้วยความระมัดระวัง รักษาผลประโยชน์ของบริษัท

ผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป

บริษัทมีการจัดทำแผนการวางแผนสืบทอดตำแหน่งผู้บริหารระดับตั้งแต่ผู้จัดการฝ่ายขึ้นไป ผู้จัดการ โดยกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติในการคัดเลือกดังนี้

ประธานเจ้าหน้าที่บริหารด้านการเงิน (CFO)

- (1) อายุ 35 ปี ขึ้นไป
- (2) มีคุณสมบัติ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามพระราชบัญญัติบริษัทจำกัดมหาชนพ.ศ.2535 หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และสำนักงาน ก.ล.ต. และข้อบังคับของบริษัท

- (3) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ในสาขา บัญชี หรือ การเงิน
- (4) มีประสบการณ์ด้านบริหารงานบัญชี และการวางแผนทางการเงิน 5 ปี ขึ้นไป
- (5) มีภาวะผู้นำสูง มีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง มีความสามารถในการคิด วิเคราะห์ และวางแผน
- (6) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจมีความชำนาญในการบริหารความเสี่ยง / มีความสามารถในการคิดวิเคราะห์และวางแผนเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย/มีภาวะผู้นำสูง

รองกรรมการผู้จัดการ หรือผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ด้านออกแบบและพัฒนาโครงการ

- (1) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี
- (2) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป
- (3) มีภาวะผู้นำ มีทักษะการเจรจาและการประสานงาน มีมนุษยสัมพันธ์ดี
- (4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองกรรมการผู้จัดการ หรือผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ด้านออกแบบและพัฒนาโครงการ

- (1) จบการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี ด้านวิศวกรรมศาสตร์
- (2) มีประสบการณ์ด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป มีประสบการณ์ในตำแหน่งควบคุมงานก่อสร้าง 10 ปี ขึ้นไป และประสบการณ์ในตำแหน่งผู้บริหาร 5 ปี ขึ้นไป
- (3) มีภาวะผู้นำ ขยัน อดทน และกระตือรือร้นในการทำงาน มีความสามารถในการคิด วิเคราะห์ และวางแผน เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย
- (4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

รองกรรมการผู้จัดการ หรือผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ด้านขายและการตลาด

- (1) วุฒิการศึกษาไม่ต่ำกว่าระดับปริญญาตรี
- (2) มีประสบการณ์ในตำแหน่งผู้บริหารด้านงานขายและการตลาด ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 5 ปี ขึ้นไป
- (3) มีภาวะผู้นำ มีความรู้ทางด้านงานขายและด้านการตลาดเป็นอย่างดี มีทักษะการเจรจาและการต่อรองที่ดี มีมนุษยสัมพันธ์ดี
- (4) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรม ภายใต้กรอบของกฎหมายตลอดจนแนวทางการกำกับดูแลกิจการที่ดีและจริยธรรมธุรกิจ

บริษัทจะได้เปิดโอกาสให้พนักงานทุกท่านได้มีโอกาสพัฒนาศักยภาพและความสามารถตามความถนัดของตน และในกระบวนการสรรหาและคัดเลือกจะมีการประเมินสมรรถนะและการสัมภาษณ์โดยกรรมการเพื่อประเมินผล

งาน ศักยภาพและความพร้อมตามแบบฟอร์มที่กำหนดให้ ซึ่งผลการประเมินสมรรถนะจะนำไปสู่การพัฒนา
รายบุคคล และการจัดการสรรหาบุคคลที่เหมาะสมโดยคณะกรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

บริษัทได้มีการกำหนดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการและคณะทำงานอย่างน้อยปีละ 1
ครั้ง ทั้งการประเมินกรรมการรายคณะและรายบุคคล โดยผลการประเมินที่ได้จะถูกนำมาใช้ในการพิจารณาและ
ทบทวนผลงาน ประเด็น และอุปสรรคต่าง ๆ ในระหว่างปีที่ผ่านมา และนำผลการประเมินนั้นมาประกอบในการ
วิเคราะห์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ รวมทั้งนำข้อเสนอแนะมาปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพผลการทำงานของ
คณะกรรมการและคณะทำงานปฏิบัติงานต่อไป สำหรับปี 2565 มีผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ ดังนี้

| ผลการประเมิน | คะแนนเฉลี่ย | ร้อยละ | เกณฑ์คะแนน |
|---|-------------|--------|------------|
| กรรมการบริษัทแบบรายคณะ | 3.84 | 95.89 | ดีมาก |
| กรรมการตรวจสอบแบบรายคณะ | 3.92 | 97.92 | ดีมาก |
| กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนแบบรายคณะ | 3.93 | 98.25 | ดีมาก |
| คณะทำงานบริหารความเสี่ยงแบบรายคณะ | 3.69 | 92.25 | ดีมาก |
| คณะทำงานการกำกับดูแลกิจการ | 3.73 | 93.30 | ดีมาก |
| คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม | 3.73 | 93.30 | ดีมาก |
| คณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อยรายบุคคล | 3.90 | 97.43 | ดีมาก |
| คณะทำงานรายบุคคล | 3.80 | 95.03 | ดีมาก |

ทั้งนี้ การพิจารณาผลการประเมินของผู้บริหารสูงสุด (กรรมการผู้จัดการ) สำหรับปี 2565 ซึ่งดำรงตำแหน่ง
โดยนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา มีผลการประเมินในระดับดีมาก โดยมีคะแนนเฉลี่ย 3.96 คิดเป็นร้อยละ 98.88

2. การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายคำตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัท

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัทสำหรับปี 2564 และ สำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|--|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ ^{/1} | 7/7 | 7/7 |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ ^{/1} | 7/7 | 7/7 |
| 3. นางพรนิภา เรืองศิริ ^{/1} | 7/7 | 7/7 |
| 4. นายปรีชา เป่งผิว ^{/1} | 7/7 | 7/7 |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 7/7 | 7/7 |
| 6. นายรณฤทธิ์ จิตสุริยรักษ์ | 7/7 | 7/7 |
| 7. นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ^{/2} | 6/7 ^{/2} | 7/7 |

หมายเหตุ ^{/1} กรรมการลำดับที่ 1-4 เป็นกรรมการอิสระได้รับการแต่งตั้ง 15 ธันวาคม 2563

^{/2} นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อ 29 มกราคม 2564

การเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|--|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ | 3/3 | 2/2 |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ | 3/3 | 1/2 |
| 3. นางพรนิภา เรืองศิริ | 3/3 | 2/2 |
| 4. นายปรีชา เป่งผิว | 3/3 | 1/2 |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 3/3 | 2/2 |
| 6. นายรณฤทธิ์ จิตสุริยรักษ์ | 3/3 | 2/2 |
| 7. นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ^{/1} | 2/3 | 2/2 |

หมายเหตุ ^{/1} นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อ 29 มกราคม 2564

คำตอบแทนกรรมการ

- คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน

จากประชุมที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565 ได้มีมติอนุมัติคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย โดยมีรายละเอียดดังนี้

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

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการสำหรับปี 2564 มีรายละเอียด ดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | ปี 2564 (บาท) | | | |
|---|---------------|--------------------|-------------------------------------|-----------|
| | กรรมการ | กรรมการ ตรวจสอบ | กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน | รวม |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ | 210,000 | - | - | 210,000 |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ | 105,000 | 105,000 | - | 210,000 |
| 3. นางพรนิภา เริงศิริชัย | 105,000 | 70,000 | 15,000 | 190,000 |
| 4. นายปรีชา เป่งผิว | 105,000 | 70,000 | 10,000 | 185,000 |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 105,000 | - | - | 105,000 |
| 6. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ | 105,000 | - | 10,000 | 115,000 |
| 7. นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ¹ | 90,000 | - | - | 90,000 |
| รวม | 825,000 | 245,000 | 35,000 | 1,105,000 |

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการสำหรับปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | ปี 2565 (บาท) | | | |
|---|---------------|--------------------|-------------------------------------|---------|
| | กรรมการ | กรรมการ ตรวจสอบ | กรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน | รวม |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ | 210,000 | - | - | 210,000 |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ | 105,000 | 75,000 | - | 180,000 |
| 3. นางพรนิภา เริงศิริชัย | 105,000 | 50,000 | 15,000 | 170,000 |
| 4. นายปรีชา เป่งผิว | 105,000 | 50,000 | 10,000 | 165,000 |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 105,000 | - | - | 105,000 |
| 6. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ | 105,000 | - | 10,000 | 115,000 |
| 7. นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ¹ | 105,000 | - | - | 105,000 |
| รวม | 840,000 | 175,000 | 35,000 | 775,000 |

- ค่าตอบแทนอื่น

- ไม่มี -

3. การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

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

4. การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การปฏิบัติงานให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ และข้อบังคับ

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

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

หลักปฏิบัติ 1 บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 2 วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3 เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

- หลักปฏิบัติ 4** สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร
- หลักปฏิบัติ 5** ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ
- หลักปฏิบัติ 6** ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม
- หลักปฏิบัติ 7** รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล
- หลักปฏิบัติ 8** สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทจะติดตามเพื่อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการที่ดีดังกล่าวต่อไป สำหรับข้อมูลและรายละเอียดเกี่ยวกับนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานปรากฏตามเอกสารแนบ 4 “นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณทางธุรกิจฉบับ”

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทมีการดำเนินการปฏิบัติตามนโยบายและขั้นตอนการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งเพื่อเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น โดยการทำรายการกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งนี้จะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทแล้ว เพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

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

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

บริษัทมีนโยบายป้องกันการใช้ข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน(รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัท ดังต่อไปนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงาน

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535

- 5) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของกลุ่มสมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขาธิการของบริษัทก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น
- 6) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นเวลาอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- 7) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเดือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

การปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อมจึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันเพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

- 1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม
- 2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจอย่างมีนัยสำคัญ
- 3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม

- 4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- 5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการคอร์รัปชันทบทวนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
- 7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- 8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
- 9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการคอร์รัปชัน
- 10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ – รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.)
- 11) การกระทำใดๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

การรับเรื่องร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการกระทำความผิด (Whistleblowing)

หากบุคคลใดพบเห็นการกระทำที่เข้าข่ายการทุจริต หรือส่อไปในทางทุจริตที่มีผลเกี่ยวข้องกับบริษัทและบริษัทย่อยทั้งทางตรงและทางอ้อม สามารถแจ้งให้คณะกรรมการตรวจสอบหรือกรรมการผู้จัดการได้รับทราบได้ทันที หรือแจ้งเบาะแสการกระทำความผิดผ่านช่องทางตามที่บริษัทกำหนดในนโยบายการแจ้งเบาะแสการกระทำ (Whistleblower Policy) ผ่าน 2 ช่องทางดังต่อไปนี้

- (1) ช่องทางไปรษณีย์ หรือ กล้องแสดงความคิดเห็นของบริษัท

อีเมล: ir@sivarom.co.th

โทรศัพท์: 02-295-3361 ต่อ 201

ที่อยู่: บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา จังหวัดกรุงเทพมหานคร

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

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบสำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการตรวจสอบ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|--------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายไพฑูรย์ รัชประเทศ | 7/7 | 5/5 |
| 2. นางพรนิภา เริงศิริชัย | 7/7 | 5/5 |
| 3. นายปรีชา เป้งผิว | 7/7 | 5/5 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ จากรายงานคณะกรรมการตรวจสอบปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่เพียงพอ และมีการจัดทำรายงานทางการเงินที่ถูกต้องและครบถ้วน ทั้งนี้รายละเอียดเพิ่มเติมแสดงในเอกสารแนบ 6 “รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ”

8.3 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะทำงานชุดย่อยอื่น ๆ

1. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการบริหารสำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|-------------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 23/23 | 23/23 |
| 2. นายรณฤทธิ์ จิตสุริยรักษ์ | 23/23 | 23/23 |
| 3. นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา | 21/21 ^{1/} | 23/23 |

หมายเหตุ: ^{1/} นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริษัท เมื่อ 29 มกราคม 2564

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร

สำหรับปี 2565 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท การจัดซื้อวัตถุดิบ สถานะการเบิกจ่ายงบประมาณ และการบริหารงานทั่วไปของบริษัทให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล รวมถึงพิจารณาข้อเสนอต่าง ๆ จากฝ่ายจัดการ
- 2) กำหนดนโยบาย วิสัยทัศน์ แผนการดำเนินงาน และกลยุทธ์ทางธุรกิจที่สำคัญของบริษัท
- 3) พิจารณา แผนธุรกิจ งบประมาณ และโครงสร้างการบริหารจัดการ และการอนุมัติรายการตามอำนาจอนุมัติ

2. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน สำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|----------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นางพรนิภา เรืองศิริ | 1/1 | 1/1 |
| 2. นายปรีชา เปล่งผิว | 1/1 | 1/1 |
| 3. นายรณฤทธิ์ วิจิตรวิริยะ | 1/1 | 1/1 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

สำหรับปี 2565 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- 1) แต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ และ การแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการบริหาร
- 2) ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อยประจำปี 2565
- 3) ทบทวนนโยบายเกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการ กฎบัตรต่าง ๆ ของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย
- 4) พิจารณาหลักเกณฑ์และการกำหนดคำตอบแทนกรรมการ

3. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง สำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|-----------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายรณฤทธิ์ จิตสุริยรักษ์ | 2/2 | 1/1 |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | 2/2 | 1/1 |
| 3. นายเอก งามจิรัฐติกาล | 2/2 | 1/1 |
| 4. นางสุรีย์ พิมสิริธนชัย | 2/2 | 1/1 |
| 5. นายจักรพงษ์ ปรารชญ์นคร | 2/2 | 1/1 |
| 6. นายจิรภัทร แสงทรัพย์ | 2/2 | 1/1 |
| 7. นายวีระพร สุขอ่อน | - | 1/1 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

สำหรับปี 2565 คณะกรรมการบริหารได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ☐ แผนการบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (BCP)

4. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการสำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|-------------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 1/1 | 1/1 |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | 1/1 | 1/1 |
| 3. นายเอก งามจิรัฐติกาล | 1/1 | 1/1 |
| 4. นายชานนท์ เทศนอก | 1/1 | 1/1 |
| 5. นางสาวปิ่นอนงค์ พิษมงคล | 1/1 | 1/1 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

สำหรับปี 2565 คณะทำงานกำกับดูแลกิจการได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ☐ จัดทำรายงานผลปฏิบัติตามนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- ☐ นโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA)

5. รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการรับผิดชอบต่อสังคม

การเข้าร่วมประชุม

รายละเอียดการเข้าประชุมคณะกรรมการรับผิดชอบต่อสังคมสำหรับปี 2564 และสำหรับปี 2565 เป็นดังนี้

| รายชื่อกรรมการ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | |
|-------------------------------|--|---------|
| | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 1/1 | 1/1 |
| 2. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | 1/1 | 1/1 |
| 3. นายเอก งามจิรัฐติกาล | 1/1 | 1/1 |
| 4. นายชานนท์ เทศนอก | 1/1 | 1/1 |
| 5. นางสาวปิ่นอนงค์ พิษมงคล | 1/1 | 1/1 |
| 6. นางสุรีย์ พิมสิริรัชย์ | 1/1 | 1/1 |
| 7. นายจิรภัทร แสงทรัพย์ | 1/1 | 1/1 |

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการรับผิดชอบต่อสังคม

สำหรับปี 2565 คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมได้พิจารณาเรื่องสำคัญ ดังต่อไปนี้

- ☐ แผนปฏิบัติการด้านความรับผิดชอบต่อสังคม
- ☐ จัดทำรายงานการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Carbon footprint)

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

1. การควบคุมภายใน

1) ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่ดี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมและเพียงพอตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในการดูแลการดำเนินธุรกิจ อีกทั้งเพื่อป้องกันความเสี่ยงและความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นกับบริษัทและผู้มีส่วนได้เสีย รวมทั้งมีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลรายงานทางการเงินที่ครบถ้วน ถูกต้องและน่าเชื่อถือ

นอกจากนี้คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดและทบทวนกรอบการบริหารความเสี่ยงองค์กร ด้วยการประเมิน และการวิเคราะห์ปัจจัยเสี่ยงทั้งปัจจัยภายในและปัจจัยภายนอกที่มีผลกระทบต่อองค์กร เพื่อนำไปถือปฏิบัติทั่วทั้งองค์กรและใช้ควบคุมความเสี่ยงขององค์กรอย่างเป็นระบบ และได้มอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบทำหน้าที่กำกับดูแลการนำนโยบายและกรอบการบริหารความเสี่ยงไปปฏิบัติภายในองค์กร ติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยง ความเพียงพอของการจัดการความเสี่ยงสำคัญ รวมถึงสนับสนุนและพัฒนาการบริหารความเสี่ยงในทุกระดับทั่วทั้งองค์กร

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 ซึ่งมีกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่านเข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการบริษัทได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย โดยการซักถามข้อมูลจากฝ่ายบริหารแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบควบคุมภายในตามแนวทางของ COSO (The Committee of Sponsoring Organizations of Treadway Commission) ซึ่งประกอบด้วย 5 องค์ประกอบ ดังนี้

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

คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสำหรับการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดยมิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความเห็นที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท จึงได้พิจารณาอนุมัติแบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัทประจำปี 2565

2) ข้อสังเกตจากผู้ตรวจสอบภายในเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทได้จ้างบริษัท กัลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสেস จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทโดยเริ่มดำเนินการให้บริการตรวจสอบภายในแก่บริษัทตั้งแต่ปี 2564 เพื่อทำหน้าที่สอบทานและประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท และรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบ

สำหรับปี 2565 บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบระบบควบคุมภายใน โดย KAS ได้เสนอแผนงานการตรวจสอบระบบการควบคุมภายในรายไตรมาสสำหรับปี 2565 ต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 1/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 ดังนี้

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

แผนการตรวจสอบสำหรับปี 2565 ครอบคลุมกระบวนการหลักของบริษัทตามความเสี่ยงที่ตรวจพบสืบเนื่องจากผลการตรวจสอบในปี 2564 และประเมินจากดุลยพินิจตามที่คุณตรวจสอบภายในเห็นสมควร โดยการเข้าตรวจสอบการเตรียมความพร้อมและการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ประจำปี 2565 ระหว่างวันที่ 7 มีนาคม 2565 ถึง 17 มีนาคม 2565 พบว่าบริษัทอยู่ระหว่างปรับปรุงการดำเนินการเพิ่มเติมเพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนดฯ ทั้งนี้ บริษัทได้กำหนดนโยบายคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล รวมทั้ง ฝ่ายงานต่าง ๆ ได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติงาน เช่น ฝ่ายทรัพยากรบุคคลได้จัดทำหนังสือยินยอมให้ใช้ หรือเปิดเผยข้อมูลส่วนบุคคลสำหรับผู้สมัครงาน และฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศได้กำหนดคู่มือการปฏิบัติงานเรื่องการรักษาความปลอดภัยระบบสารสนเทศ และเรื่องการจัดการให้สิทธิในระบบสารสนเทศ เป็นต้น โดยบริษัทได้มีการจัดอบรมหลักสูตร “PDPA in Action” เมื่อวันที่ 7 เมษายน 2565 ให้แก่ผู้บริหาร และพนักงาน เพื่อสร้างความเข้าใจและนำไปสู่การทำแผนงาน ทั้งนี้ จากการตรวจติดตามผลบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มเติมดังนี้

- (1) จัดทำ Action Plan เรื่องการจัดการข้อมูลส่วนบุคคล เพื่อเป็นแนวทางในการปฏิบัติ
- (2) บริษัทจัดทำรายชื่อเอกสารต่าง ๆ ที่เก็บข้อมูลส่วนบุคคล (Data Mapping) เป็นลายลักษณ์อักษร
- (3) การจัดทำสัญญาการรักษาความลับกับบริษัทที่ดูแลเรื่องการจ่ายเงินเดือน
- (4) ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศได้จัดทำสัญญาฉบับหนึ่งซึ่งถึงการติดกล้องวงจรปิดบริเวณบริษัท และโครงการต่าง ๆ
- (5) ฝ่ายขายและการตลาดมีการจัดทำแบบสอบถามลูกค้าเยี่ยมชมโครงการและขอความยินยอมจากลูกค้าในการจัดเก็บข้อมูล

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 2 ปี 2565 ระหว่างวันที่ 31 พฤษภาคม 2565 ถึงวันที่ 10 มิถุนายน 2565 บริษัทได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินบริเวณถนนเทอดไท แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ จังหวัดกรุงเทพฯ เนื้อที่รวม 3-1-06.7 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการเสนอคณะกรรมการบริหารพิจารณาและอนุมัติตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 6/2565 เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2565 ซึ่งการจัดซื้อที่ดินดังกล่าว KAS ได้เข้าตรวจสอบระบบการจัดซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการแล้วไม่พบประเด็นใด ๆ เนื่องจากบริษัท ได้ปฏิบัติเป็นไปตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่องการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และอำนาจในการดำเนินการ

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทได้ทำการมัดจำซื้อที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงิน 4.15 ล้านบาท เป็นที่เรียบร้อยแล้ว บริษัทได้มีการตรวจสอบที่ดินเพิ่มเติม พบว่าที่ดินบริเวณถนนเทอดไทอาจมีแนวโน้มที่จะถูกเวนคืนที่ดินในอนาคต ดังนั้น เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 บริษัทจึงมีการทำสัญญาซื้อขายที่ดินดังกล่าวกับบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง เป็นจำนวนเงิน 4.15 ล้านบาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับที่บริษัทได้ซื้อมา

ในส่วนของระบบต้นทุน – โครงการ หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติงานตาม คู่มือปฏิบัติงาน เรื่องต้นทุน ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ ทั้งนี้ ในการตรวจสอบระบบการควบคุมก่อสร้าง – โครงการ พบประเด็น 1 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นความเสี่ยงระดับต่ำ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|---|--|---|---|
| 1. ระบบการควบคุมการก่อสร้าง – งานโครงการ | | | |
| 1.1 | <p>การวางแผนงานก่อสร้างโครงการ</p> <p>บริษัทที่พบประเด็น : SVR</p> <p>บริษัทกำหนดให้หน้าโครงการจัดทำเอกสารบันทึกควบคุมมาตรฐานบ้าน โดยให้ผู้รับเหมาทำหน้าที่ยื่นข้อมูล ก่อนนำเสนอให้เจ้าหน้าที่ควบคุมงาน และผู้จัดการแผนกก่อสร้างเพื่อทำการตรวจสอบคุณภาพงาน พร้อมลงลายมือชื่อ ผลการตรวจสอบพบประเด็น เช่น</p> <p>1. แบบฟอร์ม 01 ขออนุมัติต่อเอกสารเชิงปรากฏการณ์ของเจ้าหน้าที่ควบคุมงานและผู้จัดการแผนกก่อสร้างไม่สอดคล้องกับวันที่ขอให้ตรวจสอบ</p> <p>2. แบบฟอร์ม 02 ขออนุมัติเทคนิคการก่อสร้าง - เจ้าหน้าที่ควบคุมงานลงนามไม่สอดคล้องกับวันที่ขออนุมัติถอดแบบ</p> <p>ผลกระทบ – อาจส่งผลให้ความเข้าใจในการนำแบบฟอร์มมาใช้ในการควบคุมงานก่อสร้าง เพื่อความเชื่อมั่นในคุณภาพของการควบคุมการก่อสร้าง</p> <p>ความเสี่ยง – ต่ำ</p> | <p>ควรพิจารณาแนวทางในการปฏิบัติ เรื่องการสื่อสารและสร้างความเข้าใจในการใช้แบบฟอร์มเอกสารบันทึกควบคุมมาตรฐานบ้านให้กับผู้รับเหมา เจ้าหน้าที่ควบคุมงาน และผู้จัดการแผนกก่อสร้างรับทราบร่วมกัน</p> | <p>พนักงานที่เกี่ยวข้องเข้าใจและเห็นความสำคัญในการใช้แบบฟอร์มเอกสารบันทึกควบคุมมาตรฐานบ้าน และได้มีการปฏิบัติใช้แบบฟอร์มเอกสารบันทึกควบคุมมาตรฐานบ้านให้ถูกต้องตามคู่มือปฏิบัติงานที่ได้ประกาศใช้แล้ว</p> <p>สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ</p> |

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 ระหว่างวันที่ 29 สิงหาคม 2565 ถึงวันที่ 5 กันยายน 2565 โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการเข้าตรวจสอบการจัดการซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการ ระบบการขายและการรับเงิน – งานโครงการ และการควบคุมการจ่ายค่าคอมมิชชั่น และระบบทรัพยากรบุคคล

บริษัทได้ดำเนินการจัดซื้อที่ดินบริเวณถนนบางกรวย – ไทรน้อย เนื้อที่รวม 26-3-39.2 ไร่ เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัท ซึ่งมีการนำเสนอคณะกรรมการบริหารเพื่อพิจารณาและอนุมัติการจัดซื้อที่ดินตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 10/2565 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2565 และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้พัฒนาโครงการสิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) แล้ว ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2565 เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2565 นอกจากนี้ ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 12/2565 เมื่อวันที่ 18 สิงหาคม 2565 บริษัทได้มีการพิจารณาอนุมัติขายที่ดินบริเวณถนนเทอดไท เนื่องจากมีผู้สนใจเสนอซื้อที่ดินและบริษัทยังมีที่ดินแปลงอื่นที่เหมาะสมกว่าในการพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ KAS ได้เข้าตรวจสอบระบบการจัดการซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการแล้วไม่พบประเด็นใด ๆ เนื่องจากในการจัดซื้อที่ดินและการขายที่ดินดังกล่าว บริษัทได้มีการปฏิบัติตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่องการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และอำนาจในการดำเนินการ

ในส่วนของระบบการขายและการรับเงิน – งานโครงการ และการควบคุมการจ่ายค่าคอมมิชชั่น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ปฏิบัติงานตาม คู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การขายและการตลาด และการโอนกรรมสิทธิ์ รวมถึงการจัดทำนโยบายของบริษัท ซึ่งจากการตรวจสอบไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

ทั้งนี้ ในการตรวจสอบระบบทรัพยากรบุคคล ไม่พบประเด็นที่เป็นสาระสำคัญเช่นกัน เนื่องจากบุคลากรฝ่ายทรัพยากรบุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้มีการปฏิบัติตามคู่มือปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้ KAS ดำเนินการติดตามผลการตรวจสอบภายใน เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ในไตรมาสที่ 3/2565 เพิ่มเติม โดยบริษัทได้มีการจัดอบรมและทบทวนความเข้าใจในการจัดทำข้อมูล Data Mapping และมีแผนในการจัดทำ Procedure & Form อย่างต่อเนื่อง และชี้แจงการปฏิบัติตามแนวทางที่มีการกำหนดไว้ ซึ่งคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 4/2565

ดังนั้น จากการตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 3 ปี 2565 และการติดตามผลการตรวจสอบประเด็นคงค้างที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขประเด็นต่าง ๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้วและไม่มีประเด็นคงค้างใด

การตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2565 ระหว่างวันที่ 14 พฤศจิกายน 2565 ถึง วันที่ 18 พฤศจิกายน 2565 โดยผู้ตรวจสอบภายในได้ทำการเข้าตรวจสอบการจัดการซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการ ระบบสินทรัพย์ถาวร ระบบเงินสดย่อยและเงินทดรองจ่าย ระบบการควบคุมทั่วไป – เทคโนโลยีสารสนเทศ (ITGC) และมีการตรวจสอบเพิ่มเติม เรื่องการจ่ายค่าดำเนินการแทนบริษัทฯ

บริษัทได้มีการขออนุมัติซื้อที่ดิน 2 บริเวณ ดังนี้

1. บริเวณซอยประชาอุทิศ ซอย 76 เนื้อที่รวม 22-3-78 ไร่ (หรือ 9,178 ตารางวา) ราคาไร่ละ 4,700,000 บาท รวมเป็นเงิน 107,841,500 บาท เสนอคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาอนุมัติให้พัฒนา

โครงการแล้ว ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 05/2565 เมื่อวันที่ 09 ธันวาคม 2565 เพื่อให้ บริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) ทำการพัฒนาโครงการ

2. บริเวณซอยกาญจนาภิเษก 3 เนื้อที่รวม 11-3-80.5 ไร่ (หรือ 4,780.5 ตารางวา) โดยเป็นการซื้อที่ดินแบบเหมาในราคา 112,000,000 บาท เสนอคณะกรรมการบริหารได้พิจารณาอนุมัติให้ซื้อที่ดินแล้ว ตามรายงานการประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 22/2565 เมื่อวันที่ 17 ธันวาคม 2565 และจะนำเสนอคณะกรรมการบริษัท ในลำดับถัดไป

KAS ได้เข้าตรวจสอบระบบการจัดซื้อที่ดินและการอนุมัติพัฒนาโครงการแล้วไม่พบประเด็นใด ๆ เนื่องจากในการจัดซื้อที่ดินและการขายที่ดินดังกล่าว บริษัทได้มีการปฏิบัติตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่องการจัดซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ และอำนาจในการดำเนินการ

ระบบการควบคุมทั่วไป – เทคโนโลยีสารสนเทศ (ITGC) และการตรวจสอบเพิ่มเติม เรื่องการจ่ายค่าดำเนินการแทนบริษัท หน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้ตระหนักถึงความสำคัญ ในการปฏิบัติตามระบบการควบคุมภายใน ซึ่งจากการตรวจสอบ ไม่ปรากฏประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ

ในส่วนของระบบสินทรัพย์ถาวร พบประเด็น 2 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นความเสี่ยงระดับกลาง และระบบเงินสดย่อยและเงินทดรองจ่าย พบประเด็น 3 ประเด็น ซึ่งเป็นประเด็นความเสี่ยงระดับต่ำ ดังนี้

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|--|---|---|
| ระบบสินทรัพย์ถาวร | | |
| <p>1 งบประมาณลงทุนซื้อสินทรัพย์</p> <p>บริษัทที่พบประเด็น : SVR</p> <p>บริษัทฯ มีการจัดทำงบประมาณการลงทุนซื้อสินทรัพย์ประจำปี 2565 ซึ่งคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง สินทรัพย์ กำหนดขั้นตอนการขอซื้อสินทรัพย์ ที่สำคัญ (บางส่วน) ดังนี้</p> <p>ในกรณีไม่มีงบประมาณ ให้จัดทำบันทึกภายใน เพื่อขออนุมัติงบประมาณจากการตรวจสอบเอกสาร การขอซื้อสินทรัพย์ ในปี 2565 จำนวน 25 รายการ จากทั้งหมด 116 รายการ พบว่า</p> <p>1. มีบางหน่วยงานทำการขอซื้อสินทรัพย์ถาวร ประเภท (Notebook) ซึ่งไม่มีงบประมาณกำหนดไว้ และหน่วยงานที่ขอซื้อ ไม่มีการจัดทำบันทึกภายในเพื่อขออนุมัติงบประมาณตามที่ระบุในคู่มือปฏิบัติงาน</p> <p>ผลกระทบ – ทางบริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการ แต่หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ปฏิบัติตามที่คู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายใน</p> <p>ความเสี่ยง – กลาง</p> | <p>บริษัทฯ ควรสื่อสารกับหน่วยงานที่ขอซื้อและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้เกิดความเข้าใจร่วมกัน เห็นความสำคัญ ในการปฏิบัติตามคู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด</p> | <p>บริษัทได้มีการจัดทำเอกสารภายในเพื่อขออนุมัติงบประมาณสินทรัพย์ และอนุมัติการซื้อ Notebook ดังกล่าวทดแทนเครื่องเดิมที่ชำรุดไม่สามารถซ่อมได้ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2565</p> <p>สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ</p> |

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|---|---|--|
| ระบบสินทรัพย์ถาวร | | |
| <p>2 การได้มาของสินทรัพย์</p> <p>บริษัทที่พบประเด็น : SVR</p> <p>จากการตรวจสอบการขอซื้อและการขึ้นทะเบียนสินทรัพย์ถาวร ปี 2565 จำนวน 25 รายการ จากทั้งหมด 116 รายการ พบว่า</p> <p>1. ใบขอซื้อไม่ปรากฏการระบุเหตุผลในการขอซื้อคอมพิวเตอร์ที่มีมูลค่าสูง เสนอต่อผู้มีอำนาจอนุมัติ จำนวน 2 รายการ ดังนี้</p> <p><input type="checkbox"/> Notebook Acer Nitro AN515-57 มูลค่า 42,693 บาท</p> <p>อนุมัติซื้อโดย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / รักษาการผู้จัดการฝ่ายการตลาด</p> <p><input type="checkbox"/> Notebook Acer Nitro An5 15 -5 7 -5 2 UX มู ล ค่ำ 43,014 บาท</p> <p>อนุมัติซื้อโดย ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ / รักษาการผู้จัดการฝ่ายการตลาด</p> <p>ผลกระทบ – อาจส่งผลให้การขอซื้อสินทรัพย์ถาวรไม่เหมาะสมกับราคา และลักษณะการใช้งาน</p> <p>ความเสี่ยง – กลาง</p> | <p>ควรระบุเหตุผลในการขอซื้อ และ</p> <p>ควรตรวจสอบว่าการขอซื้อมีความเหมาะสมกับการใช้งานก่อนทำการสั่งซื้อทุกครั้ง</p> | <p>บริษัทได้มีการจัดทำเอกสารภายในเพื่อพิจารณาและอนุมัติความเหมาะสมของราคาในการซื้อ Notebook ทั้ง 2 เครื่อง ซึ่งมีความเหมาะสมต่อการใช้งานด้านการตลาดให้รองรับกับโปรแกรม adobe illustrator และ adobe photoshop</p> <p>สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ</p> |

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|---------------------------------|---|--|--|
| ระบบเงินสดย่อย และเงินทดรองจ่าย | | | |
| 1 | <p>การทบทวนวงเงินสดย่อย บริษัทที่พบประเด็น : SVR ตามคู่มือการปฏิบัติงาน เรื่อง การเบิกเงินสดย่อย / การเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย กำหนดให้มีการทบทวนวงเงินสดย่อยทุกๆ 3 เดือนจากการตรวจสอบ การทบทวนวงเงินสดย่อยเดือนสิงหาคม - เดือนพฤศจิกายน 2565 พบว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทฯ ยังไม่ปรากฏการจัดทำเอกสารทบทวนวงเงินสดย่อยตามที่คู่มือกำหนด ซึ่งตามข้อเท็จจริง พบว่า ค่าใช้จ่ายโดยเฉลี่ยที่เกิดขึ้นจริง ไม่สอดคล้องกับวงเงินสดย่อย <p>ผลกระทบ – ทางบริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการ แต่หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ปฏิบัติตามที่คู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายใน</p> <p>ความเสี่ยง – ต่ำ</p> | <p>ควรสื่อสารและทำความเข้าใจให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามที่คู่มือกำหนด เพื่อส่งเสริมให้กระบวนการมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล</p> | <p>บริษัทฯ ได้มีการทบทวนทุกๆ ไตรมาส เพื่อความเหมาะสมในการใช้วงเงินสดย่อย</p> <p>สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ</p> |
| 2 | <p>การเบิกเงินสดย่อย บริษัทที่พบประเด็น : SVR SPR SVC BAL ตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การเบิกเงินสดย่อย / การเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย กำหนดการแนบเอกสารหลักฐานประกอบ การเบิกเงินสดย่อยจากการสุ่มตรวจสอบเอกสารใบสำคัญจ่าย การเบิกชดเชยเงินสดย่อย</p> | | <p>บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการแก้ไข เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2565 ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. จัดทำประกาศจำนวน 2 ฉบับ เพื่อให้พนักงานทราบและปฏิบัติตามคู่มือ ลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 2. มีการกำชับและสั่งการไม่ให้มีการซื้อสินค้าหรือใช้บริการ |

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|--|--|---|
| ระบบเงินสดย่อย และเงินทดรองจ่าย | | |
| <p>เดือนสิงหาคม 2565 - วันที่ 15 พฤศจิกายน 2565</p> <p>พบว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> ใบเสร็จรับเงิน / บิลเงินสด ไม่ปรากฏการระบุชื่อ ที่อยู่ร้านค้า จำนวน 13 รายการ ได้แก่ <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) จำนวน 10 รายการ <input type="checkbox"/> บริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด จำนวน 3 รายการ ในกรณีการขอเบิกค่ารับรอง ไม่ปรากฏเอกสารบันทึกภายใน (Memo) แนบประกอบการเบิกเงินสดย่อย ตามที่ระบุในคู่มือปฏิบัติงาน จำนวน 13 รายการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด(มหาชน) จำนวน 10 รายการ <input type="checkbox"/> บริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด จำนวน 2 รายการ <input type="checkbox"/> บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จำนวน 1 รายการ <p>ผลกระทบ – ทางบริษัทฯ มีการกำหนดกระบวนการ แต่หากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไม่ปฏิบัติตามคู่มือปฏิบัติงานที่กำหนด อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพและประสิทธิผลของการควบคุมภายใน</p> <p>ความเสี่ยง – ต่ำ</p> | <p>ควรสื่อสารและทำความเข้าใจให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามที่คู่มือกำหนด เพื่อส่งเสริมให้กระบวนการมีประสิทธิภาพ ประสิทธิผล</p> | <p>กับร้านค้าที่ไม่สามารถระบุผู้ขายและไม่สามารถออกเอกสารใบเสร็จรับเงิน ใบกำกับภาษี/ใบเสร็จรับเงิน</p> <p>สถานะ: ดำเนินการแล้วเสร็จ</p> |

| ประเด็นสำคัญที่ตรวจพบ | | ข้อเสนอแนะ | ผลการติดตามการปรับปรุงการควบคุมภายในโดย KAS |
|---------------------------------|---|--|---|
| ระบบเงินสดย่อย และเงินทดรองจ่าย | | | |
| 3 | <p>การเบิกเงินทดรองจ่ายและการเคลียร์เงินทดรองจ่าย</p> <p>คู่มือการปฏิบัติงาน เรื่องการเบิกเงินสดย่อย / การเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย มีการกำหนดขั้นตอนการเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย จากการสุ่มตรวจสอบ พบว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้ขอเบิกเงินทดรองจ่าย ทำการเบิกเงินทดรองจ่าย ซึ่งมีข้อสังเกตว่า จำนวนเงินที่เบิกไปนั้น ไม่สอดคล้องกับจำนวนเงินที่ใช้จ่ายจริง มีการจ่ายเงินต่ำกว่าจำนวนเงินที่ขอเบิกอย่างมีนัยสำคัญ จำนวน 5 รายการ 2. ตามคู่มือปฏิบัติงาน เรื่อง การเบิกเงินสดย่อย / การเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย กำหนดการแนบเอกสารหลักฐานประกอบการเบิกและเคลียร์เงินทดรองจ่าย ดังนี้ <p>ในกรณีการขอเบิกค่ารับรอง กำหนดให้จัดทำเอกสารบันทึกภายใน (Memo) แนบประกอบการเบิกเงินทดรองจ่าย</p> <p>จากการตรวจสอบ การขอเบิกเงินทดรองจ่ายประเภทค่ารับรอง ไม่ปรากฏเอกสารบันทึกภายใน (Memo) แนบประกอบการเบิกเงินทดรองจ่าย จำนวน 1 รายการ</p> <p>ผลกระทบ – กระบวนการควบคุมภายในอาจจะมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีไม่เพียงพอ</p> <p>ความเสี่ยง – ต่ำ</p> | <p>บริษัทฯ ควรพิจารณา ปรับปรุง ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เจ้าหน้าที่การเงิน ควรเพิ่มความระมัดระวัง ในการให้เบิกเงินทดรองจ่ายแก่ผู้ขอเบิก ไม่ให้มากเกินไปจนความจำเป็น โดยควรให้ผู้ขอเบิกจัดทำเอกสารหลักฐานประมาณการค่าใช้จ่ายประกอบการพิจารณาเบิกเงินทดรองจ่าย 2. ควรกำชับให้จัดทำเอกสารบันทึกภายใน (Memo) ตามที่บริษัทฯ กำหนด และกำชับให้ประทับตรา “จ่ายแล้ว” ทุกครั้ง เพื่อป้องกันการจ่ายซ้ำ | <p>บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการ ตั้งแต่วันที่ 18 พฤศจิกายน 2565 ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. จัดทำประกาศลงวันที่ 25 พฤศจิกายน 2565 เพื่อให้พนักงานทราบและปฏิบัติตามคู่มืออย่างเคร่งครัด 2. มีการกำชับเรื่องการเคลียร์เงินทดรองจ่ายไม่ให้เกินกำหนดเวลา 3. มีการตรวจสอบรายละเอียดการเบิกเงินทดรองจ่ายมากขึ้น เพื่อให้มีการเบิกเงินทดรองจ่ายไปไม่สูงเกินไป |

นอกจากนี้ KAS ดำเนินการติดตามผลการตรวจสอบภายใน เรื่อง การปฏิบัติตามพระราชบัญญัติคุ้มครองข้อมูลส่วนบุคคล (PDPA) ในไตรมาสที่ 4/2565 เพิ่มเติม ฝ่ายทรัพยากรบุคคลและธุรการ ได้ดำเนินการตาม Action plan ซึ่งได้มีการนำเสนอโนบายที่เกี่ยวข้องบางส่วน ให้คณะกรรมการบริษัท พิจารณานุมัติ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 สำหรับเอกสารบางส่วน อยู่ระหว่างรอให้ทางอาจารย์ที่ปรึกษาให้ความเห็นสุดท้าย ก่อนนำเสนอคณะกรรมการในลำดับถัดไป

จากการตรวจสอบระบบควบคุมภายในสำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2565 และการติดตามผลการตรวจสอบประเด็นคงค้างที่ผ่านมา บริษัทได้ดำเนินการแก้ไขประเด็นต่างๆ เป็นที่เรียบร้อยแล้วและไม่มีประเด็นคงค้างใด

3) ข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัท

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ได้ตรวจสอบงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัท ผู้สอบบัญชีได้ปฏิบัติตามการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ผู้สอบบัญชีปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ และปฏิบัติตามตรวจสอบ ที่ก่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่างบการเงินแสดงข้อเท็จจริงที่ถูกต้องและครบถ้วน โดยวิธีการตรวจสอบ ที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

จากการตรวจสอบ ผู้สอบบัญชีไม่พบประเด็นหรือข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญของระบบการควบคุมภายในของกิจการ จึงไม่ได้จัดทำรายงานข้อสังเกตเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในให้แก่บริษัท

4) หัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัท

บริษัทมีการแต่งตั้ง บริษัท กลย์ดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยตั้งแต่ปี 2564 และแต่งตั้งนายคำนึ่ง สาริสระ ดำรงตำแหน่งเป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน อีกทั้งจากการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบครั้งที่ 7/2564 เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2564 ได้อนุมัติการแต่งตั้ง KAS เพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบภายใน ติดตามผลและประเมินผลการควบคุมภายในสำหรับปี 2565 เพื่อเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการปฏิบัติต่อหน้าที่ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัทต่อไป

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงคุณสมบัติของ KAS และนายคำนึ่ง สาริสระ และมีความเห็นว่ามีความรู้การศึกษา ประสบการณ์ และการอบรม ที่มีความเหมาะสมและเพียงพอต่อการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท อีกทั้งมีความเป็นอิสระในการตรวจสอบและประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามระบบของบริษัท

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจร่วมกับฝ่ายบริหารในการประเมินผลการปฏิบัติงานและพิจารณาการอนุมัติ แต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้างผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายในของบริษัท โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในตามเอกสารแนบ 3 “รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน”

2. รายการระหว่างกัน

- 1) รายละเอียดและลักษณะความสัมพันธ์ของบุคคลหรือกิจการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่มีการทำรายการระหว่างกันกับบริษัท

| บุคคล/นิติบุคคล ที่อาจมีความขัดแย้ง | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|--|--|
| 1. บริษัท สิวารมณ ไซนา จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51.00 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทฯ ร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ และนางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ เนเจอร์ พลัส (บางปู 83)) |
| 2. บริษัท สยามพัฒนา รีเวิลเอสเตท จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทฯ ร่วมกัน 2 ท่าน ได้แก่ นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ ซิตี้ นิคมพัฒนา ระยอง) |
| 3. บริษัท ทูปีเปอร์ท์ ฟรีแคสท์ จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตั้งแต่วันที่ 2562 ถึง 2564 (สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564) - กรรมการของบริษัทฯ คือ นายพชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นบิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายแผ่นคอนกรีตสำเร็จรูป (Precast) |
| 4. บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | <ul style="list-style-type: none"> - บริษัทย่อยของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - มีกรรมการของบริษัทฯ ร่วมกัน 3 ท่าน ได้แก่ นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ และนางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา - ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (โครงการ สิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 58) |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | <ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัววมโนธรรมรักษา) / กรรมการบริษัท / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา |
| 6. นายพชร มโนธรรมรักษา | <ul style="list-style-type: none"> - กลุ่มผู้ถือหุ้นใหญ่ (กลุ่มครอบครัววมโนธรรมรักษา) / ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา |
| 7. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ | <ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
| 8. นางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา | <ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท - บุตรสาวของนายพชร มโนธรรมรักษา |

2) รายการระหว่างกันระหว่าง บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้ง

รายการระหว่างกันระหว่าง บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

2.1) รายการกู้ยืมและให้กู้ยืมเงิน

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|----------------------------------|----------------------------------|------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| 1.บริษัท สิวารมณ ไซน่า จำกัด ("SVC") - บริษัทย่อยของบริษัทฯ ถือ หุ้นในสัดส่วนร้อยละ 51 ของ ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว | เงินกู้ยืมจาก SVC | | | บริษัทฯ กู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย เป็นเงินกู้ยืมระยะ สั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยในระหว่างงวด 31 ธันวาคม 2565 มีการกู้ยืมคงเหลือจำนวน 111.85 ล้านบาท โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.58 มีการชำระเงินคืนในระหว่าง อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงิน เรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นการกู้ยืมเงินจากบริษัทย่อย (SVC) มีความสมเหตุสมผล และเป็นไปเพื่อ ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ ประกอบกับการกู้ยืม เงินดังกล่าวมีหลักฐานการกู้เงินที่ชัดเจนและมีการ คิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบัน การเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่ม บริษัท ฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ |
| | เงินต้น | | | |
| | ยอดต้นงวด | - | 118.50 | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 120.00 | - | |
| | จ่ายชำระระหว่างงวด | (1.50) | (6.65) | |
| | ยอดปลายงวด | 118.50 | 111.85 | |
| | ดอกเบี้ยค้างจ่าย | | | |
| | ยอดต้นงวด | - | 2.94 | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 4.72 | 6.42 | |
| | จ่ายชำระระหว่างงวด | (1.78) | (6.27) | |
| | ยอดปลายงวด | 2.94 | 3.08 | |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| 2. บริษัท สยามพัฒนา รีล เอสเตท จำกัด | <u>เงินให้กู้ยืมแก่ SPR</u> | | | บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืม ระยะสั้นประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มี หลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.65 และ 5.58 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระ เงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงิน เรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (SPR) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืม เงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้เงินที่ชัดเจนและมี การคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่ สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้ กลุ่มบริษัทฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ |
| | <u>เงินต้น</u> | | | |
| | ยอดต้นงวด | 72.62 | 46.92 | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 14.30 | 24.90 | |
| | รับชำระระหว่างงวด | (40.00) | (2.00) | |
| | ยอดปลายงวด | 46.92 | 69.82 | |
| | <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> | | | |
| | ยอดต้นงวด | 3.91 | 0.86 | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | 3.38 | 3.38 | |
| | รับชำระระหว่างงวด | (6.43) | (0.94) | |
| | ยอดปลายงวด | 0.86 | 3.31 | |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|--|----------------------------------|----------------------------------|------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| 3.บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | <u>เงินให้กู้ยืมแก่ BAL</u> | | | บริษัทฯ ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อย เป็นเงินให้กู้ยืมระยะสั้นประเภทประเภทสัญญาเงินกู้ยืม โดยไม่มีหลักประกันและมีการคิดดอกเบี้ย อัตราร้อยละ 5.58 และอัตราร้อยละ 9 ซึ่งรายการเงินให้กู้ยืมดังกล่าวได้รับชำระเงินต้นและดอกเบี้ยบางส่วนคืนจากบริษัทย่อย |
| | <u>เงินต้น</u> | | | |
| | ยอดต้นงวด | - | - | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | - | 84.00 | |
| | รับชำระระหว่างงวด | - | (19.85) | |
| | ยอดปลายงวด | - | 64.15 | |
| | <u>ดอกเบี้ยค้างรับ</u> | | | |
| | ยอดต้นงวด | - | - | |
| | เพิ่มขึ้นระหว่างงวด | - | 1.80 | |
| | รับชำระระหว่างงวด | - | (1.78) | |
| | ยอดปลายงวด | - | 0.02 | |
| | | | | อัตราดอกเบี้ย เป็นอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บจากบริษัทและบริษัทย่อยในขณะนั้น |
| | | | | <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> |
| | | | | คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวเป็นการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทย่อย (BAL) มีความสมเหตุสมผล ประกอบกับการให้กู้ยืมเงินดังกล่าวมีหลักฐานการให้เงินที่ชัดเจนและมีการคิดดอกเบี้ยระหว่างกันในอัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินเรียกเก็บ รายการดังกล่าวจึงทำให้กลุ่มบริษัทฯ ได้ประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจ |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|--|---|---|-------------------------------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>4.นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>- ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> <p>- บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา</p> | <p><u>เงินกู้ยืมจากบุคคลที่เกี่ยวข้อง</u></p> <p><u>เงินต้น</u></p> <p>ยอดต้นงวด</p> <p>เพิ่มขึ้นระหว่างงวด</p> <p>จ่ายชำระระหว่างงวด</p> <p>ยอดปลายงวด</p> | <p>1.00</p> <p>-</p> <p>(1.00)</p> <p>-</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินจากกรรมการเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นประเภทตัวสัญญาใช้เงิน โดยไม่มีหลักประกันและไม่มีการคิดดอกเบี้ย ซึ่งรายการเงินกู้ยืมดังกล่าว มีการกู้ยืมเงินกรรมการเพิ่ม 9.33 ล้านบาท และมีการชำระคืนในระหว่างปี 2563 ทำให้มียอดปลายงวดเงินกู้ยืมกรรมการ ณ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 1.00 ล้านบาท ในระหว่างไตรมาส 2/2564 บริษัทฯ ได้ชำระคืนเงินต้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้นไปเมื่อวันที่ 5 เมษายน 2564</p> |

2.2) รายการค้าประกันวงเงินสินเชื่อและการจำนอง

สำหรับงวดปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กรรมการและผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทได้ทำการค้าประกันวงเงินสินเชื่อของบริษัทโดยไม่คิดค่าธรรมเนียมค้าประกันใด ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้ ทั้งนี้ ทุกรายการเป็นรายการที่เกิดขึ้นตั้งแต่ในอดีต โดยภายหลังจากที่บริษัทเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรียบร้อยแล้ว บริษัทไม่มีนโยบายที่จะจัดให้มีการค้าประกันโดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการขอลดการค้าประกันโดยบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งดังกล่าวทั้งหมด

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียดของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ |
|---|--|---|---|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| 1. นายพชร มโนธรรมรักษา - ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา 2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น | 1. ค้าประกันวงเงินสินเชื่อรวม <u>บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</u> <u>โครงการ สิวารมณ ปาร์ค สุขุมวิท-บางปู</u> - เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ | 25.335 - | 408.53 - | เป็นการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้าประกันดังกล่าว บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงิน (วงเงินกู้ 560.70 ล้านบาท) เสร็จสิ้นไปเมื่อวันที่ 22 มีนาคม 2564 |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|---|----------------------------------|------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>1. นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว - บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา <p>2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <ul style="list-style-type: none"> - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา | <p><u>โครงการ สิวารมณ ซิตี้ พัทยา-ชัยพฤกษ์</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน | 30.00 | - | <p>เป็นการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้าประกันดังกล่าว</p> <p>บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงิน เสร็จสิ้นไปเมื่อวันที่ 8 มิถุนายน 2565</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>- ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> <p>- บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ ทาวน์ แอร์พอร์ต – ภูเก็ต</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> | 37.50 | 35.50 | <p>เป็นการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้าประกันดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึงพิงหรือรับความช่วยเหลือทางการเงินจะลดน้อยลงภายหลังจากที่บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในครั้งใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ</p> <p>ปลดภาระค้าประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้าประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์เนื่องจากผู้ค้าประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้าประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|---|----------------------------------|---------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัท สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนาย พชร มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นายรณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัท สัดส่วนร้อยละ 0.50 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>46.97</p> <p>60.25</p> | <p>27.52</p> <p>25.97</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึงพิงหรือรับความช่วยเหลือทางการเงินจะลดน้อยลงภายหลังจากที่บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้นเข้าจดทะเบียนในครั้งใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ</p> <p>ปลดภาระค้ำประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) (วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566) หลังจากครบกำหนด 120 วัน</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความสมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนในการค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|------------------------------------|----------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>- ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> <p>- บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท-เทพารักษ์</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและนาค่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>-</p> <p>18.05</p> <p>15.77</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว</p> <p>บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงินเสร็จสิ้นไปเมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2565</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|---|-----------------------------------|---------------------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้วบุตรชายของนาย พชร มโนธรรมรักษา</p> <p>2.นางสาวปฐนิกา มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท</p> <p>- บุตรสาวของนายพชร มโน ธรรมรักษา</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ เนเจอร์พาส (อัสสัมชัญ - ศรีราชา)</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้าง สาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>00.39</p> <p>00.2</p> <p>-</p> | <p>5.76</p> <p>41.50</p> <p>26.26</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบัน การเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกัน ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึงพิงหรือรับความ ช่วยเหลือทางการเงินจะลดน้อยลงภายหลังจาก ที่บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้น เข้าจดทะเบียนในครั้งใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ</p> <p>ปลดภาระค้ำประกันหลังจากมีการลงนาม บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและ มีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนใน การค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|---------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้วบุตรชายของนาย พชร มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นางสาวปฐนิกา มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท</p> <p>- บุตรสาวของนายพชร มโน ธรรมรักษา</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ เนเจอร์พาส 2 (สุขุมวิท- บางปู 83)</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้าง สาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>-</p> <p>-</p> | <p>21.35</p> <p>02.13</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบัน การเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกัน ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึงพิงหรือรับความ ช่วยเหลือทางการเงินจะลดน้อยลงลงหลังจาก ที่บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้น เข้าจดทะเบียนในครั้งใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ</p> <p>ปลดภาระค้ำประกันหลังจากวันที่บริษัทเข้าซื้อ ขายหลักทรัพย์(หุ้น)ในตลาดหลักทรัพย์แห่ง ประเทศไทยเป็นวันแรก (First day Trade) (วันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566) หลังจากครบ กำหนด 14 วัน</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและมี ความเห็นเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนใน การค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|--------------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1.นายอรรถปวิทย์ มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้วบุตรชายของนาย พชร มโนธรรมรักษา</p> <p>2.นางสาวปฐนิกา มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท</p> <p>- บุตรสาวของนายพชร มโน ธรรมรักษา</p> | <p><u>โครงการ สิวารมณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์ - วง แหวน)</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้าง สาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>80.00</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบัน การเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกัน ดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ บริษัทคาดว่า การพึงพิงหรือรับความ ช่วยเหลือทางการเงินจะลดน้อยลงหลังจาก ที่บริษัทเสนอขายหุ้นต่อประชาชนและนำหุ้น เข้าจดทะเบียนในครั้งใหม่ของบริษัทแล้วเสร็จ</p> <p>ปลดภาระค้ำประกันหลังจากชำระเงินวงเงินทั้ง จำนวน วันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2566</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและ มีความเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนใน การค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|----------------------------|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>- ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> <p>- บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปุณิกา มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา</p> | <p><u>บริษัท สยามพัฒนา รีลเอสเตท จำกัด</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้างสาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกันดังกล่าว</p> <p>บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงิน (วงเงินกู้ 120.61 ล้านบาท) เสร็จสิ้นไปเมื่อวันที่ 24 พฤษภาคม 2564</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|--|---|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียน ชำระแล้วบุตรชายของนาย พชร มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นางสาวปฐนิกา มโนธรรม รักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท</p> <p>- บุตรสาวของนายพชร มโน ธรรมรักษา</p> <p>3. บริษัท สิวารมณ รีล เอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> | <p><u>บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าพัฒนาที่ดิน/ก่อสร้าง สาธารณูปโภคและค่าก่อสร้างบ้านโครงการ</p> <p>- หนังสือค้ำประกัน</p> | <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> | <p>44.70</p> <p>44.47</p> <p>39.33</p> | <p>เป็นการค้ำประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบัน การเงินแห่งหนึ่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้ำประกัน ดังกล่าว</p> <p>ปลดภาระค้ำประกันหลังจากมีการลงนาม บันทึกเพิ่มเติมสัญญาเงินกู้ยืมวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566</p> <p><u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและม ีเห็นว่า รายการค้ำประกันดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้ำประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนใน การค้ำประกันแต่อย่างใด</p> |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|--|--|----------------------------------|------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| 1. นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์ - กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้น ในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 0.50 ของทุนจดทะเบียนชำระ แล้ว | บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - เช่าซื้อรถ TOYOTA CAMRY - เช่าซื้อรถ TOYOTA Majesty | 1.80 | 1.48 | บริษัทได้มีการจ่ายชำระอย่างสม่ำเสมอ ยอด คงเหลือของ 2 สัญญา มูลค่า 3.15 ล้านบาท <u>ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาและม ีความเห็นว่ รายการค้าประกันดังกล่าวมีความ สมเหตุสมผลและทำให้บริษัทได้ประโยชน์ เนื่องจากผู้ค้าประกันไม่ได้คิดค่าตอบแทนใน การค้าประกันแต่อย่างใด |
| | | 2.01 | 1.67 | |

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|--|---|----------------------------------|------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 31 ธ.ค. 65 | |
| <p>1. นายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>- ผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 4.26 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</p> <p>- บิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา และนางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา</p> <p>2. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> <p>- กรรมการบริษัท และผู้ถือหุ้นในบริษัทฯ สัดส่วนร้อยละ 14.20 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วบุตรชายของนายพชร มโนธรรมรักษา</p> <p>3. บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</p> | <p><u>บริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u></p> <p>- เงินกู้ยืมเพื่อเป็นค่าที่ดิน</p> | - | - | <p>เป็นการค้าประกันวงเงินสินเชื่อกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่ง เพื่อใช้เป็นเงินทุนของบริษัทฯ โดยไม่มีค่าใช้จ่ายเกิดขึ้นจากการค้าประกันดังกล่าว ณ 30 ธันวาคม 2564 บริษัท ทูบีไทร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้มีการชำระวงเงินสินเชื่อแล้วทั้งจำนวน ทำให้หมดภาระค้าประกัน</p> |

2.3) รายการระหว่างกันบริษัทที่เกี่ยวข้อง

| บุคคล/นิติบุคคลที่อาจ มีความขัดแย้ง/ ลักษณะธุรกิจ | ลักษณะและรายละเอียด ของรายการ | มูลค่ารายการระหว่างกัน (ล้านบาท) | | ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ |
|---|--|----------------------------------|----------------------|--|
| | | 31 ธ.ค. 64 | 30 มิ.ย. 65 | |
| <p>1. บริษัท ทูบีโปรท์ ฟรีแคสท์ จำกัด</p> <p>- บริษัทย่อยของบริษัทฯ ตั้งแต่ปี 2562 ถึง 2564 (สิ้นสุดภาพการเป็นบริษัทย่อยเมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564)</p> <p>- กรรมการของบริษัท คือ นาย พชร มโนธรรมรักษา ซึ่งเป็นบิดาของนายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา</p> | <p><u>บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)</u></p> <p>- เจ้าหนี้การค้า</p> <p>- ซื้อสินค้าสำเร็จรูป-ฟรีแคสท์</p> | <p>7.07</p> <p>1.16</p> | <p>-</p> <p>3.72</p> | <p>เป็นรายการเจ้าหนี้การค้าและมูลค่าที่มีการซื้อแผ่นสำเร็จรูป-ฟรีแคสท์ เพื่อใช้ในการสร้างบ้านของโครงการ สิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท-เทพารักษ์ ซึ่งปัจจุบันได้มีการจ่ายชำระเรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2565</p> |
| | <p><u>บริษัท สิวารมณ ไซน์่า จำกัด</u></p> <p>- เจ้าหนี้อื่น</p> <p>- ค่าบริหารจัดการโครงการ</p> | <p>1.41</p> <p>2.97</p> | <p>-</p> <p>-</p> | <p>เป็นรายการค่าบริหารจัดการโครงการสิวารมณ วิลเลจ สุขุมวิท-บางปู 83 ซึ่งได้มีการจ่ายชำระแล้วทั้งจำนวน เมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2565เรียบร้อยแล้ว</p> |
| | | | | |
| | | | | |

3) นโยบายหรือแนวโหม้การทำรายการระหว่างกันในอนาคต

มาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน

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

หากบริษัทมีความจำเป็นต้องทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดนโยบายเพื่อให้เกิดความโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายโดยเท่าเทียมกันโดยยึดหลักการดังนี้

- เป็นรายการที่ผ่านกระบวนการอนุมัติที่โปร่งใสโดยกรรมการและผู้บริหารด้วยความรับผิดชอบ ระมัดระวังและซื่อสัตย์สุจริต โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่มีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- เป็นรายการที่กระทำโดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของบริษัทเสมือนการทำรายการกับบุคคลภายนอก
- มีระบบการติดตามและตรวจสอบเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการทำรายการเป็นไปตามขั้นตอนที่ถูกต้อง
- มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างครบถ้วน ถูกต้อง โปร่งใส ในเวลาที่เหมาะสม

การทำรายการระหว่างกันของบริษัทมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุมเพื่อพิจารณาและให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นในการทำรายการและความสมเหตุสมผลของรายการนั้นๆ และความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบจะถูกนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการเข้าทำรายการตามที่เสนอนั้นเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท ทั้งนี้ การทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป และการทำรายการที่เป็นข้อตกลงทางการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป ให้มีหลักการดังนี้

การทำรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่มีเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

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

การทำการรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไป

การทำการรายการที่เป็นข้อตกลงการค้าที่ไม่เป็นเงื่อนไขการค้าโดยทั่วไปจะต้องได้รับการพิจารณาและให้ความเห็นโดยคณะกรรมการตรวจสอบก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้ง ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล การทำการรายการที่เกี่ยวข้องกัน

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

แนวโหม้การทำการรายการระหว่างกันในอนาคต

หากบริษัทมีความจำเป็นในการทำการรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัทในอนาคต รายการระหว่างกันดังกล่าวต้องผ่านการพิจารณาความจำเป็น และความเหมาะสมของราคา โดยคณะกรรมการตรวจสอบ และตามนโยบายการอนุมัติตามมติการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เพื่อให้เป็นไปตามลักษณะของการดำเนินการค้าปกติและเป็นราคาตลาดซึ่งสามารถเปรียบเทียบหรืออ้างอิงกับเงื่อนไขราคาของบริษัทกระทำกับบุคคลภายนอก ทั้งนี้ หากคณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณาว่ารายการระหว่างกันที่อาจจะเกิดขึ้น บริษัทจะพิจารณาให้ผู้ประเมินอิสระ ผู้เชี่ยวชาญอิสระเฉพาะด้านหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นต่อรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบประกอบการตัดสินใจและให้ความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัทหรือผู้ถือหุ้น และหากหุ้นสามัญของบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันดังกล่าวไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1 One Report) ตามหลักเกณฑ์และกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยรายการระหว่างกันที่มีแนวโน้มจะเกิดขึ้นในอนาคตต่อไป สรุปได้ดังนี้

1. รายการบุคคลค้าประกันสัญญาเงินกู้ของกรรมการ

นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา นางสาวปฐนิกา มโนธรรมรักษา และนายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์ ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทได้เป็นผู้ค้าประกันสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยไม่มีการคิดค่าตอบแทนในการค้าประกัน ทั้งนี้ เมื่อตลาดหลักทรัพย์อนุมัติการรับหุ้นของบริษัทเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แล้วนั้น บริษัทจะเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอปลดภาระค้าประกันต่าง ๆ ข้างต้นของกรรมการ

4) เหตุผลที่บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อย บริษัทร่วม เกินกว่า 10% แทนการถือหุ้นของบริษัทโดยตรง

-ไม่มี-

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

งบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของ บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและหมายเหตุประกอบงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณดังกล่าว ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

*****/2

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

| มูลค่าของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย (สินค้าคงเหลือ) | |
|--|---|
| เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ | ได้ตรวจสอบเรื่องดังกล่าวอย่างไร |
| <p>โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายของกลุ่มบริษัทมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า การประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายนั้นขึ้นอยู่กับประมาณการของราคาขายในอนาคตและการประมาณการต้นทุนที่คาดว่าจะก่อสร้างจนแล้วเสร็จของกลุ่มบริษัท การประมาณการดังกล่าว เกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร และปัจจัยหลายๆ ด้าน</p> <p>แนวโน้มในอนาคตของตลาดธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างจากประสบการณ์ในอดีต ทำให้เกิดความเสี่ยงที่มูลค่าสุทธิที่จะได้รับอาจจะต่ำกว่าราคาทุนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในราคาขาย อีกทั้งต้นทุนการก่อสร้างในอนาคตอาจเกิดการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยต่างๆ ซึ่งรวมถึงสภาพตลาดของวัสดุก่อสร้าง ต้นทุนจ่ายผู้รับเหมาและการก่อสร้างที่เกี่ยวข้อง</p> <p>เนื่องจากโครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายมีข้อดคงเหลือที่มีสาระสำคัญและมีการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารในการประมาณการข้างต้น ข้าพเจ้าจึงพิจารณาเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p> | <p>วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าในเรื่องนี้ได้รวมถึงวิธีดังต่อไปนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ทำความเข้าใจและประเมินกระบวนการเกี่ยวกับการประมาณมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย และทดสอบการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท โดยการสุ่มตรวจสอบการอนุมัติการกำหนดราคาขายและประมาณการต้นทุน รวมถึงการพิจารณาและปรับปรุงข้อมูลให้เป็นปัจจุบัน การกำหนดงบประมาณ การอนุมัติโดยผู้มีอำนาจ และการบันทึกต้นทุน - ประเมินความเหมาะสมของการประมาณการราคาขายของกลุ่มบริษัท โดยวิธีการเปรียบเทียบประมาณการราคาขายที่ได้รับอนุมัติโดยฝ่ายบริหารกับราคาที่ยขายได้จริง และแนวโน้มราคาขายของอสังหาริมทรัพย์ - ประเมินความสมเหตุสมผลของการประมาณการงบประมาณของต้นทุนการก่อสร้างของกลุ่มบริษัทโดยการเปรียบเทียบต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงกับประมาณการต้นทุน และคำอธิบายของผู้บริหารเพื่อสนับสนุนประมาณการต้นทุนค่าก่อสร้าง - ทดสอบการคำนวณและสุ่มทดสอบมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับกับเอกสารราคาขาย ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง - ประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน |

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงิน และรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้น มีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวม

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวม

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

*****/4

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้นและได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิดการปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร
- สรุปลักษณะความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกัน ในงบการเงิน หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตามเหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงิน ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและปฏิบัติตามตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า



*****/5

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับ
ความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า
มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้
ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินใน
งวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีไว้ตั้งแต่
กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณา
ว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมี
ผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้คือนางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์

นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

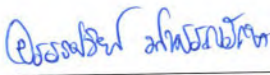
(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------------|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| สินทรัพย์ | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 6 | 36,764,767 | 26,715,819 | 11,998,085 |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | | 6,694,411 | 6,294,400 | 4,485,510 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 5, 7 | 13,015,680 | 3,695,104 | 16,119,705 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 5 | - | - | 133,963,216 |
| สินค้าคงเหลือ | 8 | 1,014,539,133 | 605,101,758 | 645,599,550 |
| อสังหาริมทรัพย์รอการขาย | 9 | - | 63,514,861 | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | | 1,382,500 | 4,477,111 | 436,394 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | | 1,072,396,491 | 709,799,053 | 812,602,460 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 10 | - | - | 106,738,278 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 11 | 6,544,272 | 6,960,686 | 6,093,783 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 12 | 9,298,267 | 15,830,857 | 9,298,267 |
| สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น | 13 | 4,801,919 | 4,952,452 | 4,660,481 |
| สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม | 14 | 910,059 | 615,349 | 902,741 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 15 | 111,647,805 | 111,920,891 | 111,417,335 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | 133,202,322 | 140,280,235 | 239,110,885 |
| รวมสินทรัพย์ | | 1,205,598,813 | 850,079,288 | 1,051,713,345 |

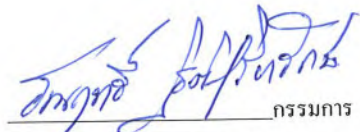
งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

เมื่อวันที่ 2566

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง


กรรมการ
(นายอรปวิทย์ มโนธรรมรักษา)




กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ สุทธิสุริยรักษ์)

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

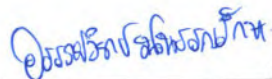
(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | 16 | 12,904,893 | 1,074 | 12,904,894 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 5, 17 | 180,421,706 | 115,101,159 | 114,086,833 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 19 | 275,811,417 | 79,481,632 | 187,564,188 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20 | 5,532,790 | 6,806,434 | 5,532,790 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 5, 18 | 148,000,000 | 74,400,000 | 240,850,000 |
| ภาษีเงิน ได้นิตินุคคก้างจ่าย | | 7,965,633 | 8,581,718 | 5,752,054 |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า | | 3,558,559 | 2,143,767 | 2,372,094 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | 634,194,998 | 286,515,784 | 569,062,853 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 19 | 21,500,000 | 67,229,930 | 21,500,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ | 20 | 7,112,412 | 12,817,216 | 7,112,412 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 21 | 4,085,217 | 3,054,255 | 4,006,778 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | 32,697,629 | 83,101,401 | 32,619,190 |
| รวมหนี้สิน | | 666,892,627 | 369,617,185 | 601,682,043 |

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

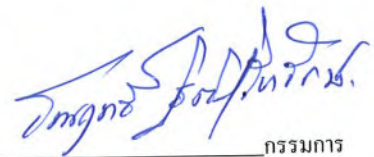
เมื่อวันที่ 2566

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง



กรรมการ

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)



กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ วุฒิสุริยารักษ์)



บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | |
| - ทุนจดทะเบียน | 23 | | | |
| ปี 2564 หุ้นสามัญ 380,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | | 380,000,000 | | 380,000,000 |
| ปี 2565 หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 510,000,000 | | 510,000,000 | |
| - ทุนที่ออกและชำระแล้ว | | | | |
| หุ้นสามัญ 380,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | 380,000,000 | 380,000,000 | 380,000,000 | 380,000,000 |
| ส่วนเกินทุนจากการจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | 8,016,569 | 8,016,569 | 8,016,569 | 8,016,569 |
| กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | |
| จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย | 3,016,786 | - | 3,016,786 | - |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 93,513,837 | 39,630,289 | 58,997,947 | 1,679,012 |
| รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | (3,027,769) | (3,027,769) | - | - |
| ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 481,519,423 | 424,619,089 | 450,031,302 | 389,695,581 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 57,186,763 | 55,843,014 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 538,706,186 | 480,462,103 | 450,031,302 | 389,695,581 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,205,598,813 | 850,079,288 | 1,051,713,345 | 827,541,483 |

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

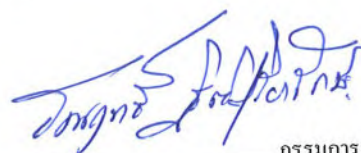
เมื่อวันที่ 2566

ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง



กรรมการ

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)



กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ สุทธิสุริยารักษ์)



บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565


(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 657,276,585 | 559,250,188 | 583,570,122 | 356,024,688 |
| รายได้จากการขาย - ที่ดิน | 67,799,550 | - | 67,799,550 | - |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | (434,042,596) | (389,306,121) | (378,934,961) | (230,696,256) |
| ต้นทุนขาย - ที่ดิน | (63,562,312) | - | (63,562,312) | - |
| กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น | 227,471,227 | 169,944,067 | 208,872,399 | 125,328,432 |
| รายได้อื่น | 209,794 | 5,174,790 | 188,907 | 571,357 |
| กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | 11,187,205 | - | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | (65,941,510) | (45,665,363) | (56,125,607) | (31,630,101) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (69,982,314) | (61,299,346) | (66,966,752) | (61,016,252) |
| กำไร (ขาดทุน) จากกิจกรรมดำเนินงาน | 91,757,197 | 79,341,353 | 85,968,947 | 33,253,436 |
| รายได้ทางการเงิน | 868,913 | 37,183 | 6,040,545 | 3,393,048 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (15,187,516) | (2,421,038) | (15,351,472) | (5,441,662) |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | 77,438,594 | 76,957,498 | 76,658,020 | 31,204,822 |
| (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ | (19,194,511) | (13,611,957) | (16,322,299) | (6,664,099) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 58,244,083 | 63,345,541 | 60,335,721 | 24,540,723 |
| รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | |
| สำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน | - | 190,165 | - | 158,099 |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 58,244,083 | 63,535,706 | 60,335,721 | 24,698,822 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 56,900,334 | 51,585,895 | 60,335,721 | 24,540,723 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 1,343,749 | 11,759,646 | - | - |
| | 58,244,083 | 63,345,541 | 60,335,721 | 24,540,723 |
| การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม | | | | |
| ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 56,900,334 | 51,776,060 | 60,335,721 | 24,698,822 |
| ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 1,343,749 | 11,759,646 | - | - |
| | 58,244,083 | 63,535,706 | 60,335,721 | 24,698,822 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | 25 | 0.15 | 0.14 | 0.16 |

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่สามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566

เมื่อวันที่ 2566

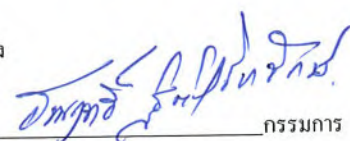
ขอรับรองว่าเป็นรายการอันถูกต้องและเป็นจริง


กรรมการ

(นายอรรถพล วนิชธรรมรักษา)



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)


กรรมการ

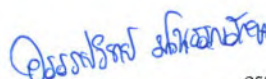
(นายรณฤทธิ์ สุทธิสุริยารักษ์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

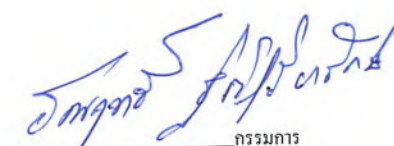
บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------|-----------------|----------------|-------------------|------------------------------------|-------------------|----------------------|----------------------|----------------|---------------|
| ส่วนของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | | | | | | | | | | |
| หมายเหตุ | ทุนที่ออก และชำระแล้ว | กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | ส่วนได้เสียที่ | |
| | | ส่วนเกินทุน | ส่วนต่างจากการ | ส่วนได้เสียของ | ส่วนได้เสียของ | จากการประเมินการ | รวมองค์ประกอบอื่น | รวมส่วนของ | ไม่มีอำนาจ | รวมส่วน | |
| | | จากการจ่ายโดย | จัดสรรเป็นสำรอง | ยังไม่ได้ | รวมธุรกิจภายใต้ | การเปลี่ยนแปลง | ตามหลักคณิตศาสตร์ | รวมองค์ประกอบอื่น | ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | ควบคุม | ของผู้ถือหุ้น |
| | | ใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | ตามกฎหมาย | จัดสรร | การควบคุมเดียวกัน | บริษัทใหญ่ | ประกันภัย | ของส่วนของผู้ถือหุ้น | ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 380,000,000 | 8,016,569 | - | 10,189,412 | (22,335,183) | (3,027,769) | - | (25,362,952) | 372,843,029 | 44,083,368 | 416,926,397 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2564 : | | | | | | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 51,585,895 | - | - | 190,165 | 190,165 | 51,776,060 | 11,759,646 | 63,535,706 |
| โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม | - | - | - | (22,145,018) | 22,335,183 | - | (190,165) | 22,145,018 | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 380,000,000 | 8,016,569 | - | 39,630,289 | - | (3,027,769) | - | (3,027,769) | 424,619,089 | 55,843,014 | 480,462,103 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 : | | | | | | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 56,900,334 | - | - | - | - | 56,900,334 | 1,343,749 | 58,244,083 |
| โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม | - | - | 3,016,786 | (3,016,786) | - | - | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 380,000,000 | 8,016,569 | 3,016,786 | 93,513,837 | - | (3,027,769) | - | (3,027,769) | 481,519,423 | 57,186,763 | 538,706,186 |


กรรมการ
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)




กรรมการ
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|--|--------------------------|--|------------------------------|---------------------|---|---|--------------------------|
| | กำไร (ขาดทุน) สะสม | | | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | |
| | ทุนที่ออก และชำระแล้ว | ส่วนเกินทุนจากการจ่าย โดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์ | จัดสรรเป็นสำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้ จัดสรร | กำไรเบ็ดเสร็จอื่น | | |
| | | | | | จากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย | รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วน ของผู้ถือหุ้น |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 380,000,000 | 8,016,569 | - | (23,019,810) | - | - | 364,996,759 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2564 : | | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 24,540,723 | 158,099 | 158,099 | 24,698,822 |
| โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม | - | - | - | 158,099 | (158,099) | (158,099) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 380,000,000 | 8,016,569 | - | 1,679,012 | - | - | 389,695,581 |
| การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2565 : | | | | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 60,335,721 | (3,016,786) | (3,016,786) | 57,318,935 |
| โอนไปกำไร (ขาดทุน) สะสม | - | - | 3,016,786 | (3,016,786) | 3,016,786 | 3,016,786 | 3,016,786 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 380,000,000 | 8,016,569 | 3,016,786 | 58,997,947 | - | - | 450,031,302 |

อรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา

กรรมการ
(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)



วิฑูรย์ สุทธิสุริยรักษ์

กรรมการ
(นายวิฑูรย์ สุทธิสุริยรักษ์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย


(เดิมชื่อ "บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด")

งบกระแสเงินสด

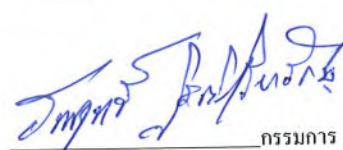
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน : | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | 77,438,594 | 76,957,498 | 76,658,020 | 31,204,822 |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) | | | | |
| การปรับปรุงต้นทุนทางการเงิน | 15,187,516 | 2,421,038 | 15,351,472 | 5,441,662 |
| การปรับปรุงรายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ) | (868,913) | (37,183) | (6,040,545) | (3,393,048) |
| การปรับปรุงด้วยลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (9,320,576) | 15,688,376 | (9,208,482) | 23,996,337 |
| การปรับปรุงด้วยสินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (171,543,665) | (109,558,015) | (57,624,224) | (243,996,299) |
| การปรับปรุงด้วยสินทรัพย์อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 84,963 | (805,951) | 14,183 | (1,169,202) |
| การปรับปรุงด้วยเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 70,968,867 | 18,787,199 | 12,744,782 | 40,076,013 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 8,868,360 | 8,893,861 | 8,755,930 | 6,584,387 |
| การปรับปรุงด้วยผลขาดทุนจากการซื้อขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | 3,563,485 | 7,892,953 |
| การปรับปรุงด้วย (กำไร) ขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ | (20,457) | 69,104 | (8,608) | 74,806 |
| การปรับปรุงด้วยขาดทุนจากการปรับลดมูลค่าสินค้า (กลับรายการ) | (2,185,657) | 2,303,912 | - | - |
| การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า เพิ่มขึ้น (ลดลง) | 1,414,792 | 2,143,767 | 789,357 | 1,582,737 |
| การปรับปรุงด้วยประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 887,254 | 1,111,088 | 870,433 | 1,003,352 |
| การปรับปรุงด้วยกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | (11,187,205) | - | - |
| รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) | (86,527,516) | (70,170,009) | (30,792,217) | (161,906,302) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) การดำเนินงาน | (9,088,922) | 6,787,489 | 45,865,803 | (130,701,480) |
| ดอกเบี้ยรับ | 868,913 | 86,501 | 3,570,491 | 6,493,438 |
| ดอกเบี้ยจ่าย | (27,903,390) | (29,072,456) | (24,224,084) | (23,540,092) |
| ภาษีเงินได้รับคืน | 3,282,733 | - | 3,282,733 | - |
| ภาษีเงินได้จ่ายออก | (20,105,305) | (17,816,272) | (13,496,230) | (4,185,647) |
| เงินสดรับ (จ่าย) ผลประโยชน์พนักงาน | - | - | - | - |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน | (52,945,971) | (40,014,738) | 14,998,713 | (151,933,781) |


กรรมการ
(นายอรรถปวิทย์ นโนธรรมรักษา)




กรรมการ
(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน :

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|-------------|----------------------|--------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | (3,499,300) | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อหุ้นเพิ่มทุนในบริษัทย่อย | - | - | (79,000,000) | - |
| เงินสดรับสุทธิจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | 39,400,911 | - | 40,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | (1,785,705) | (4,347,015) | (1,406,390) | (1,526,068) |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 69,092 | 394,954 | 39,092 | 109,789 |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อทรัพย์สินไม่มีตัวตน | (562,927) | (1,287,619) | (408,125) | (1,116,679) |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 21,852,312 | 40,000,000 |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (108,900,000) | (14,300,000) |
| เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย | - | 20,000,000 | - | 20,000,000 |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (2,279,540) | 54,161,231 | (171,322,411) | 83,167,042 |

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน :

| | | | | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 12,903,820 | 213 | 12,903,820 | 213 |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | 7,000,000 | - | 127,000,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | (8,010,000) | (6,650,000) | (9,500,000) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น | 352,300,000 | 210,900,000 | 352,300,000 | 170,900,000 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมบุคคลและบริษัทอื่น | (457,090,008) | (303,396,780) | (278,390,008) | (265,596,780) |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 330,802,900 | 178,311,150 | 206,328,500 | 177,395,800 |
| เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (166,794,965) | (146,025,274) | (131,497,040) | (135,616,970) |
| เงินสดที่ผู้เช่าจ่ายเพื่อลดจำนวนหนี้สินซึ่งเกิดขึ้นจากสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ | (6,447,277) | (5,281,732) | (6,447,277) | (5,281,732) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | 65,674,470 | (66,502,423) | 148,547,995 | 59,300,531 |

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี

| | | | | |
|---|------------|--------------|-------------|-------------|
| | 10,448,959 | (52,355,930) | (7,775,703) | (9,466,208) |
| 6 | 33,010,219 | 85,366,149 | 24,259,298 | 33,725,506 |
| 6 | 43,459,178 | 33,010,219 | 16,483,595 | 24,259,298 |

ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม :

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้

| | | | |
|------------|------------|------------|------------|
| 36,764,767 | 26,715,819 | 11,998,085 | 20,173,799 |
| 6,694,411 | 6,294,400 | 4,485,510 | 4,085,499 |
| 43,459,178 | 33,010,219 | 16,483,595 | 24,259,298 |

รายการที่ไม่เป็นตัวเงินที่มีสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ มีดังนี้

สินทรัพย์สิทธิการใช้

| | | | |
|-----------|------------|-----------|------------|
| 3,955,330 | 14,886,577 | 3,955,330 | 14,886,577 |
|-----------|------------|-----------|------------|



กรรมการ

(นายอรรถปวิทย์ นนทรนรักษา)



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)



กรรมการ

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยาภรณ์)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เป็นบริษัทมหาชนซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ เลขที่ 662/45 ถนนพระราม 3 แขวงบางโพงพาง เขตยานนาวา กรุงเทพมหานคร

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติให้แปรสภาพ บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565 บริษัทได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ได้แก่ ครอบครัววิจิตรวิชัยรักษ์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 35 และครอบครัว มโนธรรมรักษา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 31 ภายหลัง เสนอขายหุ้นต่อประชาชน ครอบครัววิจิตรวิชัยรักษ์ ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 26 และ ครอบครัวมโนธรรมรักษา ถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 23

บริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ประกอบธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

2.1 เกณฑ์ในการถือปฏิบัติ

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน รวมถึงการตีความและแนวปฏิบัติทางการบัญชี ที่ประกาศใช้โดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ (“สภาวิชาชีพบัญชี”)

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชี ที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของบริษัทไปถือปฏิบัติ กิจกรรมเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มี นัยสำคัญ

2.2 เกณฑ์การวัดมูลค่า

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม (เว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี)

2.3 สกุลเงินที่นำเสนองบการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำและแสดงหน่วยเงินตราเป็นเงินบาท ข้อมูลทางการเงินทั้งหมดมีการเปิดเผยในหมายเหตุประกอบ งบการเงินเพื่อให้แสดงเป็นหลักพันหรือหลักล้านบาท ยกเว้นที่ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิจิตรวิชัยรักษ์

(นายธนฤทธิ์ วิจิตรวิชัยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

2.4 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) ดังต่อไปนี้

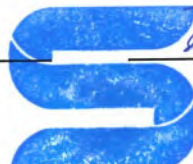
| ชื่อบริษัท | ลักษณะธุรกิจ | อัตราร้อยละของการถือหุ้น | |
|-------------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| | | 2565 ร้อยละ | 2564 ร้อยละ |
| บริษัท สยามพัฒนา รีเวิลเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 100 | 100 |
| บริษัท สิวารมณ ไซน์า จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 51 | 51 |
| บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 100 | - |

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทฯ นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทฯ มีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทฯ สิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจาก งบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทฯ และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรหรือขาดทุนรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม
- 2.5 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ เพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน
- 2.6 งบการเงินภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงหลายฉบับ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินบางฉบับมีการให้ข้อผ่อนปรนในทางปฏิบัติหรือข้อยกเว้นชั่วคราวกับผู้ใช้นิติมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

4.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินเมื่อกลุ่มบริษัทได้มีการโอนอำนาจควบคุมในสินค้าให้กับลูกค้าแล้ว ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง กล่าวคือ เมื่อจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่าที่ได้รับหักด้วยส่วนลดและค่าใช้จ่ายที่กลุ่มบริษัทจ่ายแทนให้แก่ลูกค้า และสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้กับลูกค้า เงื่อนไขการจ่ายชำระเป็นไปตามงวดการจ่ายชำระที่ระบุในสัญญาที่ทำกับลูกค้า จำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทได้รับจากลูกค้าก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแสดงไว้เป็น “เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า”

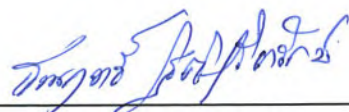


(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายรณฤทธิ์ วิฑิตสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.1.2 การประมาณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ในการคำนวณต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์กลุ่มบริษัทฯ ต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือเมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

4.1.3 รายได้ทางการเงิน และต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ในการคำนวณดอกเบี้ยรับและดอกเบี้ยจ่าย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงจะนำมาใช้กับมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ (เมื่อสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิต) หรือราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สิน อย่างไรก็ตามสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตภายหลังการรับรู้เมื่อเริ่มแรก รายได้ดอกเบี้ยจะคำนวณโดยการใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากสินทรัพย์ไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป การคำนวณรายได้ดอกเบี้ยจะเปลี่ยนกลับไปคำนวณจากมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์

4.1.4 รายได้อื่นและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือน นับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 สินค้าคงเหลือ (ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย)

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าออกแบบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องตามที่เกิดขึ้นจริง รวมถึงประมาณการต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน กลุ่มบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมด ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงด้วย)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขาย เช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อมีการขาย

กลุ่มบริษัทจะบันทึกขาดทุนจากการลดมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ไว้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน




(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายรณฤทธิ์ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.4 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง การผลิตสินทรัพย์ หรือการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่ต้องใช้เวลาในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการ ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืม

4.5 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดินและค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงตามที่เกิดขึ้นจริง แสดงด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

4.6 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ แสดงมูลค่าตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) ราคาทุนคำนวณจากราคาซื้อสินทรัพย์ทั้งที่เป็นเงินสดและจำนวนเทียบเท่าเงินสดในการทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสถานที่หรือสภาพที่พร้อมที่จะใช้งานได้ตามที่ประสงค์

กลุ่มบริษัทคิดค่าเสื่อมราคาอาคารและอุปกรณ์ โดยวิธีเส้นตรงตามช่วงอายุการใช้งาน โดยพิจารณาแต่ละส่วนแยกต่างหากจากกัน เมื่อแต่ละส่วนประกอบนั้นมีสาระสำคัญและมีอายุการใช้งานต่างกัน อายุการใช้งานโดยประมาณของสินทรัพย์มีดังนี้

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

รายการในการซื้อสินทรัพย์เพิ่มเติมหรือทดแทน และรายการในการปรับปรุงสินทรัพย์ให้ดีขึ้น ถือเป็นรายการฝ่ายทุน ส่วนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาสินทรัพย์ ถือเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

ปิยะธิดา มโนธรรมรักษา

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิติสุริยาภิรักษ์

(นายธนฤทธิ์ ฐิติสุริยาภิรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.7 สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนอื่น

สินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน (โปรแกรมคอมพิวเตอร์) แสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม ค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตน คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการใช้งาน โดยประมาณของสินทรัพย์ มีดังนี้

ซอฟต์แวร์ (Application software)

5 - 10 ปี

4.8 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้น และสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

สินทรัพย์สิทธิการใช้

สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการรับรู้เริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่า เริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งสูญเสียตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุน โดยวิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าหรืออายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์สิทธิการใช้แล้วแต่ระยะเวลาใดจะสั้นกว่า ดังนี้

| | |
|------------------------------|----------|
| ที่ดิน | 2 - 3 ปี |
| อาคารสำนักงานและส่วนปรับปรุง | 6 ปี |
| ยานพาหนะ | 4 - 7 ปี |
| ป้ายโฆษณา | 3 - 4 ปี |

หากความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงได้โอนให้กับกลุ่มบริษัทเมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่าหรือราคาทุนของสินทรัพย์ดังกล่าวได้รวมถึงการใช้สิทธิเลือกซื้อ ค่าเสื่อมราคาจะคำนวณจากอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณของสินทรัพย์

อรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หนี้สินตามสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าประกอบด้วยค่าเช่าคงที่หักด้วยสิ่งูงใจตามสัญญาเช่า ค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ รวมถึงราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อซึ่งมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่กลุ่มบริษัทจะใช้สิทธินั้น และการจ่ายค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดของสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่ากลุ่มบริษัทจะใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เหตุการณ์หรือเงื่อนไขซึ่งเกี่ยวข้องกับการจ่ายชำระหนี้ได้เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทคิดลดมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยของหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงจากการจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า นอกจากนี้มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกรวบรวมใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า หรือการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์อ้างอิง

สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

สัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

4.9 บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือบริษัทที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะ เป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้ บุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงทั้งทางตรงและทางอ้อมต่อมติของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท หรือผู้บริหารคนสำคัญ หรือกรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและกำหนดแนวทางการดำเนินงานของบริษัท

4.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

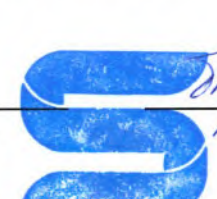
ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของอุปกรณ์ หรือสินทรัพย์อื่นของกลุ่มบริษัท หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า กลุ่มบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรม หักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

กลุ่มบริษัทจะรับรู้รายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพร วัฒนวิทย์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพร วัฒนวิทย์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.11 ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย

ค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินซึ่งเกิดขึ้นก่อนหรือ ณ วันที่ทำสัญญาเงินสินเชื่อและก่อนการเบิกถอนเงินกู้ยืมจะถูกบันทึกเป็นค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่าย ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตจ่ายจะตัดจ่ายตามสัดส่วนของเงินกู้ยืมที่ได้เบิกถอนแล้วจะแสดงหักจากเงินกู้ยืมที่เกี่ยวข้องและถูกตัดจำหน่ายโดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามอายุของเงินกู้

4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส เงินสมทบกองทุนประกันสังคมและเงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการตามเกณฑ์คงค้าง

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานและผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิทธิประโยชน์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสิทธิประโยชน์ของบริษัท เงินที่บริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน (โครงการผลประโยชน์)

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานคำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัย ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method)

กำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) ในการคำนวณผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานแสดงไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

4.13 ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ประกอบด้วยภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและภาษีเงินได้ปัจจุบันที่ไม่ได้รับรู้ในงบกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือส่วนที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้น

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVARAM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพร วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท ลีวามณธ์ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท ลีวามณธ์ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน ได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้ อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อการคำนวณภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่คาดว่าจะใช้กับ ผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการ โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลารายงาน

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคต จะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูก ทบทวน ณ ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

4.14 การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ ในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดง ในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวน ที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

4.14.1 รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า

การระบุภาระที่ต้องปฏิบัติ

ในการระบุภาระที่ต้องปฏิบัติในการส่งมอบสินค้าหรือบริการให้กับลูกค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจ ในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าสินค้าหรือบริการแต่ละ รายการถือเป็นภาระที่แยกจากกันหรือไม่ กล่าวคือ กิจกรรมจะบันทึกสินค้าหรือบริการแต่ละรายการแยกจากกัน ก็ต่อเมื่อสินค้าหรือบริการดังกล่าวสามารถระบุได้ว่าแยกจากสินค้าหรือบริการอื่นในสัญญา และลูกค้าได้รับ ประโยชน์จากสินค้าหรือบริการนั้น

การกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้

ในการกำหนดจังหวะเวลาของการรับรู้รายได้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและ รายละเอียดของสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อพิจารณาว่าภาระที่ต้องปฏิบัตินั้นเสร็จสิ้นตลอดช่วงเวลาหนึ่งหรือ

อรรถพร วัฒนวิวัฒน์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เสร็จสิ้น ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ทั้งนี้ กิจการจะรับรู้รายได้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง เมื่อเป็นไปตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้

- ลูกค้าได้รับและใช้ประโยชน์จากผลของการปฏิบัติงานของกิจการในขณะที่กิจการปฏิบัติงาน
- การปฏิบัติงานของกิจการก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่ลูกค้าควบคุมในขณะที่สร้างสินทรัพย์ดังกล่าว หรือ
- การปฏิบัติงานของกิจการไม่ก่อให้เกิดสินทรัพย์ที่กิจการสามารถนำไปใช้ประโยชน์อื่นได้ และกิจการมีสิทธิในการรับชำระสำหรับการปฏิบัติงานที่เสร็จสิ้นถึงปัจจุบัน

ในกรณีที่ไม่ว่างเข้าเงื่อนไขข้างต้น กิจการจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าภาระที่ต้องปฏิบัติได้เสร็จสิ้นลงเมื่อใด

ในการคำนวณรายได้ที่รับรู้ตลอดช่วงระยะเวลาหนึ่ง ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการวัดระดับความก้าวหน้าของงานเพื่อให้สะท้อนถึงผลการปฏิบัติงานของกิจการตามภาระที่ต้องปฏิบัติให้เสร็จสิ้น

4.14.2 ประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่าย และสินทรัพย์ที่อาจจะเกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินและค่าใช้จ่ายไว้ในงบการเงินเมื่อบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือเป็นภาระผูกพันที่ค่อนข้างแน่นอนที่มีผลสืบเนื่องจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งอาจทำให้บริษัทต้องชำระหรือชดเชยตามภาระผูกพันนั้น และจำนวนที่ต้องชดเชยดังกล่าวสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์แยกต่างหาก เมื่อมีปัจจัยสนับสนุนว่าจะได้รับคืนแน่นอน

ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา

กลุ่มบริษัทพิจารณาการลดลงของมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และที่ดินรอการพัฒนา เมื่อพบว่าโครงการมีมูลค่ายุติธรรมลดลงอย่างเป็นสาระสำคัญ ฝ่ายบริหารพิจารณาปรับลดมูลค่าของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์และที่ดินรอการพัฒนา เท่ากับมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ทั้งนี้ ความมีสาระสำคัญ และการปรับลดมูลค่าดังกล่าวขึ้นกับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

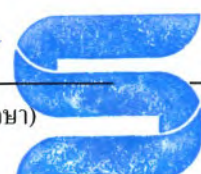
ในการคำนวณค่าเสื่อมราคา ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานและต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือใหม่หากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

ในการคำนวณค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์จำกัด ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์ หากข้อสมมติฐานต่าง ๆ เปลี่ยนแปลงไป

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

นอกจากนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สินทรัพย์สิทธิการใช้ และสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน

ในการประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมบ้านที่คาดว่าจะเกิดขึ้น โดยคำนึงถึงประสบการณ์ในการซ่อมแซมบ้านให้แก่ลูกค้าในอดีต

ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงานประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัย ซึ่งข้อสมมติฐานในการประมาณการดังกล่าวประกอบด้วย อัตราคิดลด จำนวนเงินเดือนที่คาดว่าจะเพิ่มขึ้นในอนาคต อัตราภาษีและปัจจัยที่เกี่ยวข้องในเชิงประชากรศาสตร์ ในการกำหนดอัตราคิดลด

ฝ่ายบริหารได้พิจารณาถึงอัตราดอกเบี้ยที่สะท้อนถึงสภาพการณ์ทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน ส่วนอัตราภาษีใช้อัตราตารางอัตราภาษีที่เปิดเผยทั่วไปในประเทศ อย่างไรก็ตาม ผลประโยชน์หลังการเลิกจ้างงานที่เกิดขึ้นจริงนั้นอาจแตกต่างไปจากที่ประมาณไว้

เงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน

กลุ่มบริษัทประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้านโดยใช้อัตราตามที่กฎหมายกำหนดและใช้มูลค่าประมาณการของงานสาธารณูปโภคเป็นฐานในการคำนวณ

4.14.3 สัญญาเช่า

การกำหนดอายุสัญญาเช่าที่มีสิทธิการเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า - บริษัทในฐานะผู้เช่า

ในการกำหนดอายุสัญญาเช่า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินว่าบริษัทมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลหรือไม่ที่จะใช้สิทธิเลือกในการขยายอายุสัญญาเช่าหรือยกเลิกสัญญาเช่า โดยคำนึงถึงข้อเท็จจริงและสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องทั้งหมดที่ทำให้เกิดสิ่งจูงใจในทางเศรษฐกิจสำหรับบริษัทในการใช้สิทธิเลือกนั้น ภายหลังจากวันที่สัญญาเช่ามีผล บริษัทจะประเมินอายุสัญญาเช่าใหม่หากมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีนัยสำคัญซึ่งอยู่ภายใต้การควบคุมและส่งผลกระทบต่อความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่จะใช้สิทธิเลือก

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

นันทพร ฐิติสุริยรักษ์

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

4.14.4 สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี

สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีรับรู้โดยการประมาณการในการประเมินความสามารถในการทำกำไรทางภายในอนาคตของบริษัทที่นำมาหักกับผลแตกต่างชั่วคราวที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ นอกจากนั้นผู้บริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลกระทบของกฎหมายหรือข้อจำกัดทางด้านเศรษฐกิจหรือความไม่แน่นอนของกฎหมายภาษี

4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

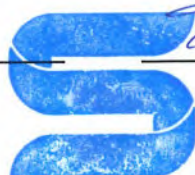
4.16 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อรรถสิทธิ์ อภิธรรมรักษ์

(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVARAM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถสิทธิ์ อภิธรรมรักษ์

(นายรณฤทธิ์ จูดีสุริยาภิรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของกิจการในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการด้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทหนี้สินทางการเงินเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ปิยพรวิมล วัฒนธรรมา

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



อรรถวิมล วัฒนธรรมา

(นายธนฤทธิ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ มีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันตามที่สรุปข้างล่างนี้ ซึ่งรายการเหล่านี้เป็นรายการธุรกิจที่เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกลุ่มบริษัทกับบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจ มีดังนี้

| ชื่อ | ประเภทธุรกิจ | ลักษณะความสัมพันธ์ |
|--|---|----------------------------|
| <u>บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | |
| บริษัท สยามพัฒนา รีเวิลเอสเตท จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย |
| บริษัท สิวารมณ ไซน่า จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย |
| บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทย่อย |
| บริษัท พูปีโบริท ฟริแคสท์ จำกัด (สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2564) | ธุรกิจผลิตและจำหน่ายระบบ โครงสร้างชิ้นส่วนสำเร็จรูป (PRECAST) | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัท เมอริทไค์ แลนด์(ในทอน) จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัท เมอริทวิท ภูเก็ต จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัท ซีเอสเฟเวน ภูเก็ต จำกัด | การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัท ปีสตาร์ทเอสเฟเวน จำกัด | ตัวแทนนายหน้า อสังหาริมทรัพย์ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| บริษัท ปีสตาร์ทฮอสพิทอลลิตี จำกัด | บริการที่พักแรมประเภทอื่นๆ | บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน |
| <u>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u> | | |
| คุณเพชร มโนธรรมรักษา | | ผู้ถือหุ้น |
| คุณอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | | ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท |
| คุณรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์ | | ผู้ถือหุ้นและกรรมการบริษัท |
| คุณปณิกา มโนธรรมรักษา | | กรรมการบริษัท |
| คุณวิริยะ วัฒนินมาลี | | ผู้ถือหุ้น |
| คุณวีระวิทย์ มโนธรรมรักษา | | บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน |

อรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยารักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

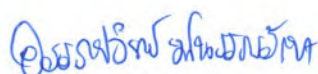
รายการกับบริษัทและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันที่แสดงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

| | | (หน่วย : บาท) | | | |
|--|--------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------|------------|
| | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| นโยบายการกำหนดราคา | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ซื้อสินค้าสำเร็จรูป – ฟรีแคสท์ | | | | | |
| บริษัทย่อย | ราคาคกลงร่วมกัน | - | - | - | 22,260,035 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | ราคาคกลงร่วมกัน | - | 1,076,677 | - | 1,076,677 |
| รายได้ทางการเงิน (ดอกเบี้ยรับ) | | | | | |
| บริษัทย่อย | ร้อยละ 5.58 - 5.65 ต่อปี | - | - | 5,182,867 | 3,375,496 |
| ต้นทุนทางการเงิน (ดอกเบี้ยจ่าย) | | | | | |
| บริษัทย่อย | ร้อยละ 5.58 ต่อปี | - | - | 6,417,963 | 4,715,559 |

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหารเป็นผลประโยชน์ที่จ่ายให้แก่ผู้บริหารของบริษัท ประกอบด้วยค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินได้แก่ เงินเดือน และผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง รวมไปถึงผลประโยชน์ตอบแทนในรูปแบบอื่น ทั้งนี้ผู้บริหารของบริษัทหมายถึงบุคคลที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

| | | (หน่วย : บาท) | | | |
|------------------------|--|----------------------------------|------------|----------------------|------------|
| | | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ผลประโยชน์ระยะสั้น | | 11,518,853 | 9,326,189 | 11,518,853 | 9,326,189 |
| ผลประโยชน์หลังออกจางาน | | 1,050,205 | 823,671 | 1,050,205 | 823,671 |
| รวม | | 12,569,058 | 10,149,860 | 12,569,058 | 10,149,860 |

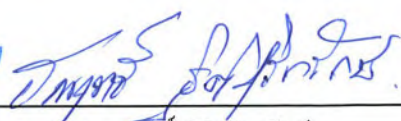


(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายธนฤทธิ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 3,332,998 | 909,296 |
| | - | - | 3,332,998 | 909,296 |

ยอดคงเหลือเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 133,963,216 | 46,915,528 |
| | - | - | 133,963,216 | 46,915,528 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|-------------------|---------------------------|-------------|---------------------------------------|
| | ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| บริษัทย่อย | | | |
| เงินต้น | 46,915,528 | 108,900,000 | (21,852,312) |
| | 46,915,528 | 108,900,000 | (21,852,312) |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินให้กู้ยืมจำนวน 133.96 ล้านบาท และจำนวน 46.92 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.58 – 9 และ 5.58 – 5.65 ต่อปี ตามลำดับ

อรรถพล มโนธรรมรักษา
(นายอรรถพลวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิติสุริยาภิรักษ์
(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยาภิรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ยอดคงเหลือกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 3,095,754 | 2,936,838 |
| บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | 8,480,197 | - | 7,066,965 |
| | - | 8,480,197 | 3,095,754 | 10,003,803 |

ยอดคงเหลือเงินกู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 111,850,000 | 118,500,000 |
| | - | - | 111,850,000 | 118,500,000 |

การเปลี่ยนแปลงของบัญชีเงินกู้ยืมระยะสั้นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้


(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|-------------------|---------------------------|-----------|-------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | (ลดลง) | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| บริษัทย่อย | | | | |
| เงินต้น | 118,500,000 | - | (6,650,000) | 111,850,000 |
| | 118,500,000 | - | (6,650,000) | 111,850,000 |

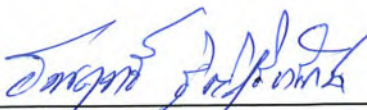
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมจำนวน 111.85 ล้านบาท และ 118.50 ล้านบาท ตามลำดับ ครอบคลุมเมื่อทวงถาม อัตราดอกเบี้ยระหว่างกันร้อยละ 5.58 และ 5.58 ต่อปี ตามลำดับ

การค้าประกันหนี้สินระหว่างกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 วงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 19) และหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 28) ค้ำประกัน โดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งการค้าประกันดังกล่าว ไม่มีการคิดค่าตอบแทนระหว่างกัน


(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ


SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)


(นายธนฤทัย วิฑิตสุริยรักษ์)
กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินสด | 195,210 | 152,048 | 138,763 | 108,153 |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 17,777,364 | 17,814,596 | 11,402,033 | 11,324,372 |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 18,792,193 | 411,234 | 457,289 | 403,333 |
| เช็คที่ถึงกำหนดรับชำระ | - | 8,337,941 | - | 8,337,941 |
| รวม | 36,764,767 | 26,715,819 | 11,998,085 | 20,173,799 |

เงินฝากออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัวตามที่ธนาคารกำหนด

7 ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ลูกหนี้อื่น – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5) | - | - | - | 46,351 |
| ลูกหนี้อื่น | 295,049 | 3,436,718 | 195,240 | 3,336,780 |
| เงินมัดจำที่ดิน | 11,200,000 | - | 11,200,000 | - |
| เงินทรองจ่าย | 10,000 | - | - | - |
| ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า | 1,510,631 | 258,386 | 1,391,467 | 224,710 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5) | - | - | 3,332,998 | 862,945 |
| รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ | 13,015,680 | 3,695,104 | 16,119,705 | 4,470,786 |

อรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษ์
(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



วิฑูรย์ พิพิธภัณฑสถาน
(นายวิฑูรย์ พิพิธภัณฑสถาน)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)
หมายเหตุประกอบงบการเงิน
วันที่ 31 ธันวาคม 2565

8 สินค้ำคงเหลือ (โครงการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขาย)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| ที่ดิน | 566,601,874 | 373,034,172 | 351,390,611 | 325,356,027 |
| ค่าพัฒนาที่ดิน | 32,752,842 | 21,874,094 | 22,597,992 | 15,985,637 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 115,626,810 | 90,660,951 | 73,582,482 | 70,382,177 |
| ค่าก่อสร้าง | 283,190,959 | 102,175,127 | 173,562,334 | 81,677,651 |
| ต้นทุนการกู้ยืม | 21,813,685 | 24,990,108 | 24,466,131 | 23,855,459 |
| | 1,019,986,170 | 612,734,452 | 645,599,550 | 517,256,951 |
| หัก ค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง | (5,447,037) | (7,632,694) | - | - |
| รวม | 1,014,539,133 | 605,101,758 | 645,599,550 | 517,256,951 |

กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในโครงการไปจดจำนอง เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว เพื่อเป็นหลักประกันวงเงินสินเชื่อ การออกหนังสือค้ำประกันสรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี (ล้านบาท) | 1,015 | 605 | 646 | 517 |

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเป็นจำนวน 21 ล้านบาท และ 23.67 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 24 ล้านบาท และ 21.99 ล้านบาท ตามลำดับ) เข้าเป็นต้นทุนสินค้าคงเหลือ

อรรถพร วัฒนชัย
(นายอรรถพร วัฒนชัย)
กรรมการ



อรรถพร วัฒนชัย
(นายอรรถพร วัฒนชัย)
กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|---------------|---------------|----------------------|---------------|
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 605,101,758 | 472,671,023 | 517,256,951 | 251,267,210 |
| บวก ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 843,479,971 | 521,736,856 | 507,277,560 | 496,685,997 |
| หัก ต้นทุนขาย | (434,042,596) | (389,306,121) | (378,934,961) | (230,696,256) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 1,014,539,133 | 605,101,758 | 645,599,550 | 517,256,951 |

รายการเคลื่อนไหวของค่าเผื่อมูลค่าสินค้าลดลง สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | |
|--------------------------------|--------------|-----------|
| | 2565 | 2564 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 7,632,694 | 5,328,782 |
| ตั้งเพิ่ม | 80,568 | 2,997,738 |
| โอนกลับ/ จำหน่ายระหว่างปี | (2,266,225) | (693,826) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 5,447,037 | 7,632,694 |

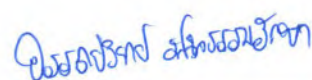
9 อสังหาริมทรัพย์รอการขาย

โดยเมื่อวันที่ 9 กันยายน 2564 บริษัทฯ ได้ตกลงทำสัญญาซื้อขายที่ดินกับบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยมีราคาขายตามสัญญารวมเป็นเงิน 67.80 ล้านบาท มีกำหนดโอนกรรมสิทธิ์ภายในวันที่ 8 มีนาคม 2565 ทั้งนี้ ในระหว่างปี 2564 บริษัทฯ ได้รับชำระเงินมัดจำบางส่วนแล้ว จำนวน 20 ล้านบาท

ต่อมาผู้ซื้อได้ขยายระยะเวลาออกไปอีก เป็นวันที่ 8 มิถุนายน 2565 โดยมีการคิดดอกเบี้ยผิดนัดชำระ อัตราร้อยละ 7 ต่อปี

ต่อมาบริษัทฯ และผู้ซื้อได้ทำบันทึกข้อตกลงขยายระยะเวลาโอนกรรมสิทธิ์ออกไปเป็นวันที่ 8 กันยายน 2565 โดยผู้ซื้อจะจ่ายชำระค่าที่ดินรวมจำนวนที่ได้รับชำระแล้วทั้งสิ้น 67.80 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 บริษัทฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินดังกล่าวให้กับผู้ซื้อแล้ว




(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายธนฤทธิ์ วิฑิตวิริยะรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลอเตค จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลอเตค จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

10.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบการเงินเฉพาะของกิจการซึ่งแสดงตามวิธีราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| ชื่อบริษัท | สัดส่วนเงินลงทุน | | | | | | | |
|---|------------------|------------|--------|------|--------------|--------------|-----------|------|
| | ทุนเรียกชำระแล้ว | | ร้อยละ | | ราคาทุน | | เงินปันผล | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| บริษัท สยามพัฒนา รีเวิลอเตค จำกัด | 30,000,000 | 30,000,000 | 100 | 100 | 30,999,700 | 30,999,700 | - | - |
| บริษัท สิวารมณ ไชน่า จำกัด | 30,000,000 | 30,000,000 | 51 | 51 | 15,300,000 | 15,300,000 | - | - |
| บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | 80,000,000 | - | 100 | - | 82,499,300 | - | - | - |
| รวม | | | | | 128,799,000 | 46,299,700 | - | - |
| หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย | | | | | (22,060,722) | (18,497,237) | - | - |
| สุทธิ | | | | | 106,738,278 | 27,802,463 | - | - |

บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ รีเวิลอเตค จำกัด ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติอนุมัติซื้อที่ดินจำนวนรวม 7 โฉนด เนื้อที่รวม 22-2-24 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการหมู่บ้านจัดสรรภายใต้ชื่อ “สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)” โดยเป็นการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกันในราคารวมทั้งสิ้น 169 ล้านบาท ตามสัญญาซื้อขายหุ้น มีรายละเอียดที่สำคัญดังนี้

1. ค่าซื้อขายหุ้นสามัญ จำนวน 9,998 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 99.98 ของทุนจดทะเบียน) ในราคา 350 บาทต่อหุ้น รวมจำนวน 3.50 ล้านบาท (ปัจจุบัน บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด มีทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท แบ่งออกเป็น 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท มีทุนชำระแล้ว ร้อยละ 100) เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินแล้วทั้งจำนวนและได้รับโอนหุ้นสามัญดังกล่าวแล้ว
2. เงื่อนไขที่สำคัญตามสัญญาซื้อขายหุ้น เมื่อผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นให้ผู้ซื้อแล้วผู้ขายกำหนดให้ บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จ่ายชำระเงินตามสัญญาเงินกู้ยืมที่บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด กู้ยืมเพื่อซื้อที่ดินโครงการ จำนวน 165.50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด ได้จ่ายชำระเงินคืนเงินกู้ยืม (จ่ายชำระแล้วทั้งสิ้น 96.50 ล้านบาท) ส่วนที่เหลือ จำนวน 69 ล้านบาท ครบกำหนดชำระภายในวันที่ 21 พฤษภาคม 2565 พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 9 ต่อปี

อรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์
(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



อรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์
(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ทั้งนี้ บริษัทจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมส่วนที่เหลือครบถ้วนทั้งจำนวนแล้ว

โดยการเข้าซื้อดังกล่าวถือเป็นการซื้อสินทรัพย์เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์รวมที่ถูกซื้อเกือบทั้งหมดกระจุกตัวอยู่ที่ที่ดิน มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

| | (หน่วย: บาท) | | |
|--|--|------------------------------|---------------------------------------|
| | มูลค่าตามบัญชี สุทธิ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ | ปรับปรุงมูลค่าตามราคาซื้อขาย | มูลค่าที่รับรู้ ณ วันที่ซื้อสินทรัพย์ |
| <u>สินทรัพย์</u> | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 89,890 | - | 89,890 |
| สินค้านคงเหลือ | 166,395,000 | 2,529,410 | 168,924,410 |
| <u>หนี้สิน</u> | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | (15,000) | - | (15,000) |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | (165,500,000) | - | (165,500,000) |
| มูลค่าที่จ่ายซื้อสินทรัพย์ | | | 3,499,300 |

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2565 มีมติให้บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 79 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวนและจ่ายชำระครบถ้วนทั้งจำนวน

10.2 ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | | | | | |
|--|---|--|--|------|------|------|------|---|
| สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | สัดส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม | กำไร (ขาดทุน) ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี | เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี | | | | | |
| 2565 (ร้อยละ) | 2564 (ร้อยละ) | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | |
| บริษัท สิวารมณ ไชน่า จำกัด | 49 | 49 | 60 | 60 | 1 | 12 | - | - |

อรรถพร วัฒนธรรมาภรณ์
(นายอรรถพร วัฒนธรรมาภรณ์)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิตสุริยาภรณ์
(นายวิฑูรย์ ฐิตสุริยาภรณ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อมูลทางการเงิน โดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่ บริษัท ไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|---------------|---------------|
| | 2565 | 2564 |
| งบแสดงฐานะการเงินแบบย่อ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | 120,326,676 | 126,918,203 |
| หนี้สินหมุนเวียน | 3,618,995 | 12,966,445 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 116,707,681 | 113,951,758 |
| งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแบบย่อ | | |
| สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
| รายได้รวม | 6,423,027 | 176,267,640 |
| ค่าใช้จ่ายรวม | (3,680,682) | (147,970,228) |
| กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 2,742,345 | 28,297,412 |
| งบกระแสเงินสดแบบย่อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | (6,738,534) | 117,849,786 |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | 6,650,000 | (118,221,283) |
| เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | - | (30,000,000) |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (88,534) | (30,371,497) |

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพร วัฒนธรรมา)

กรรมการ



SIVROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ ฐิติสุริยาภรณ์

(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยาภรณ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน | อาคาร | งบการเงินรวม | | | | | รวม |
|--|--------------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|--------------------------|--------------|
| | | เครื่องมือและ อุปกรณ์ สำนักงาน | คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | ยานพาหนะ | เครื่องมือและ อุปกรณ์ | |
| ราคาทุน | | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 28,539,851 | 2,567,205 | 1,399,308 | 1,747,223 | 144,583 | 6,886,150 | 56,610,193 |
| ซื้อระหว่างปี | - | 345,520 | 601,691 | 546,371 | 72,925 | 218,770 | 4,347,015 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | - | - | (104,447) | (399,930) | - | (315,650) | (820,027) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | - | - | - | - |
| สินทรัพย์สูญหรือจำหน่ายไปจากการขายกิจการ | (28,539,851) | (2,912,725) | - | (119,787) | (68,500) | (17,429,266) | (49,070,129) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | - | - | 1,896,552 | 1,773,877 | 149,008 | 458,345 | 11,067,052 |
| ซื้อระหว่างปี | - | - | 590,600 | 695,375 | - | 469,730 | 1,785,705 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | - | - | (64,377) | (38,790) | - | - | (103,167) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | - | 2,422,775 | 2,430,462 | 149,008 | 488,345 | 12,749,590 |

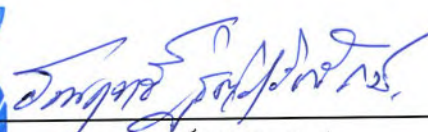


(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายธนฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| งบการเงินรวม | | | | | | | |
|--|-------|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------|--------------------------|--------------|
| ที่ดินและส่วน ปรับปรุงที่ดิน | อาคาร | เครื่องมือและ อุปกรณ์ สำนักงาน | คอมพิวเตอร์ และอุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | ยานพาหนะ | เครื่องมือและ อุปกรณ์ | รวม |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - | 493,747 | 458,661 | 648,833 | 30,144 | 1,460,757 | 15,949,584 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | 253,250 | 338,165 | 382,894 | 33,315 | 1,130,781 | 4,073,843 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | - | - | (37,979) | (221,111) | - | (96,879) | (355,969) |
| สินทรัพย์สุทธิจำหน่ายไปจากการขายกิจการ | - | (746,997) | - | (72,823) | (29,455) | (14,711,817) | (15,561,092) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | (238) | 238 | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | - | - | 758,609 | 738,031 | 34,004 | 2,494,659 | 4,106,366 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | - | - | 422,481 | 436,836 | 29,800 | 1,205,673 | 2,153,482 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | - | - | (38,668) | (15,862) | - | - | (54,530) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | - | 1,142,422 | 1,159,005 | 63,804 | 3,700,332 | 6,205,318 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | - | - | 1,137,943 | 1,035,846 | 115,004 | 4,294,611 | 6,960,686 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | - | - | 1,280,353 | 1,271,457 | 85,204 | 3,558,668 | 6,544,272 |

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

4,073,843

2,153,482

33

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายธนากร ฐิติสุริยารักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | รวม |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|------------|
| | เครื่องมือและ อุปกรณ์สำนักงาน | คอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | ยานพาหนะ | เครื่องมือและ อุปกรณ์ | |
| ราคาทุน | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 1,228,870 | 1,575,728 | 119,583 | 6,324,400 | 288,322 | 9,536,903 |
| ซื้อระหว่างปี | 601,691 | 506,158 | 29,425 | 218,771 | 170,023 | 1,526,068 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (34,391) | (363,371) | - | - | - | (397,762) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 1,796,170 | 1,718,515 | 149,008 | 6,543,171 | 458,345 | 10,665,209 |
| ซื้อระหว่างปี | 479,040 | 662,485 | - | 234,865 | 30,000 | 1,406,390 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (15,156) | (38,790) | - | - | - | (53,946) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | - | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 2,260,054 | 2,342,210 | 149,008 | 6,778,036 | 488,345 | 12,017,653 |

นายอรรถวิท มโนธรรมรักษา

(นายอรรถวิท มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



นายธนฤทธิ์ จูฑิสริยารักษ์

(นายธนฤทธิ์ จูฑิสริยารักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | รวม |
|---|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
| | เครื่องมือและ อุปกรณ์สำนักงาน | คอมพิวเตอร์และ อุปกรณ์ | เครื่องตกแต่ง สำนักงาน | ยานพาหนะ | เครื่องมือและ อุปกรณ์ | |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 408,405 | 547,189 | 5,978 | 1,328,503 | 30,874 | 2,320,949 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 310,567 | 356,818 | 28,026 | 1,039,533 | 50,189 | 1,785,133 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (16,127) | (197,040) | - | - | - | (213,167) |
| โอนเข้า (โอนออก) | 2 | (1) | - | (1) | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 702,847 | 706,966 | 34,004 | 2,368,035 | 81,063 | 3,892,915 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 401,424 | 420,917 | 29,800 | 1,143,584 | 58,692 | 2,054,417 |
| จำหน่าย / ตัดจำหน่าย | (7,600) | (15,862) | - | - | - | (23,462) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1,096,671 | 1,112,021 | 63,804 | 3,511,619 | 139,755 | 5,923,870 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 1,093,323 | 1,011,549 | 115,004 | 4,175,136 | 377,282 | 6,772,294 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1,163,383 | 1,230,189 | 85,204 | 3,266,417 | 348,590 | 6,093,783 |

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1,785,133

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

2,054,417




 (นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา) (นายรณฤทธิ์ รุติสุริยารักษ์)

 กรรมการ กรรมการ

 SIVAROM REAL ESTATE
 PUBLIC COMPANY LIMITED
 บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

12 สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|--|-------------------------------------|---------------|-------------|-------------|
| | ที่ดิน | อาคารสำนักงาน | ป้ายโฆษณา | รวม |
| ราคาทุน | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - | 7,741,535 | - | 7,741,535 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 3,274,632 | - | 11,611,945 | 14,886,577 |
| ตัดจำหน่าย | - | - | (898,944) | (898,944) |
| โอนเข้า (ออก) | - | (250,000) | - | (250,000) |
| เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสัญญา | - | - | 360,195 | 360,195 |
| ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา | (202,766) | - | (390,371) | (593,137) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 3,071,866 | 7,491,535 | 10,682,825 | 21,246,226 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | - | - | 3,955,330 | 3,955,330 |
| ตัดจำหน่าย | (2,094,732) | - | (5,060,391) | (7,155,123) |
| เพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงสัญญา | - | - | 714,038 | 714,038 |
| ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา | - | - | (676,731) | (676,731) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 977,134 | 7,491,535 | 9,615,071 | 18,083,740 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | - | 1,284,263 | - | 1,284,263 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 724,498 | 1,284,263 | 2,193,524 | 4,202,285 |
| ตัดจำหน่าย | - | - | (71,179) | (71,179) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 724,498 | 2,568,526 | 2,122,345 | 5,415,369 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 504,773 | 1,284,263 | 4,212,382 | 6,001,418 |
| ตัดจำหน่าย | (611,203) | - | (2,020,111) | (2,631,314) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 618,068 | 3,852,789 | 4,314,616 | 8,785,473 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 2,347,368 | 4,923,009 | 8,560,480 | 15,830,857 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 359,066 | 3,638,746 | 5,300,455 | 9,298,267 |

ปิยธรรพ์ อภิธรรมธัช

(นายอรรถพลวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ ฟูพิตรักษ์

(นายธนฤทธิ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ

ค่าเสื่อมราคาที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

4,202,285

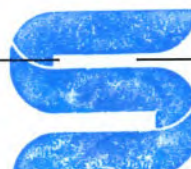
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

6,001,418

ปิยธรรพ์ วัฒนธรรพ์

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ

37

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

13 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น

รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | |
|--|--------------------|----------------|-----------|
| | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | | รวม |
| | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | ระหว่างติดตั้ง | |
| ราคาทุน | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 154,100 | 4,280,000 | 4,434,100 |
| ซื้อระหว่างปี | 1,287,619 | - | 1,287,619 |
| โอนเข้า (โอนออก) | 4,280,000 | (4,280,000) | - |
| สินทรัพย์สูญจึ้จำหน่ายไปจากการขายกิจการ | (170,940) | - | (170,940) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 5,550,779 | - | 5,550,779 |
| ซื้อระหว่างปี | 562,927 | - | 562,927 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 6,113,706 | - | 6,113,706 |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 1,358 | - | 1,358 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 617,733 | - | 617,733 |
| สินทรัพย์สูญจึ้จำหน่ายไปจากการขายกิจการ | (20,764) | - | (20,764) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 598,327 | - | 598,327 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 713,460 | - | 713,460 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1,311,787 | - | 1,311,787 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 4,952,452 | - | 4,952,452 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 4,801,919 | - | 4,801,919 |

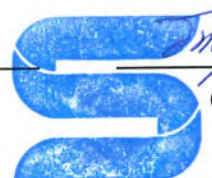
ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี :

| | |
|-------------------------------|---------|
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 617,733 |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 713,460 |

อรรถพร มโนธรรมรักษา

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

พชร วิจิตรวิทยารักษ์

(นายพชรวิทย์ วิจิตรวิทยารักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|----------------------|----------------|-----------|
| | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | | |
| | โปรแกรมคอมพิวเตอร์ | ระหว่างติดตั้ง | รวม |
| ราคาทุน | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 154,100 | 4,280,000 | 4,434,100 |
| ซื้อระหว่างปี | 1,116,679 | - | 1,116,679 |
| โอนเข้า (โอนออก) | 4,280,000 | (4,280,000) | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 5,550,779 | - | 5,550,779 |
| ซื้อระหว่างปี | 408,124 | - | 408,124 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 5,958,903 | - | 5,958,903 |
| ค่าตัดจำหน่ายสะสม | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564 | 1,358 | - | 1,358 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 596,969 | - | 596,969 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 598,327 | - | 598,327 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | 700,095 | - | 700,095 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 1,298,422 | - | 1,298,422 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 | 4,952,452 | - | 4,952,452 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 4,660,481 | - | 4,660,481 |
| ค่าตัดจำหน่ายที่อยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี : | | | |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 | | | 596,969 |
| สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 | | | 700,095 |

นางสาววิมล อภิชนวณิช
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

นางสาววิมล อภิชนวณิช
(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

14 สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 910,059 | 615,349 | 902,741 | 615,349 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | - | - |
| สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี – สุทธิ | 910,059 | 615,349 | 902,741 | 615,349 |

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดขึ้นในระหว่างปี 2565 และ 2564 มีดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--|---------|
| | งบการเงินรวม | | | |
| | ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 65 | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 65 | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 601,273 | 207,400 | - | 808,673 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 14,076 | 87,310 | - | 101,386 |
| สุทธิ | 615,349 | 294,710 | - | 910,059 |

| | (หน่วย : บาท) | | | | |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|--|--|---------|
| | งบการเงินรวม | | | | |
| | ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 1 ม.ค. 64 | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | สินทรัพย์สุทธิ จำหน่ายไปจาก การขายกิจการ | ยอดคงเหลือ ตามบัญชี ณ 31 ธ.ค. 64 | |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | | |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 475,675 | 184,910 | - | (59,312) | 601,273 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 32,257 | (18,181) | - | - | 14,076 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | | |
| สินค้างเหลือ | (1,077,928) | 1,077,928 | - | - | - |
| สุทธิ | (569,996) | 1,244,657 | - | (59,312) | 615,349 |

อรรถวิทย์ อภิธรรมวงศ์

(นายอรรถวิทย์ นโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถวิทย์ อภิธรรมวงศ์

(นายอรรถวิทย์ วิจิตรวิริยะรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| | ยอดคงเหลือ | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน | | ยอดคงเหลือ |
| | ตามบัญชี | กำไร (ขาดทุน) | | ตามบัญชี |
| | ณ 1 ม.ค. 65 | กำไร (ขาดทุน) | เบ็ดเสร็จอื่น | ณ 31 ธ.ค. 65 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี : | | | | |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 601,272 | 200,082 | - | 801,354 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 14,077 | 87,310 | - | 101,387 |
| สุทธิ | 615,349 | 287,392 | - | 902,741 |

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------|---------------|--------------|
| | ยอดคงเหลือ | บันทึกเป็น (รายจ่าย) / รายได้ใน | | ยอดคงเหลือ |
| | ตามบัญชี | กำไร (ขาดทุน) | | ตามบัญชี |
| | ณ 1 ม.ค. 64 | กำไร (ขาดทุน) | เบ็ดเสร็จอื่น | ณ 31 ธ.ค. 64 |
| สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี : | | | | |
| หนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 422,952 | 178,320 | - | 601,272 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 32,257 | (18,180) | - | 14,077 |
| สุทธิ | 455,209 | 160,140 | - | 615,349 |

ภายใต้การตัดบัญชีในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่ายภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วยรายการดังนี้

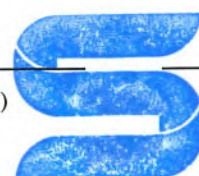
(หน่วย : บาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|----------------------------------|-------------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ภายใต้การตัดบัญชีปัจจุบัน: | | | | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภายใต้การตัดบัญชีสำหรับปี | 19,489,221 | 14,856,614 | 16,609,692 | 6,824,239 |
| ภายใต้การตัดบัญชี: | | | | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภายใต้การตัดบัญชีจากการเกิด | | | | |
| ผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว | (294,710) | (1,244,657) | (287,393) | (160,140) |
| รวม | 19,194,511 | 13,611,957 | 16,322,299 | 6,664,099 |

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพร วัฒนธรรมา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพร วัฒนธรรมา)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|----------------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีสำหรับปี | 77,438,594 | 76,957,498 | 76,658,020 | 31,204,822 |
| อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล | 20% | 20% | 20% | 20% |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้คำนวณตามอัตราภาษีที่ใช้ | 15,487,719 | 15,391,500 | 15,331,604 | 6,240,964 |
| รายการกระทบยอด | | | | |
| - ค่าใช้จ่ายต้องห้ามทางภาษี | 1,279,895 | 3,686,894 | 1,311,782 | 2,113,423 |
| - ผลขาดทุนในปีปัจจุบันที่ไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ | | | | |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 1,063,218 | 615,659 | - | - |
| - ผลประโยชน์จากขาดทุนทางภาษียกมา | - | (1,470,144) | - | (1,470,144) |
| - ค่าใช้จ่ายที่มีสิทธิหักได้เพิ่มขึ้น | (33,695) | (60,004) | (33,695) | (60,004) |
| - รายได้ที่ไม่ถือเป็นรายได้ทางภาษี | - | (589,197) | - | - |
| - ผลกระทบจากรายการตัดบัญชีในการจัดทำ | | | | |
| งบการเงินรวม | 1,692,084 | (2,718,094) | - | - |
| - การเปลี่ยนแปลงผลแตกต่างชั่วคราว | (294,710) | (1,244,657) | (287,392) | (160,140) |
| รวมรายการกระทบยอด | 3,706,792 | (1,779,543) | 990,695 | 423,135 |
| รวมค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 19,194,511 | 13,611,957 | 16,332,299 | 6,664,099 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 งบการเงินรวมไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับรายการผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีของบริษัทและบริษัทย่อยบางแห่งจำนวน 3.60 ล้านบาท และ 2.92 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 4.41 ล้านบาท และ 3.70 ล้านบาท ตามลำดับ) เนื่องจากฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังมีความไม่แน่นอนว่ากลุ่มบริษัท จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากรายการดังกล่าว และหรืออาจไม่ได้ใช้เป็นรายการหักทางภาษีในอนาคต

อรรถพร วัฒนวิเศษ

(นายอรรถพรวิทย์ นโนธรรมรักษา)

กรรมการ



อรรถพร วัฒนวิเศษ

(นายรณฤทธิ์ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

15 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | 110,356,583 | 110,174,979 | 110,356,583 | 110,174,979 |
| อื่นๆ | 1,291,222 | 1,745,912 | 1,060,752 | 1,692,932 |
| | <u>111,647,805</u> | <u>111,920,891</u> | <u>111,417,335</u> | <u>111,867,911</u> |

ที่ดินรอการพัฒนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทได้นำที่ดินรอการพัฒนาบางส่วนไปจดจำนองค้ำประกันเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 16) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 19) และการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุ 28)

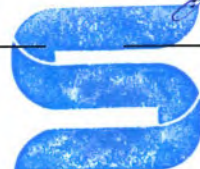
16 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในประเทศเป็นจำนวน 12.90 ล้านบาท และ 0.001 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราร้อยละ MOR โดยบริษัทฯ มีวงเงินเบิกเกินบัญชีเป็นจำนวน 18 ล้านบาท และ 5 ล้านบาท ตามลำดับ เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15) และการค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

ปิยธรรพ์ มโนธรรมรักษ์

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายรณฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

17 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เจ้าหนี้การค้า – บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5) | - | 8,480,197 | - | 7,066,965 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น – บริษัทอื่น | | | | |
| เจ้าหนี้การค้า | 121,817,499 | 44,149,626 | 69,914,380 | 40,876,309 |
| เจ้าหนี้เงินประกันผลงาน | 15,159,592 | 10,360,982 | 11,737,305 | 7,068,652 |
| เจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | | | | |
| - เจ้าหนี้อื่น – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5) | - | - | 11,910 | - |
| - รายได้รับล่วงหน้า | 542,000 | 3,052,047 | 174,000 | 2,260,899 |
| - ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 11,282,052 | 11,874,232 | 9,727,517 | 11,211,778 |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย – บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5) | - | - | 3,083,844 | 2,936,838 |
| - ดอกเบี้ยค้างจ่าย | 1,349,151 | 580,628 | 1,047,975 | 327,790 |
| - ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายค้างจ่าย | 1,172,108 | 615,913 | 768,142 | 573,120 |
| - เงินรับฝากค่าสาธารณูปโภค | 19,951,932 | 14,655,623 | 13,493,892 | 10,472,659 |
| - เงินมัดจำรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| รอการขาย (หมายเหตุ 9) | - | 20,000,000 | - | 20,000,000 |
| - อื่นๆ | 9,147,372 | 1,331,911 | 4,127,868 | 786,912 |
| | 180,421,706 | 115,101,159 | 114,086,833 | 103,581,922 |

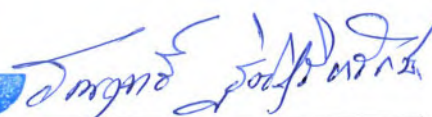


(นายอรรถปวิทย์ นโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายรณฤทธิ์ วุฒิสุริรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณธ์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณธ์ เรียวเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

18 เงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|-------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | | | | |
| บริษัทย่อย (หมายเหตุ 5) | - | - | 111,850,000 | 118,500,000 |
| บุคคลและบริษัทอื่น | 148,000,000 | 74,400,000 | 129,000,000 | 42,200,000 |
| | 148,000,000 | 74,400,000 | 240,850,000 | 160,700,000 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทอื่น สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|--|------------------------|--------------|---------------|--------------------------|
| | งบการเงินรวม | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| | ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | (ลดลง) | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น (ของบจ.บางปูแลนด์ 58) | | | | |
| เงินต้น | - | 165,500,000* | (165,500,000) | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทอื่น | | | | |
| เงินต้น | 74,400,000 | 158,000,000 | (84,400,000) | 148,000,000 |
| | 74,400,000 | 323,500,000 | (249,900,000) | 148,000,000 |

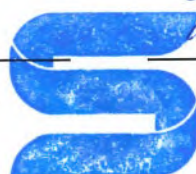
*เงินกู้ยืม ณ วันที่ซื้อ บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|---|------------------------|-------------|--------------|--------------------------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 |
| | ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | เพิ่มขึ้น | (ลดลง) | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทอื่น | | | | |
| เงินต้น | 42,200,000 | 158,000,000 | (71,200,000) | 129,000,000 |
| | 42,200,000 | 158,000,000 | (71,200,000) | 129,000,000 |

อรรถวิทย์ อธิธรรมรักษ์

(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณธ์ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ ฐิติสุริยาภรณ์

(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยาภรณ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

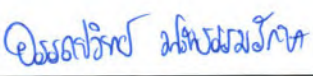
เงินกู้ยืมระยะสั้น – บุคคลและบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากบุคคลและบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้องกันจำนวน 148 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 129 ล้านบาท) ครอบคลุมระหว่างวันที่ 16 มกราคม 2566 จนถึงวันที่ 30 ธันวาคม 2566 หรือชำระคืนเป็นสัดส่วน เมื่อกลุ่มบริษัทได้ขายสินทรัพย์และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.65 - 9.00 ต่อปี มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการและเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนภายในบริษัท โดยนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 8) เป็นหลักประกันค้ำประกัน

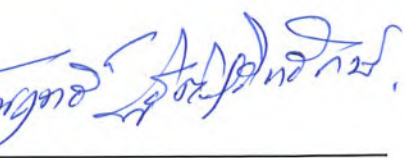
19 เงินกู้ยืมระยะยาว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|--|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| <u>เงินกู้ยืมเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</u> | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 271,310,147 | 108,075,809 | 183,062,918 | 108,075,809 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | 26,001,270 | 38,635,753 | 26,001,270 | 38,635,753 |
| | 297,311,417 | 146,711,562 | 209,064,188 | 146,711,562 |
| <u>ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี</u> | | | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | (249,810,147) | (40,845,879) | (161,562,918) | (40,845,879) |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | (26,001,270) | (38,635,753) | (26,001,270) | (38,635,753) |
| | (275,811,417) | (79,481,632) | (187,564,188) | (79,481,632) |
| | 21,500,000 | 67,229,930 | 21,500,000 | 67,229,930 |


(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)
กรรมการ




(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)
กรรมการ

บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

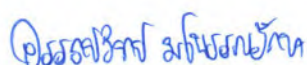
(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 273,286,765 | 109,278,830 | 184,110,290 | 109,278,830 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (1,976,618) | (1,203,021) | (1,047,372) | (1,203,021) |
| | 271,310,147 | 108,075,809 | 183,062,918 | 108,075,809 |
| <u>หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ</u> | | | | |
| ภายในหนึ่งปี | (249,810,147) | (40,845,879) | (161,562,918) | (40,845,879) |
| | 21,500,000 | 67,229,930 | 21,500,000 | 67,229,930 |

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|-------------------------------------|---------------|----------------------|
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 109,278,830 | 109,278,830 |
| <u>บวก</u> กู้เพิ่มระหว่างปี | 330,802,900 | 206,328,500 |
| <u>หัก</u> จ่ายชำระระหว่างปี | (166,794,965) | (131,497,040) |
| | 273,286,765 | 184,110,290 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (1,976,618) | (1,047,372) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 271,310,147 | 183,062,918 |



(นายอรรถกร วัฒนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

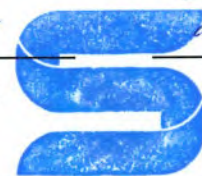
(หน่วย : ล้านบาท)

| วงเงินกู้ | อัตราดอกเบี้ย | การจ่ายชำระ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------|------------------------|---|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 |
| 137.92 ล้านบาท | อัตรา MLR – 1 ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 84 เดือน จากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 28 มิถุนายน 2561) ต่อมาได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงินแล้วเมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2565 | - | 107.92 | - | 107.92 |
| 120 ล้านบาท | อัตรา MLR – 1 ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 15 พฤศจิกายน 2562) ต่อมา มีการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ออกไปจนถึงวันที่ 15 พฤศจิกายน 2567 | 82.50 | 82.50 | 82.50 | 82.50 |
| 122 ล้านบาท | อัตรา MLR ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 12 มกราคม 2564) ต่อมาได้จ่ายชำระเงินกู้ทั้งจำนวนและปิดวงเงินแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565 | - | 24.61 | - | 24.61 |
| 163 ล้านบาท | อัตรา MLR ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 42 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก (วันที่ 7 มิถุนายน 2564) | 82.50 | 122.00 | 82.50 | 122.00 |
| 70.5 ล้านบาท | อัตรา MLR + 0.25 ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้นภายใน 36 เดือน จากวันลงนามในสัญญา (วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2565) | 17.72 | - | 17.72 | - |

อรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูริย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายวิฑูริย์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

| | | | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---------------|-----------------|---|-------------------|-----------|----------------------|-----------|
| วงเงินกู้ | อัตราดอกเบี้ย | การจ่ายชำระ | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 |
| 242.5 ล้านบาท | อัตรา MLR ต่อปี | จ่ายชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้เสร็จสิ้นภายในระยะเวลา 36 เดือน จากวันที่เบิกเงินกู้งวดแรก 27 มิถุนายน 2565 | 95.53 | - | - | - |
| | | | 278.25 | 337.03 | 182.72 | 337.03 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินหลายแห่งเพื่อใช้ในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รวมเป็นจำนวน 271.31 ล้านบาท และ 108.08 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 183.06 ล้านบาท และ 108.08 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีอัตราดอกเบี้ยระหว่าง MLR – 1 ถึง MLR ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้นเนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

สำหรับโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา กลุ่มบริษัทจะแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8) ที่ดินรอการพัฒนา (หมายเหตุ 15) และค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | | (หน่วย : บาท) | |
|--|--|-------------------------------------|-----------------|
| | | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น | | 27,523,212 | 40,413,220 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | | (1,521,942) | (1,777,467) |
| | | 26,001,270 | 38,635,753 |
| หัก ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | | (26,001,270) | (38,635,753) |
| | | - | - |

นายอรรถพล วิทิต

(นายอรรถพล วิทิต)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

(นายธนฤกษ์ วิฑิตวิริยะรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ระยะยาวจากบริษัทอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีดังนี้

| | (หน่วย : บาท) |
|-------------------------------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม / |
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565 | 40,413,220 |
| บวก กู้เพิ่มระหว่างปี | 194,300,000 |
| หัก จ่ายชำระระหว่างปี | (207,190,008) |
| | 27,523,212 |
| ค่าธรรมเนียมทางการเงินรอตัดจ่าย | (1,521,942) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | 26,001,270 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีวงเงินกู้ยืมจากบริษัทอื่นที่ยังไม่ได้เบิกใช้ ดังนี้

| | | | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|-------------|--|---|-------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| วงเงินกู้ | อัตราดอกเบี้ย | การจ่ายชำระ | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 | 31 ธ.ค.65 | 31 ธ.ค.64 |
| 286 ล้านบาท | อัตรา MLR + 1 แต่ไม่ต่ำกว่า 7.00% และไม่เกิน 10.00% | จ่ายชำระคืนเงินต้นให้เสร็จสิ้น ภายใน 48 เดือน จากวันลงนามใน สัญญา (วันที่ 26 มิถุนายน 2563) | 82.50 | 127.80 | 82.50 | 127.80 |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพื่อใช้ใน โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ รวมเป็นจำนวนเงิน 26 ล้านบาท และ 38.64 ล้านบาท ตามลำดับ อัตราดอกเบี้ย MLR+1 ต่อปี โดยชำระคืนเมื่อขายอสังหาริมทรัพย์นั้น เนื่องจากเงื่อนไขสัญญาเงินกู้มีข้อกำหนดการจ่ายชำระคืนเงินกู้ตามร้อยละ ของราคาขายของสินค้าที่โอนกรรมสิทธิ์

ดังนั้น บริษัทจึงแสดงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินดังกล่าวเป็นหนี้สินหมุนเวียนทั้งจำนวน

เงินกู้ยืมดังกล่าวค้ำประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8) และค้ำประกันโดยกรรมการและ ผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

อรรถสิทธิ์ สนิทสมบัติ

(นายอรรถสิทธิ์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถสิทธิ์ สนิทสมบัติ

(นายอรรถสิทธิ์ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

50

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

20 หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ

รายการเคลื่อนไหวของบัญชีหนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงได้ดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|---|-------------------------------------|-------------|
| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 19,623,650 | 11,079,512 |
| เพิ่มขึ้นระหว่างปี | 3,955,330 | 14,886,577 |
| เงินจ่ายชำระ | (6,447,277) | (5,281,732) |
| ลดลงจากการปรับปรุงสัญญา | (4,486,501) | (1,060,707) |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 12,645,202 | 19,623,650 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระในหนึ่งปี | (5,532,790) | (6,806,434) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่เกินกำหนดชำระในหนึ่งปี | 7,112,412 | 12,817,216 |

กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าเช่าขั้นต่ำตามสัญญาเช่าดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ภายใน 1 ปี | 6,100,156 | 7,731,748 |
| เกิน 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 6,381,505 | 13,282,911 |
| เกินกว่า 5 ปี | 1,217,972 | 569,004 |
| | 13,699,633 | 21,583,663 |
| หัก ดอกเบี้ยจ่ายในอนาคตของสัญญาเช่า | (1,054,431) | (1,960,013) |
| มูลค่าปัจจุบันของหนี้สินตามสัญญาเช่า | 12,645,202 | 19,623,650 |

อรรถพร วัฒนธรรมา

(นายอรรถพร วัฒนธรรมา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ วัฒนธรรมา

(นายวิฑูรย์ วัฒนธรรมา)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

21 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

บริษัทมีโครงการผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุตามพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานและตามระเบียบการเกษียณอายุพนักงานของบริษัท ซึ่งจัดเป็นโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่ไม่ได้จัดให้มีกองทุน

การเปลี่ยนแปลงของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานระยะยาว เมื่อเกษียณอายุสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|--|---------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม | 3,054,255 | 2,429,890 | 3,006,365 | 2,114,761 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน : | | | | |
| ต้นทุนบริการในปัจจุบัน | 965,150 | 1,028,555 | 942,392 | 935,892 |
| ต้นทุนดอกเบี้ย | 65,812 | 82,533 | 64,421 | 67,460 |
| ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น : | | | | |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก | | | | |
| คณิตศาสตร์ประกันภัย | | | | |
| - ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางการเงิน | - | 90,264 | - | 85,031 |
| - ส่วนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติทางประชากร | - | (37,298) | - | - |
| - ส่วนที่เกิดจากการปรับปรุงจากประสบการณ์ | - | (243,130) | - | (243,130) |
| | - | (190,164) | - | (158,099) |
| ผลประโยชน์พนักงานที่รับโอนย้ายจากบริษัทย่อย | - | - | (6,400) | 46,351 |
| สินทรัพย์สุทธิจำหน่ายไปจากการขายกิจการ | - | (296,559) | - | - |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม | 4,085,217 | 3,054,255 | 4,006,778 | 3,006,365 |

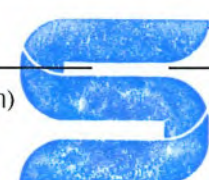
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานรวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน แสดงได้ดังนี้

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|-----------------------------|----------------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | | | |
| รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| ต้นทุนขาย | 143,708 | - | 136,380 | - |
| ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร | 887,254 | 1,111,088 | 870,433 | 1,003,352 |
| รวม | 1,030,962 | 1,111,088 | 1,006,813 | 1,003,352 |

อรรถพล วัฒนวิเศษ

(นายอรรถพลวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVARAM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อรรถพล วัฒนวิเศษ

(นายรณฤทธิ์ วิจิตรวิริยะ)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ข้อสมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้ในการคำนวณประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ของพนักงานมีดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| อัตราคิดลด (ร้อยละต่อปี) | 2.84 – 2.87 | 2.84 – 2.87 | 2.84 | 2.84 |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนโดยเฉลี่ย (ร้อยละต่อปี) | 5 | 5 | 5 | 5 |
| อัตราการลาออก | ตามช่วงอายุของพนักงาน | ตามช่วงอายุของพนักงาน | ตามช่วงอายุของพนักงาน | ตามช่วงอายุของพนักงาน |
| เกษียณอายุ | 60 ปี | 60 ปี | 60 ปี | 60 ปี |

ข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราภาระในอนาคตถือตามข้อมูลทางสถิติที่เผยแพร่ทั่วไปและตารางภาระ

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลักในการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งมีผลกระทบเพิ่มขึ้น (ลดลง) ต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | การเปลี่ยนแปลงมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเพิ่มขึ้น (ลดลง) | | | |
|---|--|-----------------|----------------------|-----------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| อัตราคิดลด | | | | |
| อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 0.5 | 129,943 | 65,198 | 131,732 | 65,989 |
| อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.5 | (15,275) | (57,505) | (17,229) | (58,185) |
| อัตราการขึ้นเงินเดือนในอนาคต | | | | |
| อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 1.0 | (92,937) | (69,269) | (97,702) | (71,375) |
| อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 | 186,630 | 87,629 | 190,596 | 90,554 |
| อัตราการหมุนเวียนพนักงาน | | | | |
| อัตราคิดลด – ลดลงร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก | 169,137 | 72,848 | 172,247 | 76,605 |
| อัตราคิดลด – เพิ่มขึ้นร้อยละ 20 ของสมมติฐานหลัก | (54,672) | (62,854) | (58,488) | (65,741) |

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นอาจไม่ได้แสดงถึงการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นจริงในภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานเนื่องจากการยากที่การเปลี่ยนแปลงข้อสมมติฐานต่างๆที่เกิดขึ้นแยกต่างหากจากข้อสมมติฐานอื่น ซึ่งอาจมีความสัมพันธ์กัน

อรรถกร วัฒนวิทย์

(นายอรรถกร วัฒนวิทย์)

กรรมการ



อรรถกร วัฒนวิทย์

(นายอรรถกร วัฒนวิทย์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลออสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลออสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

การวิเคราะห์การครบกำหนดของจำนวนเงินผลประโยชน์ที่ต้องจ่ายในอนาคตก่อนคิดลด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------|-----------------|-----------------|----------------------|-----------------|
| | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |
| ภายใน 1 ปี | 961,738 | 737,439 | 961,738 | 737,439 |
| มากกว่า 1 ปี ไม่เกิน 5 ปี | 915,010 | 593,316 | 915,010 | 593,316 |
| เกินกว่า 5 ปี | 30,424,222 | 3,048,100 | 29,589,981 | 2,966,524 |
| | 32,300,970 | 4,378,855 | 31,466,729 | 4,297,279 |

22 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีมูลค่าของสัญญาจะซื้อจะขายบ้านที่ได้ทำกับลูกค้าแล้วแต่ยังไม่โอนกรรมสิทธิ์* เป็นจำนวน 264.19 ล้านบาท และ 84.33 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 50 ล้านบาท และ 76.78 ล้านบาท ตามลำดับ) ซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะปฏิบัติตามภาระที่ต้องปฏิบัติของสัญญาดังกล่าวเสร็จสิ้นภายใน 1 ปี

* มูลค่าของรายได้ที่คาดว่าจะรับรู้สำหรับภาระที่ยังปฏิบัติไม่เสร็จสิ้นดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับทั้งปัจจัยภายในและภายนอก ได้แก่ ความสามารถในการจ่ายชำระของลูกค้าและการอนุมัติสินเชื่อของลูกค้าจากธนาคารพาณิชย์ ความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการของบริษัทฯและบริษัทย่อย รวมทั้งภาวะเศรษฐกิจและการเมือง

23 ทุนจดทะเบียน

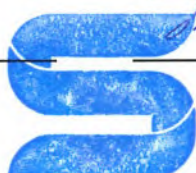
ตามรายงานการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท สิวารมณ รีเวิลออสเตท จำกัด ครั้งที่ 1/2565 วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 ได้มีมติอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 130,000,000 บาท มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 380,000,000 บาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 510,000,000 บาท เพื่อจัดสรรสำหรับการเสนอขายต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering: IPO)

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนจดทะเบียน และแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าว ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เสร็จสิ้นเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2565

อรรถพรวิทย์ อภิธรรมรักษ์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเวิลออสเตท จำกัด (มหาชน)

วิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

24 อ้างอิงตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน อ้างอิงตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้ ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯได้จัดสรรกำไรสะสมไปเป็นสำรองตามกฎหมายตามมาตรานี้เป็นจำนวน 3.02 ล้านบาท

25 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณจากกำไรสำหรับปีที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทและจำนวนหุ้นสามัญที่ออกจำหน่ายแล้วระหว่างปีในแต่ละปี โดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักแสดงการคำนวณดังนี้

(หน่วย : บาท : หุ้น)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|---|----------------------------------|-------------|----------------|-------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| กำไร (ขาดทุน) ที่เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ | 56,900,334 | 51,585,895 | 60,335,721 | 24,540,723 |
| จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก | 380,000,000 | 380,000,000 | 380,000,000 | 380,000,000 |
| กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาทต่อหุ้น) | 0.15 | 0.14 | 0.16 | 0.06 |

26 ส่วนงานดำเนินงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

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

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกิจการ

อรรถพร วัฒนวิทย์

(นายอรรถพรวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายวิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

27 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะ ประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย : บาท)

| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|--|----------------------------------|-------------|----------------------|-------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| ต้นทุนที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าพัฒนาสาธารณูปโภค | 834,168,304 | 504,021,918 | 510,700,292 | 493,442,877 |
| การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปและงานระหว่างทำ | 417,600,199 | 371,066,424 | 382,565,212 | 229,035,872 |
| ค่าใช้จ่ายโฆษณาและส่งเสริมการขาย | 23,675,644 | 14,966,100 | 18,206,623 | 12,205,883 |
| ค่าธรรมเนียมการโอนและค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ | 27,566,770 | 24,181,462 | 24,401,369 | 15,587,500 |
| เงินเดือน ค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน | 45,568,569 | 37,087,910 | 43,320,545 | 32,856,254 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 4,108,660.60 | 8,893,861 | 3,996,231.00 | 6,584,387 |
| ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย | - | - | 3,563,486 | 7,892,953 |
| ผลขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ | - | 2,303,912 | - | - |

28 ภาระผูกพัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายตามสัญญาเกี่ยวกับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และสัญญาอื่น (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) เป็นจำนวน 195.17 ล้านบาท และ 123.41 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 67.54 ล้านบาท และ 108.72 ล้านบาท ตามลำดับ)

29 หนี้สินค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินค้ำประกันที่ออกโดยธนาคารและบริษัทอื่นเกี่ยวกับการจัดสร้างสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จำนวน 110.08 ล้านบาท และ 81.51 ล้านบาท ตามลำดับ (งบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 69.80 ล้านบาท และ 79.30 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยกลุ่มบริษัทได้นำเงินฝากธนาคาร ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (หมายเหตุ 8) ไปค้ำประกันและค้ำประกันโดยกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยไม่มีการคิดค่าธรรมเนียมระหว่างกัน

อรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์

(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



วชิรณัฐ ฐิติสุริยรักษ์

(นายวชิรณัฐ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

30 เครื่องมือทางการเงิน

30.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วยเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืม เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยง ดังนี้

30.1.1 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

30.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับ เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาว และหนี้สินตามสัญญาเช่า สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยโดยการจัดหาเงินกู้ยืมที่มีทั้งอัตราดอกเบี้ยคงที่และอัตราดอกเบี้ยผันแปรในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

อรรถวิทย์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน)

นายนฤฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายนฤฤทธิ์ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|--------|----------|-------|--------------|------|-------------------|-------|--------------------|--------|--------|--------|-----------------------------|---------------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | | | | อัตราดอกเบี้ยปรับ | | | | | | รวม | |
| | ภายใน 1 ปี | | 1 – 5 ปี | | มากกว่า 5 ปี | | ขึ้นลงตามราคาตลาด | | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | รวม | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 |
| | | | | | | | | | | | | | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | - | - | - | 17.78 | 17.82 | 18.98 | 8.90 | 36.76 | 26.72 | ร้อยละ 0.00 - 0.35 | ร้อยละ 0.00 - 0.10 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 13.02 | 3.70 | 13.02 | 3.70 | - | - |
| เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | - | - | - | - | - | 6.69 | 6.29 | - | - | 6.69 | 6.29 | ร้อยละ 0.01 | ร้อยละ 0.01 |
| รวม | - | - | - | - | - | - | 24.47 | 24.11 | 32.00 | 12.60 | 56.47 | 36.71 | | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | - | - | - | - | - | 12.90 | - | - | - | 12.90 | - | MOR | MOR |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 180.42 | 115.10 | 180.42 | 115.10 | - | - |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 275.81 | 79.48 | 21.50 | 67.23 | - | - | - | - | - | - | 297.31 | 146.71 | MLR – 1 - MLR +1 | MLR – 1 - MLR +1 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 148.00 | 74.40 | - | - | - | - | - | - | - | - | 148.00 | 74.40 | ร้อยละ 9.00 - 15.00 | ร้อยละ 9.00 - 15.00 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ | 5.53 | 6.80 | 5.97 | 12.82 | 1.14 | - | - | - | - | - | 12.64 | 19.62 | ร้อยละ 4.90 - 7.92 | ร้อยละ 4.90 - 7.92 |
| รวม | 429.34 | 160.68 | 27.47 | 80.05 | 1.14 | - | 12.90 | - | 180.42 | 115.10 | 651.27 | 355.83 | | |

อรรถวิทย์ มโนธรรมรักษา

(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



วิฑูรย์ ฐิติสุริยรักษ์

(นายธณฤทธิ ฐิติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|----------------------|--------|----------|-------|--------------|------|-------------------|-------|--------------------|--------|--------|--------|---------------------|---------------------|-----------------------------|---------------|
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | | | | อัตราดอกเบี้ยปรับ | | | | รวม | | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
| | ภายใน 1 ปี | | 1 – 5 ปี | | มากกว่า 5 ปี | | ขึ้นลงตามราคาดาลด | | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | | | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) | |
| | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | 2565 | 2564 | (ร้อยละต่อปี) | (ร้อยละต่อปี) |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | - | - | - | - | - | - | 11.40 | 11.32 | 0.59 | 8.85 | 11.99 | 20.17 | ร้อยละ 0.00 - 0.35 | ร้อยละ 0.00 - 0.10 | | |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 16.12 | 4.47 | 16.12 | 4.47 | - | - | | |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 133.96 | 46.92 | - | - | - | - | - | - | - | - | 133.96 | 46.92 | ร้อยละ 5.58 | ร้อยละ 5.58 | | |
| เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | - | - | - | - | - | 4.48 | 4.09 | - | - | 4.48 | 4.09 | ร้อยละ 0.10 | ร้อยละ 0.10 | | |
| รวม | 133.96 | 46.92 | - | - | - | - | 15.88 | 15.41 | 16.71 | 13.32 | 166.55 | 75.65 | | | | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | | | | | | | | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | - | - | - | - | - | 12.90 | - | - | - | 12.90 | - | MOR | MOR | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | - | - | - | - | - | - | - | - | 114.09 | 103.58 | 114.09 | 103.58 | - | - | | |
| เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน | 187.56 | 79.48 | 21.50 | 67.23 | - | - | - | - | - | - | 209.06 | 146.71 | MLR – 1 - MLR +1 | MLR – 1 - MLR +1 | | |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 240.85 | 160.70 | - | - | - | - | - | - | - | - | 240.85 | 160.70 | ร้อยละ 5.58 - 15.00 | ร้อยละ 5.58 - 15.00 | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าและสัญญาเช่าซื้อ | 5.53 | 6.80 | 5.97 | 12.82 | 1.14 | - | - | - | - | - | 12.64 | 19.62 | ร้อยละ 4.90 - 7.92 | ร้อยละ 4.90 - 7.92 | | |
| รวม | 433.94 | 246.98 | 27.47 | 80.05 | 1.14 | - | 12.90 | - | 114.09 | 103.58 | 589.54 | 430.61 | | | | |

อรรถวิทย์ อธิมณีนันท์

(นายอรรถวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ



อรรถวิทย์ อธิมณีนันท์

(นายอรรถวิทย์ วิฑิตวิริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

30.2 ความเสี่ยงสภาพคล่อง

กลุ่มบริษัทมีการควบคุมความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่อง โดยการรักษาระดับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ให้เพียงพอต่อการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและเพื่อให้ผลกระทบจากความผันผวนของกระแสเงินสดลดลง

30.3 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีตลาดในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง กำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่อง หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะใช้วิธีราคาทุนหรือวิธีรายได้ในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ และหนี้สินดังกล่าวแทน

มูลค่ายุติธรรมของลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กในบัญชี เนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

31 ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม แต่ไม่รวมถึงรายการที่มูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชี ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ข้อมูลระดับที่ 1 | | ข้อมูลระดับที่ 2 | | ข้อมูลระดับที่ 3 | | รวม | |
| 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 | 31 ธันวาคม 2565 | 31 ธันวาคม 2564 |

สินทรัพย์

| | | | | | | | | |
|------------------|---|---|--------|--------|---|---|--------|--------|
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | 194.97 | 194.97 | - | - | 194.97 | 194.97 |
|------------------|---|---|--------|--------|---|---|--------|--------|

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทไม่มีสินทรัพย์และหนี้สินที่มีการวัดมูลค่าและแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน



(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ





(นายณณฤทธิ ชูติสุริยรักษ์)

กรรมการ

บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

32 การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการส่วนทุนของกลุ่มบริษัทคือ เพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทและเป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียอื่น ผู้บริหารได้มีการกำหนดกลยุทธ์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของกลุ่มบริษัทให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีผลประกอบการ และฐานะการเงินที่ดี และแข็งแกร่งยิ่งขึ้น รวมทั้งการกำหนดนโยบายการจ่ายเงินปันผลและการบริหารเงินทุนเพื่อการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุน และต้นทุนทางการเงินของทุนที่เหมาะสม

33 การจัดประเภทรายการใหม่

กลุ่มบริษัทได้มีการจัดประเภทรายการบัญชีบางรายการในงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีในปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินรวม | | |
|--|------------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| | ตามที่เคยรายงาน ในงวดก่อน | จัดประเภท รายการใหม่ | ตามการจัดประเภท รายการใหม่ |
| สินค้าคงเหลือ | 602,957,991 | 2,143,767 | 605,101,758 |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | 6,294,400 | 6,294,400 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 10,771,511 | (6,294,400) | 4,477,111 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 2,986,041 | 3,974,645 | 6,960,686 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 19,805,502 | (3,974,645) | 15,830,857 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 114,644,929 | 456,230 | 115,101,159 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 74,856,230 | (456,230) | 74,400,000 |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า | - | 2,143,767 | 2,143,767 |

ปิยะพงษ์ อภิธรรมรักษ์

(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษ์)

กรรมการ

วิฑูรย์ สวัสดิ์ปิณฑะ

(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยรักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

(หน่วย : บาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
|--|----------------------|-------------|-----------------|
| | ตามที่เคยรายงาน | จัดประเภท | ตามที่จัดประเภท |
| | ในงวดก่อน | รายการใหม่ | รายการใหม่ |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 3,607,841 | 862,945 | 4,470,786 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้น | 47,778,473 | (862,945) | 46,915,528 |
| สินค้าคงเหลือ | 515,674,214 | 1,582,737 | 517,256,951 |
| เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ | - | 4,085,499 | 4,085,499 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 7,368,232 | (4,085,499) | 3,282,733 |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 2,797,649 | 3,974,645 | 6,772,294 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 19,805,502 | (3,974,645) | 15,830,857 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 100,441,692 | 3,140,230 | 103,581,922 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้น | 163,840,230 | (3,140,230) | 160,700,000 |
| ประมาณการหนี้สินจากการรับประกันสินค้า | - | 1,582,737 | 1,582,737 |

34 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

34.1 ในช่วงวันที่ 31 มกราคม และ 2 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ ได้เสนอขายหุ้นสามัญให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (Initial Public Offering) โดยเป็นหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 130,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.20 บาท คิดเป็นเงินจำนวน 286 ล้านบาท บริษัทฯ ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวแล้วทั้งจำนวนในวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 และได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้วจากจำนวน 380 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 380,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) เป็นจำนวน 510 ล้านบาท (หุ้นสามัญ 510,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) กับกระทรวงพาณิชย์ในวันเดียวกัน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้รับหุ้นสามัญจำนวน 510,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนและเริ่มทำการซื้อขายเมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2566

ทั้งนี้ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องเกิดขึ้นเป็นจำนวนเงินประมาณ 9.18 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้บันทึกหักกับส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเป็นจำนวน 156 ล้านบาท โดยรายการดังกล่าวจะถูกบันทึกบัญชีในไตรมาสที่หนึ่งของปี 2566

34.2 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2566 มีมติให้กู้ยืมเงินจากบริษัทที่ไม่เกี่ยวข้อง จำนวน 28 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินหมุนเวียนในบริษัทฯ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5.65 ต่อปี โดยบริษัทฯ จะชำระเงินกู้ยืมให้เสร็จสิ้นภายใน 28 กุมภาพันธ์ 2566



(นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายรณฤทธิ์ จิตติสุริยารักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเวิลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

- 34.3 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ซื้อที่ดินไม่มีสิ่งปลูกสร้างที่หลักสอง อำเภอบางแค กรุงเทพมหานคร เพื่อจัดทำโครงการ ราคา 112.98 ล้านบาท ต่อมาได้มีการโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2566
- 34.4 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 5/2566 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 มีเรื่องที่สำคัญดังนี้
- 34.4.1 มีมติให้บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้กู้ยืมเงินกับบริษัท สยามพัฒนา รีเยลเอสเตท จำกัด จำนวน 112 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.48 ต่อปี เพื่อซื้อที่ดินพัฒนาโครงการ สิวารมณ ปาร์ค วงแหวน-ประชาอุทิศ 76
- 34.4.2 มีมติให้บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ให้กู้ยืมเงินกับบริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด จำนวน 45 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.48 ต่อปี เพื่อวัตถุประสงค์เป็นเงินทุนพัฒนาโครงการ สิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58)
- 34.5 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สยามพัฒนา รีเยลเอสเตท จำกัด ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้การสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันทางการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินสินเชื่อรวม 189.75 ล้านบาท ค่าประกันโดยจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยบริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกัน
- ต่อมาเมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทย่อยได้จดจำนองและเบิกใช้วงเงินกู้ยืมดังกล่าวแล้วจำนวน 53.90 ล้านบาท
- 34.6 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2566 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติให้บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) กู้ยืมเงินจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง จำนวน 60 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี เพื่อพัฒนาโครงการ ถนนกาญจนา ซอย 3 ค่าประกันโดยที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
- 34.7 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ ไรนา จำกัด ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้จัดสรรเงินกำไรจากกิจการเพื่อจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทในอัตราหุ้นละ 275 บาท ของจำนวนหุ้นทั้งหมด 300,000 หุ้นปรากฏตามรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 คิดเป็นเงิน 82.50 ล้านบาทโดยกำหนดจ่ายเงินปันผลภายในวันที่ 10 มีนาคม 2566

อรรถพรชัย มโนธรรมรักษา

(นายอรรถพรชัย มโนธรรมรักษา)

กรรมการ

วิมลฤดี สุทธิธรรมรักษา

(นายวิมลฤดี สุทธิธรรมรักษา)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด”)

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565

34.8 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ ไซน่า จำกัด ครั้งที่ 2/2566 เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2566 มีมติเป็นเอกฉันท์ให้เสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเพื่อมีมติพิเศษอนุมัติลดทุนของบริษัทลง 3 ใน 4 ของทุนทั้งหมดโดยการลดจำนวนหุ้นรายละเอียดดังนี้

ทุนจดทะเบียนเดิม 30,000,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญเดิม 300,000 หุ้น

ลดทุน 22,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญลดลง 225,000 หุ้น

ทุนจดทะเบียนใหม่ 7,500,000 บาทมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จำนวนหุ้นสามัญคงเหลือ 75,000 หุ้น

หลังจากลดทุน จะมีการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนหุ้น บมจ.สิวารมณ รีแยลเอสเตท เดิม 153,000 หุ้น คงเหลือ 38,250 หุ้น ซึ่งยังคงมีสัดส่วน 51.00% เท่าเดิม

34.9 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566 มีเรื่องสำคัญดังนี้

34.9.1 มีมติให้ บริษัท สยามพัฒนา รีแยลเอสเตท จำกัด เพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 60 ล้านบาท โดยบริษัทฯ ซื้อหุ้นเพิ่มทุนทั้งจำนวน

34.9.2 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาและอนุมัติออกและเสนอขายหุ้นกู้และตั๋วแลกเงินในวงเงินไม่เกิน 1,400 ล้านบาท

35 การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการผู้มีอำนาจของบริษัทแล้วเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2566



(นายอรรถปวิทย์ นโนธรรมรักษา)

กรรมการ



(นายรณฤทธิ์ วิจิตรวิริยะรักษ์)

กรรมการ



SIVAROM REAL ESTATE
PUBLIC COMPANY LIMITED
บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)



บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

1. รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ กรรมการชด้อย ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการบริษัท

| ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹ | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---|-----------|--|---|---|--|--|--|----------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน / บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ <u>ตำแหน่ง</u> - ประธานกรรมการบริษัท - กรรมการอิสระ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 15 ธันวาคม 2563 | 63 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการปกครอง คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย - ปริญญาโท สาขาการปกครอง รัฐศาสตร์มหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564 | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2563-ปัจจุบัน | ประธานกรรมการ/ กรรมการอิสระ | บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2561-2563 | รองปลัดกระทรวงมหาดไทย | กระทรวงมหาดไทย | หน่วยงานราชการ |
| | | | | | 2558-2561 | ผู้ว่าราชการจังหวัด | จังหวัดเชียงใหม่ | หน่วยงานราชการ |
| | | | | | 2556-2558 | ผู้ว่าราชการจังหวัด | จังหวัดอ่างทอง | หน่วยงานราชการ |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ <u>ชื่อเดิม</u> - นายไพฑูรย์ ไวยฉาย <u>ตำแหน่ง</u> - รองประธานกรรมการบริษัท - ประธานกรรมการตรวจสอบ - กรรมการอิสระ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 15 ธันวาคม 2563 | 65 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาสื่อสารการเมือง คณะศิลปศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท สาขานโยบายสาธารณะ คณะรัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา - ปริญญาเอก สาขาสื่อสารการเมือง มหาวิทยาลัยเกริก <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564 | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2563-ปัจจุบัน | รองประธานกรรมการ บริษัท/ ประธานกรรมการ ตรวจสอบ/ กรรมการอิสระ | บริษัท สิวารมณ เรียวเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2559-2560 | ผู้ว่าราชการจังหวัด | จังหวัดมุกดาหาร | หน่วยงานราชการ |
| | | | | | 2558-2559 | รองผู้ว่าราชการจังหวัด | จังหวัดนครพนม | หน่วยงานราชการ |
| | | | | | 2557-2558 | ปลัดจังหวัด | จังหวัดหนองคาย | หน่วยงานราชการ |

| ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ¹ | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|--|-----------|--|---|---|--|--|---|-----------------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน / บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| 3. นางพรนิภา เริงหิรัญ <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - ประธานกรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 15 ธันวาคม 2563 | 61 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาบัญชี คณะบริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท หลักสูตรวิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาระบบสารสนเทศ Strayer College <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 180/2564 | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2563-ปัจจุบัน | กรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ กรรมการ ตรวจสอบ/ ประธาน กรรมการสรรหาและ พิจารณาคำตอบแทน | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2565-ปัจจุบัน | ที่ปรึกษาสนับสนุนการ ปฏิบัติการ | บริษัท เบทเทอร์ ดีเวลลอป เม้นท์ 2022 จำกัด | Holding Company |
| | | | | | 2563-2564 | ที่ปรึกษาสนับสนุนการ ปฏิบัติการ | บริษัท คลเลอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด | Holding Company |
| | | | | | 2561-2562 | ผู้จัดการฝ่ายการเงินและ บัญชี | บริษัท เออเบิ้ล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2545-2560 | รองผู้อำนวยการ – สินเชื่อ อสังหาริมทรัพย์ | บริษัท เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) | สถาบันการเงิน |
| 4. นายปรีชา เป้งผิว <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัท - กรรมการอิสระ - กรรมการตรวจสอบ - กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน | 66 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง - ปริญญาโท สาขาการเมือง คณะรัฐ ประศาสนศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง <u>ประวัติการอบรม</u> ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2563-ปัจจุบัน | กรรมการบริษัท/ กรรมการอิสระ/ กรรมการ ตรวจสอบ/ กรรมการสรรหาและพิจารณา คำตอบแทน | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2560-ปัจจุบัน | ที่ปรึกษา | บริษัท เอ็ม แอสเสท จำกัด | อสังหาริมทรัพย์และ ก่อสร้าง |

| ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา /ประวัติอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ^{1/} | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|--|--------------|---|---|---|--|---|--|----------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน /บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| วันที่ได้รับแต่งตั้ง - 15 ธันวาคม 2563 | | Program (DAP) รุ่นที่ 179/2564 | | | 2555-2560 | จ.พ.ต.จังหวัด | สำนักงานที่ดินสมุทรปราการ | หน่วยงานราชการ |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรม รักษา | 39 | คุณวุฒิการศึกษา - ปริญญาตรี สาขาวิทยาศาสตร์คอมพิวเตอร์ วิทยาลัยนานาชาติมหาวิทยาลัยมหิดล - ปริญญาโท สาขาการจัดการทั่วไป วิทยาลัย นานาชาติ มหาวิทยาลัยมหิดล | 14.21 | นางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา | 2561-ปัจจุบัน | กรรมการบริษัทและ กรรมการที่มีอำนาจลง นาม/ กรรมการผู้จัดการ/ ประธานกรรมการบริหาร | บริษัท สิวารมณ รีเลย์เอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ชื่อเดิม - นายธีระชาติ มโนธรรมรักษา | | ประวัติการอบรม ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 104/2556 | | | 2559-2561 | กรรมการ | บริษัท เจ.เอส.พี.แอสพลัส จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| ตำแหน่ง - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มี อำนาจลงนาม - กรรมการผู้จัดการ - ประธานกรรมการบริหาร | | | | | 2559-2561 | กรรมการ | บริษัท เจ.เอส.พี.เจเทียน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| วันที่ได้รับแต่งตั้ง - 2 พฤษภาคม 2561 | | | | | 2558-2561 | กรรมการ | บริษัท บ้านพุทธชาด 2015 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2558-2561 | กรรมการ | บริษัท บ้านรื่นรมย์ 2015 จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2558-2561 | กรรมการ | บริษัท เจเอสพี โอเซียน จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

เอกสารแนบ 1

| ชื่อ - สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติการอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ^{1/} | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---|-----------|---|--|---|--|---|---|----------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน / บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| 7. นางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา <u>ชื่อเดิม</u> - นางสาวเกศรี มโนธรรมรักษา <u>ตำแหน่ง</u> - กรรมการบริษัทและกรรมการที่มี อำนาจลงนาม - กรรมการบริหาร <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 29 มกราคม 2564 | 32 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ - ปริญญาโท MSc Finance and Management, University of Exeter, UK. <u>ประวัติการอบรม</u> - ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 182/2564 | - ไม่มี - | นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | 2564-ปัจจุบัน | กรรมการบริษัทและ กรรมการที่มีอำนาจลง นาม/ กรรมการบริหาร | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2558-2561 | นักวิเคราะห์สินเชื่อภาค ธุรกิจ | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | ธนาคาร |
| 8. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ <u>ตำแหน่ง</u> - รองกรรมการผู้จัดการ <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 16 พฤศจิกายน 2562 | 43 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี ครุศาสตร์อุตสาหกรรมบัณฑิต สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยี พระจอมเกล้าธนบุรี - ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยรามคำแหง | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2564-ปัจจุบัน | รองกรรมการผู้จัดการ /ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ อาวุโส | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2562-2564 | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2559-2562 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการ | บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

| ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ^{1/} | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|---|-----------|---|--|---|--|--|---|----------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน / บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| 9. นายจักรพงษ์ ปรารักษ์นคร <u>ตำแหน่ง</u> - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส - ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 1 สิงหาคม 2561 | 44 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาวิศวกรรมโยธา มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2564-ปัจจุบัน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการอาวุโส/ ผู้จัดการฝ่ายก่อสร้างกลาง | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2555-2561 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายก่อสร้างกลาง | บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 10. นายเอก งามจิรัฐติกาล <u>ตำแหน่ง</u> - ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ - ผู้จัดการฝ่ายการตลาด <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 2 มกราคม 2562 | 42 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการจัดการ เอกการตลาด มหาวิทยาลัยราชภัฏนครสวรรค์ | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2564-ปัจจุบัน | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ/ ผู้จัดการฝ่ายการตลาด | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2553-2561 | ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายการตลาด | บริษัท เจ. เอส. พี. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| 11. นายวีระพร สุขอ่อน ^{1/3} <u>ตำแหน่ง</u> - ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน <u>วันที่ได้รับแต่งตั้ง</u> - 1 เมษายน 2564 | 32 | <u>คุณวุฒิการศึกษา</u> - ปริญญาตรี สาขาการบัญชี มหาวิทยาลัยราชภัฏนครศรีธรรมราช | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2564-ปัจจุบัน | ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2563-2564 | ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน | บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ เอสเบ จำกัด | สถาบันการเงิน |
| | | | | | 2559-2562 | Senior | บริษัท เอสพี ออดิท จำกัด | ตรวจสอบบัญชี |

| ชื่อ – สกุล / ตำแหน่ง | อายุ (ปี) | คุณวุฒิทางการศึกษา / ประวัติอบรม | สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัท (ร้อยละ) ^{1/} | ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการและ ผู้บริหาร | ประสบการณ์ทำงานในระยะเวลา 5 ปีย้อนหลัง | | | |
|--|-----------|---|--|---|--|---|---|----------------------|
| | | | | | ช่วงเวลา | ตำแหน่ง | ชื่อหน่วยงาน /บริษัท | ประเภทธุรกิจ |
| 12. นางสาวปิ่นอนงค์ พิษมงคล ตำแหน่ง - ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการบริษัทและ นักลงทุนสัมพันธ์ - เลขานุการบริษัท | 36 | - ปริญญาโท สาขากฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัย ศรีปทุม - ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์ - เนติบัณฑิต สำนักอบรมศึกษากฎหมายแห่ง เนติบัณฑิตยสภา | - ไม่มี - | - ไม่มี - | 2562 – ปัจจุบัน | เลขานุการบริษัท/ ผู้จัดการฝ่ายเลขานุการ บริษัทและนักลงทุน สัมพันธ์ | บริษัท สิวารมณ รีแยเอสเตท จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |
| | | | | | 2556 – 2559 | ผู้ช่วยเลขานุการบริษัท | บริษัท เจซีเค อินเตอร์เนชั่น แนล จำกัด (มหาชน) | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ |

หมายเหตุ : ^{1/} สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565

^{2/} นายณฤทธิ์ จิตสุริยารักษ์ เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

^{3/} นายวีระพร สุขอ่อน เป็นผู้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

2. ขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัท

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

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

3. การดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม

| รายชื่อกรรมการ | บริษัทฯ | บริษัทที่เกี่ยวข้อง | | |
|-------------------------------|-----------|---|---|--|
| | | บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (บริษัทย่อย) | บริษัท สิวารมณ ไชน่า จำกัด (บริษัทย่อย) | บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด (บริษัทย่อย) |
| 1. นายปวิณ ชำนิประศาสน์ | X, ID | | | |
| 2. นายไพฑูรย์ รักษ์ประเทศ | AX, D, ID | | | |
| 3. นางพรนิภา เจริญทรัพย์ | AC, D, ID | | | |
| 4. นายปรีชา เปล่งผิว | AC, D, ID | | | |
| 5. นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | D, EX, MD | D | D | D |
| 6. นายรณฤทธิ์ วุฒิสุริยรักษ์ | D, EC, E | | D | D |
| 7. นางสาวปัทมิกา มโนธรรมรักษา | D, EC | D | D | D |
| 8. นายอดิศักดิ์ ชูขวัญ | E | | | |
| 9. นายจักรพงษ์ ปราชญ์นคร | E | | | |
| 10. นายเอก งามจิรัฐติกาล | E | | | |

หมายเหตุ :

X = ประธานกรรมการบริษัท D = กรรมการบริษัท ID = กรรมการอิสระ

EC = กรรมการบริหาร E = ผู้บริหาร

EX = ประธานกรรมการบริหาร AC= กรรมการตรวจสอบ MD =กรรมการผู้จัดการ

AX = ประธานกรรมการ

ตรวจสอบ

4. ประวัติการถูกลงโทษของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

- ไม่มี -



บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 2

รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

| บริษัท / กรรมการ | นายอรรถปวิทย์ มโนธรรมรักษา | นายรณฤทธิ์ ฐิตสุริยารักษ์ | นางสาวปัทนิกา มโนธรรมรักษา |
|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| บริษัทย่อย | | | |
| บริษัท สยามพัฒนา รีเยลเอสเตท จำกัด | ✓ | - | ✓ |
| บริษัท สิวารมณ ไชนา จำกัด | ✓ | ✓ | ✓ |
| บริษัท บางปู แลนด์ 58 จำกัด | ✓ | ✓ | ✓ |

หมายเหตุ: ✓ = กรรมการ



บริษัท สิวารมณรี เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน
และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

บริษัทได้ว่าจ้างบริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด หรือ (“KAS”) เป็นผู้ตรวจสอบภายในทำหน้าที่ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และติดตามการดำเนินงานเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในของบริษัทมาโดยตลอดตั้งแต่ปลายปี 2563 ทั้งนี้ บริษัทได้แต่งตั้ง KAS เป็นผู้ตรวจสอบภายในที่ทางบริษัทได้ว่าจ้างในการตรวจสอบภายใน รวมถึงการติดตามผลการปรับปรุงและแก้ไขประเด็นต่างๆ สำหรับปี 2565 ซึ่งมีบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้ปฏิบัติงานเป็นหัวหน้างานผู้ตรวจสอบภายใน โดยมีรายละเอียดดังนี้

| | |
|--|---|
| ชื่อบริษัท | บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด |
| ชื่อบุคคลที่ได้รับมอบหมายให้เป็นหัวหน้างาน | นายคำนิง สาริสระ |
| ตำแหน่ง | กรรมการ |
| คุณวุฒิทางการศึกษาและประกาศนียบัตรอื่นๆ | <input type="checkbox"/> ปริญญาตรี สาขาบริหารธุรกิจ (บัญชี) มหาวิทยาลัยรามคำแหง <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตร ผู้บริหารระดับสูง Mini MBA มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตร ผู้ตรวจสอบภายใน สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย <input type="checkbox"/> ใบอนุญาต ผู้ตรวจสอบบัญชีภาษีอากร (Tax Auditor) - กรมสรรพากร <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตร - Director Accreditation Program <input type="checkbox"/> ประกาศนียบัตร - Advanced Audit Committee Program |
| ประสบการณ์ทำงาน | <input type="checkbox"/> 2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด <input type="checkbox"/> 2561 – 2561 ผู้อำนวยการอาวุโส ฝ่ายบริหาร บริษัท ส.น.ภา จำกัด <input type="checkbox"/> 2560 – 2561 ประธานกรรมการบริหาร บริษัท ตรวจสอบภายใน ธรรมนิติ จำกัด <input type="checkbox"/> 2532 – 2559 กรรมการบริหาร แผนกตรวจสอบภายใน บริษัท สอบบัญชี ธรรมนิติ จำกัด |
| การฝึกอบรม | <input type="checkbox"/> งานตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 1 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ <input type="checkbox"/> งานตรวจสอบภายใน รุ่นที่ 2 สภาวิชาชีพบัญชี ในพระบรมราชูปถัมภ์ <input type="checkbox"/> การตรวจสอบภายใน - Operation Audit สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย <input type="checkbox"/> การตรวจสอบภายใน - การบริหารความเสี่ยง สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย <input type="checkbox"/> บทบาทที่ปรึกษา Counselor - สถาบันเพิ่มผลผลิตแห่งชาติ <input type="checkbox"/> การตรวจสอบภายใน - การอบรมประกาศนียบัตรผู้ตรวจสอบภายใน สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งการตรวจสอบบัญชีภาษีอากร - กรมสรรพากร <input type="checkbox"/> การเตรียมตัวบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ - สภาวิชาชีพบัญชี <input type="checkbox"/> นักบริหารระดับสูงเพื่อการสร้างชาติ - สถาบันการสร้างชาติ <input type="checkbox"/> Director Accreditation Program - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <input type="checkbox"/> Advanced Audit Committee Program – สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย <input type="checkbox"/> HRP - How to Develop a Risk Management Plan - สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัท |



บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|--|---------------|--|--|-----------------|---|--|--|
| 1. | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (สุขุมวิท-บางปู) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยเทศบาลบางปู 83 ถนนสุขุมวิท ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้าง ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น และบ้านแฝด 2 ชั้น รวม 158 ยูนิต เนื้อที่ดินรวม: 18-1-80.5 ไร่ หรือ 7,380.5 ตารางวา | ธันวาคม 2562 | บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จตุสศต | วิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีหลัก และ วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิ เป็น วิธีสอบทาน | 16 ธันวาคม 2562 | มูลค่าตลาดที่ประเมินค่าตามสภาพ ณ วันที่ประเมินเท่ากับ 164,300,000 บาท มูลค่าตลาดที่ประเมินค่าตามสภาพปัจจุบัน 318,600,000 บาท | จำนองเป็นประกันกับธนาคารเกียรตินาคินภัทร จำกัด (มหาชน) | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 2. | โครงการสิวารมณ ปาร์ค (สุขุมวิท-บางปู) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ตำบลบางปู อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 4 ยูนิต ได้แก่ 1. เลขที่ 987/29 ซอย 2 2. เลขที่ 987/39 ซอย 3 3. เลขที่ 987/89 ซอย 6 4. เลขที่ 987/90 ซอย 6 เนื้อที่ดินรวม: 245.0 ตารางวา | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายอมตะ ยอดมงคล | วิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด เป็น วิธีหลัก และวิธี คิดจากต้นทุน ทดแทน เป็นวิธี สอบทาน | 30 ธันวาคม 2564 | 17,720,000 บาท โดยมูลค่าดังกล่าว ไม่รวมในส่วนงาน ตกแต่งของบ้าน ตัวอย่างโฉนดที่ดิน เลขที่ 348122 บ้านเลขที่ 987/29 | ไม่มี | บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 3. | โครงการสิวารมณ ซิตี้ (นิคมพัฒนา-ระยอง) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ถนนสาย 13 (ทล. 3375) ตำบลมะขามคู่ อำเภอนิคมพัฒนา จังหวัดระยอง | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธวัชชัย | วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิ เป็น วิธีหลัก และวิธี | 30 ธันวาคม 2564 | 95,960,000 บาท | ไม่มี | บริษัท สยามพัฒนา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|---|---------------|--|--|-----------------|----------------------|---|--|
| | <p>ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้าง 137 ยูนิต ประเภทบ้านเดี่ยวชั้นเดียว , บ้านแฝดชั้นเดียว, ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว และอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น</p> <p>เนื้อที่ดินรวม: เนื้อที่รวมทั้งโครงการคือ 23-2-55.0 ไร่ จำนวน 199 ยูนิต ณ วันที่ประเมินคงเหลือเนื้อที่ 10-1-89.0 ไร่ จำนวน 137 ยูนิต</p> | | ดิทีสแวลวส์ | คิดจากต้นทุน เป็นวิธีสอบทาน | | | | |
| 4. | <p>โครงการสิวารมณ แกรนด์ (สุขุมวิท - บางปู)</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: เทศบาลบางปู ซอย 109 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลบางปูใหม่ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้าง ประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 3 แบบ รวม 227 ยูนิต คงเหลือ 193 ยูนิต</p> <p>เนื้อที่ดินรวม: เนื้อที่โครงการรวม 50-1-0.2 ไร่ คงเหลือ 28-1-1.2 ไร่</p> | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เพียร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุต | วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีสอบทาน | 30 ธันวาคม 2564 | 322,300,000 บาท | จำนองเป็นประกัน กับ บริษัท ไทยสมุทร ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 5. | <p>โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-เทพารักษ์)</p> <p>ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยรุ่งเรือง 10 ถนนเทพารักษ์ ตำบลเทพารักษ์ อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ</p> <p>ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้าง ประเภททาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวนรวม 107 ยูนิต คงเหลือ 63 ยูนิต</p> | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เพียร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุต | วิธีคำนวณมูลค่า คงเหลือสุทธิ เป็นวิธีหลัก และวิธีคิดจากต้นทุน เป็นวิธีสอบทาน | 30 ธันวาคม 2564 | 110,700,000 บาท | จำนองเป็นประกัน กับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|---|-----------------|--|---|-------------------|--|---|--|
| | เนื้อที่ดินรวม: 9-2-39.6 ไร่ หรือ 3,838.6 ตารางวา คงเหลือ 3-2-80.0 ไร่ หรือ 1,408.0 ตารางวา | | | | | | | |
| 6. | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส (อัสสัมชัญ-ศรีราชา) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยศรีราชา-หนองค้อ 17 ถนนบ่อขยะ-ห้วยยายพรหม ตำบลสุรศักดิ์ อำเภอสัตร์ราชา จังหวัดชลบุรี ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินพร้อมโครงการก่อสร้างประเภทบ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวน 10 ยูนิต, บ้านแฝด 2 ชั้น จำนวน 74 ยูนิต และทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 50 ยูนิต เนื้อที่ดินรวม: 20-0-80.8 ไร่ หรือ 8,080.8 ตารางวา | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษาเพิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายรัชชชัย ดิถีสวัสดิ์ไทย์ | วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน และวิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ | 30 ธันวาคม 2564 | มูลค่าตลาด ณ วันที่สำรวจเท่ากับ 93,080,000 บาท มูลค่าตลาดเมื่อแล้วเสร็จ 262,370,000 บาท | จำนองเป็นประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) | บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 7. | โครงการสิวารมณ เนเจอร์พลัส 2 (สุขุมวิท-บางปู) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยเทศบาลบางปู 83 (เอี่ยมสุรีย์) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวม: 6-0-78.0 ไร่ หรือ 2,478.0 ตารางวา | 30 ธันวาคม 2564 | บริษัท ที่ปรึกษาเพิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายรัชชชัย ดิถีสวัสดิ์ไทย์ | วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เป็นวิธีหลัก และ วิธีคิดจากมูลค่าคงเหลือ เป็นวิธีสอบทาน | 25 พฤศจิกายน 2564 | 44,600,000 บาท | ไม่มี | บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 8. | โครงการสิวารมณ วิลเลจ (สุขุมวิท-บางปู 58) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ซอยเทศบาลบางปู 58 ถนนสุขุมวิท (ทล.3) ตำบลท้ายบ้าน อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ | 31 มกราคม 2565 | บริษัท แอสเซ็ท เอเชียว คอรัปอเรชั่น จำกัด โดยนายสาธิต | วิธีการเปรียบเทียบข้อมูลตลาด | 25 มกราคม 2565 | 176,080,000 บาท | ไม่มี | บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|--|-----------------|--|--------------------------------|-----------------|----------------------|---|---------------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ตั้งอยู่ติดถนนส่วนบุคคล (จดทะเบียนจำนองแล้ว) ถนนสุขุมวิท (ทล.3) <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินส่วนที่ 2 – ตั้งอยู่ติดถนนส่วนบุคคล (จดทะเบียนจำนองแล้ว แต่ไม่มีสภาพทาง) ประเภททรัพย์สิน: <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินส่วนที่ 1 ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลง ติดกัน เนื้อที่ 11-2-24 ไร่ <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินส่วนที่ 2 – ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 4 แปลงติดกัน เนื้อที่ 11-0-00 ไร่ เนื้อที่ดินรวม: 22-2-24 ไร่ หรือ 9,024.0 ตารางวา | | ยอดประดิษฐ์ | | | | | |
| 9. | โครงการสิวามณ วิลเลจ (ชัยพฤกษ์-วงแหวน) ที่ตั้งทรัพย์สิน: ติดถนนถนนบางกรวย-ไทรน้อย (ทล. 3215) ตำบลไทรน้อย อำเภไทรน้อย จังหวัดนนทบุรี ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวม: 26-3-39.2 ไร่ หรือ 10,739.2 ตารางวา | 19 กรกฎาคม 2565 | บริษัท แอสเซท เอเซีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยนายสาธิต ยอดประดิษฐ์ | วิธีเปรียบเทียบเทียบข้อมูลตลาด | 6 กรกฎาคม 2565 | 146,780,000 บาท | ไม่มี | บริษัท สิวามณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 10. | ที่ดินอำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ที่ตั้งทรัพย์สิน: ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า ¹ <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ติดถนนทุ่งกลม-ตาลหมัน <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ติดซอยทุ่งกลม-ตาลหมัน 10 เนื้อที่ดินรวม: | 7 มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษาเพิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายรัชชัย ดีธิสวัสดิ์เวทย์ | วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด | 29 ธันวาคม 2564 | 80,890,000 บาท | ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 จำนวนเป็นประกันกับธนาคารธนชาต จำกัด (ปัจจุบันเป็นธนาคารทหารไทย ธนชาต จำกัด (มหาชน) ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 | บริษัท สิวามณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|--|---------------|--|--|-----------------|----------------------|---|--|
| | <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 16-0-57.1 ไร่ หรือ 6,457.1 ตารางวา <input type="checkbox"/> ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 3-1-36.2 ไร่ หรือ 1,336.2 ตารางวา | | | | | | ไม่มีภาระผูกพัน | |
| 11. | ที่ดินอำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต ที่ตั้งทรัพย์สิน: ติดถนนสายเทพกระษัตรี-ไนยาง (ทล. 4031) ตำบลสาคร อำเภอกลาง จังหวัดภูเก็ต ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวม: 15-3-0.1 ไร่ หรือ 6,300.1 ตารางวา | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายรัชชชัย ดิธิสวัสดิ์เวย์ | วิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด เป็น วิธีหลัก และวิธี คำนวณมูลค่าคง เหลือสุทธิ เป็นวิธี สอบทาน | 30 ธันวาคม 2564 | 100,800,000 บาท | จำนองเป็นประกัน กับธนาคารไทย พาณิชย์ จำกัด (มหาชน) | - โฉนดที่ดินเลขที่ 22416,224717, 22418,61905 บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) - โฉนดที่ดินเลขที่ 645955 1. บริษัท ทุบีไอร์แลนด์ พรีแคสท์ จำกัด 2. บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |
| 12. | ที่ดินอำเภอหาดหลุมแก้ว จังหวัดปทุมธานี ที่ตั้งทรัพย์สิน: หมู่ที่ 2 ถนนสายเลียบคลองตรงแยก จากถนนทางหลวงชนบทสายแยกทางหลวง 346 - บ้านทองสะอาด (ปท.2026) ตำบลคลองพระอุดม อำเภอหาดหลุมแก้ว จังหวัด ปทุมธานี | มกราคม 2565 | บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด โดย นายธีรวิทย์ จุลสุต | วิธีเปรียบเทียบ ราคาตลาด เป็น วิธีหลัก และวิธี คำนวณมูลค่าคง เหลือสุทธิ เป็นวิธี สอบทาน | 30 ธันวาคม 2564 | 13,276,000 บาท | ไม่มี | บริษัท สิวารมณ รีลเอสเตท จำกัด (มหาชน) |

| ลำดับ | ทรัพย์สินที่ประเมิน | วันที่ประเมิน | ผู้ประเมิน | วิธีการประเมิน | วันที่ประเมิน | สรุปมูลค่าที่ประเมิน | ภาระผูกพัน | ผู้ถือกรรมสิทธิ์ |
|-------|---|---------------|------------|----------------|---------------|----------------------|------------|------------------|
| | ประเภททรัพย์สิน: ที่ดินว่างเปล่า เนื้อที่ดินรวม: 8-1-19.0 ไร่ หรือ 3,319.0 ตารางวา | | | | | | | |

หมายเหตุ : ^{1/} (1) ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ตามผังเมืองรวมเมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี พ.ศ. 2558 (ฉบับเดิม) ตั้งอยู่บริเวณสี่เหลี่ยม แต่ปัจจุบันตามผังเมืองเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก พ.ศ. 2562 พบว่า ตั้งอยู่บริเวณสี่เหลี่ยมมีเส้นทแยงสีฟ้า ซึ่งมีข้อกำหนดห้ามจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย, ประกอบพาณิชย์กรรม, ประกอบอุตสาหกรรม โดยทั้งนี้ ผู้มีผลกระทบสามารถยื่นเรื่องร้องเรียนกับทางสำนักงานผังเมืองจังหวัดชลบุรีได้

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



บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน)
SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 5

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ
ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

1. นโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ได้พิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหาร ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสม โดยค่าตอบแทนจะอยู่ในระดับที่เปรียบเทียบกับค่าตอบแทนเฉลี่ยของผู้บริหารของบริษัทในอุตสาหกรรมเดียวกัน อีกทั้ง พิจารณาจากผลการดำเนินงาน ความสามารถในการพัฒนาธุรกิจและการปฏิบัติงานตามนโยบายที่ได้รับจากคณะกรรมการบริษัท และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินงานขององค์กร

2. นโยบายการกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีนโยบายที่จะลงทุนในธุรกิจที่เกี่ยวข้อง ใกล้เคียงกัน หรือก่อให้เกิดประโยชน์ และสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัท เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงและผลการดำเนินงานของบริษัท บริษัทจะทำการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการและพิจารณาความเสี่ยงจากการลงทุน ผลตอบแทน และสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ การลงทุนของบริษัทจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทและที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามขอบเขตอำนาจอนุมัติที่กำหนดไว้ และต้องสอดคล้องให้เป็นไปตามข้อกำหนดและประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุนและตลาดหลักทรัพย์ รวมถึงกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยบริษัทจะควบคุมดูแลผ่านการส่งกรรมการ และ/หรือผู้บริหารของบริษัทเข้าไปเป็นกรรมการตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อควบคุมทิศทางและนโยบายการบริหารงานให้สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

3. นโยบายการจัดการข้อมูลภายใน

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) มีนโยบายป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายในและกำกับดูแลกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน (รวมถึงคู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ) ซึ่งได้รับทราบข้อมูลของบริษัทดังต่อไปนี้

- 1) ให้ความรู้แก่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า เกี่ยวกับหน้าที่ที่ต้องจัดทำและส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันสามีภรรยา บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ และนิติบุคคลที่กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า/คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กึ่งกันฉันฉันสามีภรรยา/บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ถือหุ้นรวมกันเกินกว่าร้อยละ 30 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดและมีสัดส่วนการถือหุ้นมากที่สุดในนิติบุคคลนั้น ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามมาตรา 59 และบทกำหนดโทษตามมาตรา 275 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535
- 2) กำหนดให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า จัดทำและนำเสนอรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ ส่งผ่านมายังเลขานุการของบริษัทก่อนนำเสนอสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกครั้ง โดยให้จัดทำและนำเสนอภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ

ผู้บริหาร หรือรายงานการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ภายใน 3 วันทำการนับแต่วันที่มีการซื้อ ขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

- 3) กำหนดให้กรรมการ ผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า และผู้ปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วงเวลาก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงินหรือเผยแพร่เกี่ยวกับฐานะการเงินและสถานะของบริษัทจนกว่าบริษัทจะได้เปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชนแล้ว โดยบริษัทจะแจ้งให้กรรมการและผู้บริหาร รวมถึงผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารในสายงานบัญชีหรือการเงินที่เป็นระดับผู้จัดการฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่า งดการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทอย่างเปิดเผยอย่างน้อย 30 วันล่วงหน้าก่อนการเปิดเผยข้อมูลต่อสาธารณชน และควรระงับอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว รวมทั้งห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น
- 4) กำหนดบทลงโทษทางวินัยหากมีการฝ่าฝืนนำข้อมูลภายในไปใช้หาประโยชน์ส่วนตนซึ่งเริ่มตั้งแต่การตกเดือนเป็นหนังสือ ตัดค่าจ้าง พักงานชั่วคราวโดยไม่ได้รับค่าจ้าง หรือให้ออกจากงาน ซึ่งการลงโทษจะพิจารณาจากเจตนาของการกระทำและความร้ายแรงของความผิดนั้นๆ

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

4. นโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส เป็นธรรม และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี จึงกำหนดนโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน เพื่อให้บุคลากรของบริษัทยึดถือปฏิบัติและใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงาน

นิยาม

“คอร์รัปชัน” (Corruption) หมายถึง การติดสินบนไม่ว่าจะอยู่ในรูปแบบใดๆ ดังนี้

- การให้ การเสนอ/ให้คำมั่นสัญญาว่าจะให้
- การรับ การเรียกร้อง

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

“บุคลากรของบริษัท” หมายถึง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกระดับของบริษัท

นโยบาย

บริษัทไม่ยอมรับการคอร์รัปชันทุกรูปแบบทั้งทางตรงและทางอ้อม และกำหนดให้บุคลากรของบริษัท ปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันอย่างจริงจัง ดังนี้

- 1) บุคลากรของบริษัท ต้องไม่ดำเนินการหรือเข้าไปมีส่วนร่วมในการคอร์รัปชันทุกรูปแบบ ทั้งทางตรงและทางอ้อม

- 2) บุคลากรของบริษัท ต้องปฏิบัติด้วยความระมัดระวังในเรื่องเกี่ยวกับการรับ การให้ของขวัญ ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด การให้หรือรับของขวัญและการเลี้ยงรับรองควรเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์ทางธุรกิจเท่านั้น โดยมีมูลค่าที่เหมาะสม และไม่ส่งผลกระทบต่อการศึกษาอย่างมีนัยสำคัญ
- 3) สร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ซื่อสัตย์และยึดมั่นในความเป็นธรรม
- 4) จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานภายในองค์กร เพื่อส่งเสริมให้พนักงานมีความซื่อสัตย์สุจริตต่อหน้าที่ และพร้อมจะนำหลักการและจรรยาบรรณในนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีเป็นหลักปฏิบัติในการดำเนินงานด้วยความเคร่งครัดทั้งองค์กร
- 5) จัดให้มีระบบการควบคุมภายในและการประเมินความเสี่ยงที่มีประสิทธิภาพและเหมาะสมอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันการคอร์รัปชัน ทบทุนและประเมินความเสี่ยงจากการดำเนินงานที่อาจก่อให้เกิดการคอร์รัปชันอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) จัดให้มีกลไกการรายงานทางการเงินที่โปร่งใสและถูกต้อง ภายใต้มาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการยอมรับในระดับสากล
- 7) มีกระบวนการบริหารทรัพยากรบุคคล ที่สะท้อนถึงความมุ่งมั่นต่อมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชัน ตั้งแต่การคัดเลือก การอบรม การประเมินผลงาน การให้ผลตอบแทน และการเลื่อนตำแหน่ง
- 8) จัดช่องทางการสื่อสารให้บุคลากรสามารถแจ้งเบาะแส ข้อเสนอแนะ และข้อร้องเรียนเกี่ยวกับการคอร์รัปชัน โดยมีมาตรการคุ้มครองผู้แจ้งเบาะแส
- 9) ดำเนินงานให้สอดคล้องกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านคอร์รัปชัน
- 10) ให้ความร่วมมือกับภาครัฐ ในการกำหนดให้ทุกหน่วยงานที่เป็นคู่สัญญากับภาครัฐ เปิดเผยแบบแสดงบัญชีรายรับ - รายจ่าย ต่อสำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามทุจริตแห่งชาติ (ปป.ช.)
- 11) การกระทำใด ๆ ที่ฝ่าฝืนหรือไม่เป็นไปตามนโยบายฉบับนี้ ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม จะได้รับการพิจารณาทางวินัยตามระเบียบที่บริษัท กำหนดไว้หรือมีโทษทางกฎหมาย

บุคลากรของบริษัทต้องทำความเข้าใจและปฏิบัติตามนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันในทุกขั้นตอนของการปฏิบัติงาน หากพบการกระทำใดที่เข้าข่ายขัดต่อนโยบายนี้ ให้แจ้งผู้บังคับบัญชา หรือหน่วยงาน/บุคคลที่รับผิดชอบนโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

5. นโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Corporate Governance)

บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้ตระหนักถึงความสำคัญของการกำกับดูแลกิจการที่ดีว่าเป็นสิ่งสำคัญที่จะช่วยส่งเสริมการดำเนินงานของบริษัทให้มีประสิทธิภาพและมีการเจริญเติบโตอย่างยั่งยืน ซึ่งจะนำไปสู่ประโยชน์สูงสุดต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่าย ตั้งแต่พนักงาน ผู้ลงทุน ผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น ๆ ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงได้เห็นควรให้มีการจัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีขึ้น โดยครอบคลุมเนื้อหาหลักการสำคัญตั้งแต่โครงสร้าง บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ จนถึงหลักการในการบริหารงานของผู้บริหารอย่างโปร่งใส ชัดเจน และสามารถตรวจสอบได้เพื่อเป็นแนวทางในการบริหารองค์กรทำให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานใด ๆ ของบริษัทเป็นไปด้วยความเป็นธรรม และคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย

เพื่อให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และเพื่อประโยชน์ในการสร้างคุณค่าให้กิจการอย่างยั่งยืน ตรงตามความมุ่งหวังของทั้งภาครัฐกิจ ผู้ลงทุน ตลอดจนตลาดทุนและสังคมโดยรวม บริษัทจึงได้จัดทำนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีโดยยึดหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียนปี 2560 ซึ่งจัดทำโดยคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นแนวทางในการกำกับดูแลกิจการของบริษัท

หลักการและนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทได้ให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยครอบคลุมหลักปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการ (Corporate Governance) 8 หลักปฏิบัติ ดังนี้

- | | |
|----------------------|---|
| หลักปฏิบัติ 1 | บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ |
| หลักปฏิบัติ 2 | วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท |
| หลักปฏิบัติ 3 | เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ |
| หลักปฏิบัติ 4 | สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร |
| หลักปฏิบัติ 5 | ส่งเสริมนวัตกรรมและการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อ |
| หลักปฏิบัติ 6 | ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม |
| หลักปฏิบัติ 7 | รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล |
| หลักปฏิบัติ 8 | สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น |

หลักปฏิบัติ 1: บทบาทและความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

หลักปฏิบัติ 1.1

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจบทบาทและตระหนักถึงความรับผิดชอบในฐานะผู้นำที่ต้องกำกับดูแลให้องค์กรมีการบริหารจัดการที่ดี ซึ่งครอบคลุมถึง

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

หลักปฏิบัติ 1.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี (governance outcome) อย่างน้อยดังต่อไปนี้

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

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะยึดหลักปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการกำกับดูแลบริษัทให้นำไปสู่ผลการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- 1) คณะกรรมการจะคำนึงถึงจริยธรรมผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมเป็นสำคัญ นอกเหนือจากผลประโยชน์ทางการเงิน
- 2) คณะกรรมการจะประพฤติตนเป็นแบบอย่างในฐานะผู้นำในการกำกับดูแลกิจการเพื่อขับเคลื่อนวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม
- 3) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ที่แสดงถึงหลักการและแนวทางในการดำเนินงานเป็นลายลักษณ์อักษร อาทิ จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ เป็นต้น
- 4) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการสื่อสารเพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนเข้าใจ มีกลไกเพียงพอที่เอื้อให้มีการปฏิบัติตามนโยบายข้างต้น ติดตามผลการปฏิบัติ และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติเป็นประจำ

หลักปฏิบัติ 1.3

คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบระมัดระวัง (duty of care) และซื่อสัตย์สุจริตต่อองค์กร (duty of loyalty) และดูแลให้การดำเนินงานเป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ตลอดจนนโยบายหรือแนวทางที่ได้กำหนดไว้รวมทั้งมีกระบวนการอนุมัติการดำเนินงานที่สำคัญ เช่น การลงทุน การทำธุรกรรมที่มีผลกระทบต่อบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ การทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มา/จำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การจ่ายเงินปันผล เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 1.4

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขตการมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน ตลอดจนติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและฝ่ายจัดการปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย

- 1) คณะกรรมการจะจัดทำกฎบัตรหรือนโยบายการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการ ที่ระบุหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการเพื่อใช้อ้างอิงในการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการทุกคน และจะจัดให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละครั้ง รวมทั้งทบทวนการแบ่งบทบาทหน้าที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการ อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้สอดคล้องกับทิศทางขององค์กร
- 2) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจขอบเขตหน้าที่ของตน และมอบหมายอำนาจการจัดการบริษัทให้แก่ฝ่ายจัดการ โดยทำการบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษร อย่างไรก็ตาม การมอบหมายดังกล่าวมิได้เป็นการปลดปล่อยหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ คณะกรรมการจะต้องติดตามดูแลฝ่ายจัดการให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมาย ทั้งนี้ ขอบเขตหน้าที่ของคณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการอาจพิจารณาแบ่งออกเป็น ดังนี้

เรื่องที่ควรดูแลให้มีการดำเนินการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการเป็นผู้รับผิดชอบหลักให้มีการดำเนินการอย่างเหมาะสม ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้เสนอเรื่องเพื่อพิจารณาได้ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำหนดวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ
- การสร้างวัฒนธรรมองค์กรที่ยึดมั่นในจริยธรรม รวมทั้งประพฤติตนเป็นต้นแบบ
- การดูแลโครงสร้าง และการปฏิบัติของคณะกรรมการ ให้เหมาะสมต่อการบรรลุวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ อย่างมีประสิทธิภาพ
- การสรรหา พัฒนา กำหนดค่าตอบแทนและประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- การกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้บุคลากรปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับ วัตถุประสงค์ เป้าหมายหลักขององค์กร

เรื่องที่ทำเนิการร่วมกับฝ่ายจัดการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการจะพิจารณาร่วมกันโดยฝ่ายจัดการเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบ ซึ่งคณะกรรมการจะกำกับดูแลให้นโยบายภาพรวมสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ และเป้าหมายหลักในการประกอบธุรกิจ รวมทั้งมอบหมายให้ฝ่ายจัดการ ไปดำเนินการโดยคณะกรรมการติดตามและให้ฝ่ายจัดการรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นระยะ ๆ ตามที่เหมาะสม ซึ่งได้แก่ เรื่องดังต่อไปนี้

- การกำหนดและทบทวนกลยุทธ์ เป้าหมาย แผนงานประจำปี
- การดูแลความเหมาะสมเพียงพอของระบบบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน
- การกำหนดอำนาจดำเนินการที่เหมาะสมกับความรับผิดชอบของฝ่ายจัดการ
- การกำหนดกรอบการจัดสรรทรัพยากร การพัฒนาและงบประมาณ เช่น นโยบายและแผนการบริหารจัดการบุคคล และนโยบายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ
- การติดตามและประเมินผลการดำเนินงาน
- การดูแลให้การเปิดเผยข้อมูลทางการเงินและไม่ใช้การเงินมีความน่าเชื่อถือ

เรื่องที่คณะกรรมการไม่ควรดำเนินการ หมายถึง เรื่องที่คณะกรรมการจะกำกับดูแลระดับนโยบาย โดยมอบหมายให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และฝ่ายจัดการเป็นผู้รับผิดชอบหลักในการดำเนินการ ซึ่งได้แก่เรื่องดังต่อไปนี้

- การจัดการ (execution) ให้เป็นไปตามกลยุทธ์ นโยบาย แผนงานที่คณะกรรมการอนุมัติแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการควรปล่อยให้ฝ่ายจัดการรับผิดชอบการตัดสินใจดำเนินงาน การจัดซื้อจัดจ้างการรับบุคลากรเข้าทำงาน ฯลฯ ตามกรอบนโยบายที่กำหนดไว้และติดตามดูแลผล โดยไม่แทรกแซงการตัดสินใจ เว้นแต่มีเหตุจำเป็น
- เรื่องที่ข้อกำหนดห้ามไว้ เช่น การอนุมัติรายการที่กรรมการมีส่วนได้เสีย เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 2: กำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัทที่เป็นไปเพื่อความยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 2.1

คณะกรรมการจะกำหนดหรือดูแลให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท (objectives) เป็นไปเพื่อความยั่งยืน โดยเป็นวัตถุประสงค์และเป้าหมายที่สอดคล้องกับการสร้างคุณค่าให้ทั้งบริษัท ลูกค้า ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวม

- 1) คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลให้บริษัท มีวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก (objectives) ที่ชัดเจน เหมาะสมสามารถใช้เป็นแนวคิดหลักในการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) และสื่อสาร ให้ทุกคนในองค์กรขับเคลื่อนไปในทิศทางเดียวกัน โดยจัดทำเป็นวิสัยทัศน์ และค่านิยมร่วมขององค์กร (vision and values) หรือวัตถุประสงค์และหลักการ (principles and purposes) หรืออื่นๆ ในทำนองเดียวกัน
- 2) ในการบรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายหลัก คณะกรรมการจะกำหนดรูปแบบธุรกิจ (business model) ที่สามารถสร้างคุณค่าให้ทั้งแก่บริษัท ผู้มีส่วนได้เสีย และสังคมโดยรวมควบคู่กันไปโดยพิจารณาถึง
 - สภาพแวดล้อมและการเปลี่ยนแปลงปัจจัยต่างๆ รวมทั้งการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม
 - ความต้องการของลูกค้าและผู้มีส่วนได้เสีย
 - ความพร้อม ความชำนาญ ความสามารถในการแข่งขันของบริษัท

- วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งบริษัท
 - กลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท
 - ความสามารถในการทำกำไร หรือแข่งขันด้วยการสร้างคุณค่าให้บริษัท และลูกค้า (value proposition)
 - ความสามารถในการดำรงอยู่ของบริษัท ในระยะยาว ภายใต้ปัจจัยทั้งโอกาสและความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อบริษัท และผู้มีส่วนได้เสียได้
- 3) คณะกรรมการจะส่งเสริมค่านิยมขององค์กรในการกำกับดูแลกิจการที่ดี เช่น ความรับผิดชอบในผลการกระทำ (accountability) ความเที่ยงธรรม (integrity) ความโปร่งใส (transparency) ความเอาใจใส่ (due consideration of social and environmental responsibilities) เป็นต้น
- 4) คณะกรรมการจะส่งเสริมการสื่อสาร และเสริมสร้างให้วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรสะท้อนอยู่ในการตัดสินใจและการดำเนินงานของบุคลากรในทุกระดับ จนกลายเป็นวัฒนธรรมองค์กร

หลักปฏิบัติ 2.2

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ วัตถุประสงค์และเป้าหมาย ตลอดจนกลยุทธ์ในระยะเวลายานกลางและ/หรือประจำปีของบริษัทสอดคล้องกับการบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีการนำเทคโนโลยีมาใช้อย่างเหมาะสม และปลอดภัย

- 1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้การจัดทำกลยุทธ์และแผนงานประจำปีสอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท โดยคำนึงถึงปัจจัยแวดล้อมของบริษัท ณ ขณะนั้น ตลอดจนโอกาสและความเสี่ยงที่ยอมรับได้และสนับสนุนให้มีการจัดทำ หรือทบทวนวัตถุประสงค์ เป้าหมาย และกลยุทธ์สำหรับระยะปานกลาง 3-5 ปีด้วย เพื่อให้มั่นใจว่ากลยุทธ์และแผนงานประจำปีได้คำนึงถึงผลกระทบในระยะเวลายาวขึ้น และยังพอจะคาดการณ์ได้ตามสมควร
- 2) ในการกำหนดกลยุทธ์และแผนงานประจำปี คณะกรรมการจะดูแลให้มีการวิเคราะห์สภาพแวดล้อม ปัจจัยและความเสี่ยงต่างๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องตลอดสาย value chain รวมทั้งปัจจัยต่างๆ ที่อาจมีผลต่อการบรรลุเป้าหมายหลักของบริษัท โดยมีกลไกที่ทำให้เข้าใจความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียอย่างแท้จริง
 - ระบุวิธีการ กระบวนการ ช่องทางการมีส่วนร่วมหรือช่องทางการสื่อสารระหว่างผู้มีส่วนได้เสียกับบริษัท ไว่ชัดเจน เพื่อให้บริษัท สามารถเข้าถึงและได้รับข้อมูลประเด็นหรือความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มได้อย่างถูกต้องใกล้เคียงมากที่สุด
 - ระบุผู้มีส่วนได้เสียที่เกี่ยวข้องของบริษัท ทั้งภายในและภายนอก ทั้งที่เป็นตัวบุคคล กลุ่มบุคคล หน่วยงานองค์กร เช่น พนักงาน ผู้ลงทุน ลูกค้า คู่ค้า ชุมชน หน่วยงานราชการ หน่วยงานกำกับดูแล เป็นต้น
 - ระบุประเด็นและความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อนำไปวิเคราะห์และจัดระดับประเด็นดังกล่าวตามความสำคัญ และผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อทั้งบริษัท และผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งนี้ เพื่อเลือกเรื่องสำคัญที่จะเป็นการสร้างคุณค่าร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียมาดำเนินการให้เกิดผล
- 3) คณะกรรมการจะกำหนดเป้าหมายให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมทางธุรกิจและศักยภาพของบริษัท โดยคณะกรรมการจะพิจารณากำหนดเป้าหมายทั้งที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน นอกจากนี้ คณะกรรมการจะตระหนักถึงความเสี่ยงของการตั้งเป้าหมายที่อาจนำไปสู่การประพฤติที่ผิดกฎหมาย หรือขาดจริยธรรม (unethical conduct)
- 4) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการถ่ายทอดวัตถุประสงค์และเป้าหมายผ่านกลยุทธ์และแผนงานให้ทั่วทั้งองค์กร

- 5) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดสรรทรัพยากรและการควบคุมการดำเนินงานที่เหมาะสมและติดตามการดำเนินการตามกลยุทธ์และแผนงานประจำปี โดยจัดให้มีผู้ทำหน้าที่รับผิดชอบดูแลและติดตามผลการดำเนินงาน

หลักปฏิบัติ 3: เสริมสร้างคณะกรรมการที่มีประสิทธิผล

หลักปฏิบัติ 3.1

คณะกรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการกำหนดและทบทวนโครงสร้างคณะกรรมการ ทั้งในเรื่องขนาดองค์ประกอบ สัดส่วนกรรมการที่เป็นอิสระที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการนำพาวงศ์ธุรกิจสู่วัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักที่กำหนดไว้

- 1) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้คณะกรรมการประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลายทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถและคุณลักษณะเฉพาะด้าน เพื่อให้มั่นใจว่า จะได้คณะกรรมการโดยรวมที่มีคุณสมบัติเหมาะสม สามารถ เข้าใจและตอบสนองความต้องการของผู้มีส่วนได้เสียได้ รวมทั้งต้องมีการกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารอย่างน้อย 1 คนที่มีประสบการณ์ในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมหลักที่บริษัทดำเนินกิจการอยู่
- 2) คณะกรรมการจะพิจารณาจำนวนกรรมการที่เหมาะสม สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยต้องมีจำนวนกรรมการไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
- 3) คณะกรรมการจะมีสัดส่วนระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สะท้อนอำนาจที่ถ่วงดุลกัน อย่างเหมาะสม โดย
 - กรรมการส่วนใหญ่เป็นกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ
 - กรรมการอิสระมีจำนวนและคุณสมบัติของกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมทั้งดูแล ให้กรรมการอิสระสามารถทำงานร่วมกับคณะกรรมการทั้งหมดได้อย่างมีประสิทธิภาพและสามารถแสดงความคิดเห็นได้อย่างอิสระ
- 4) คณะกรรมการจะดำเนินการเปิดเผยนโยบายในการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการที่มีความหลากหลาย และข้อมูลกรรมการ อาทิ อายุ ประวัติการศึกษา ประสบการณ์ สัดส่วนการถือหุ้น จำนวนปีที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ และการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่น ในรายงานประจำปีและบน website ของบริษัท

หลักปฏิบัติ 3.2

คณะกรรมการจะเลือกบุคคลที่เหมาะสมเป็นประธานกรรมการ และดูแลให้มั่นใจว่า องค์ประกอบและการดำเนินงานของคณะกรรมการเอื้อต่อการใช้ดุลพินิจในการตัดสินใจอย่างมีอิสระ

- 1) ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ
- 2) ประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการจะกำหนดอำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารให้ชัดเจน และเพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด บริษัทจะแยกบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการออกจากบุคคลที่ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 3) ประธานกรรมการมีบทบาทเป็นผู้นำของคณะกรรมการ โดยหน้าที่ของประธานกรรมการจะครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
 - การกำกับ ติดตาม และดูแลให้มั่นใจได้ว่า การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และบรรลุตามวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กร

- การดูแลให้มั่นใจว่า กรรมการทุกคนมีส่วนร่วมในการส่งเสริมให้เกิดวัฒนธรรมองค์กรที่มีจริยธรรม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี
 - การกำหนดวาระการประชุมคณะกรรมการโดยหารือร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และมีมาตรการที่ดูแลให้เรื่องสำคัญได้ถูกบรรจุเป็นวาระการประชุม
 - การจัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่องและมากพอที่กรรมการจะอภิปรายประเด็นสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน การส่งเสริมให้กรรมการมีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ ให้ความเห็นได้อย่างอิสระ
 - การเสริมสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างกรรมการที่เป็นผู้บริหารและกรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร และระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ
- 4) คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้กรรมการอิสระมีการดำรงตำแหน่งต่อเนื่องไม่เกินเก้า (9) ปีนับจากวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระครั้งแรก ในกรณีที่แต่งตั้งกรรมการอิสระนั้นให้ดำรงตำแหน่งต่อไป คณะกรรมการจะพิจารณาอย่างสมเหตุสมผลถึงความจำเป็นดังกล่าว
- 5) เพื่อให้เรื่องสำคัญได้รับการพิจารณาในรายละเอียดอย่างรอบคอบ คณะกรรมการจะพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อพิจารณาประเด็นเฉพาะเรื่อง กลั่นกรองข้อมูล และเสนอแนวทางพิจารณาก่อนเสนอให้คณะกรรมการเห็นชอบต่อไป
- 6) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยบทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการ และคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุมและจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าร่วมประชุมในปีที่ผ่านมาและรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการชุดย่อยทุกชุด

หลักปฏิบัติ 3.3

- 1) คณะกรรมการบริษัทจะจัดให้มีการประชุม เพื่อพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลเพื่อให้ได้กรรมการที่มีคุณสมบัติที่จะทำให้คณะกรรมการมีองค์ประกอบความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมรวมทั้งมีการพิจารณาประวัติของบุคคลดังกล่าว ก่อนจะนำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการ นอกจากนี้ บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงข้อมูลอย่างเพียงพอเกี่ยวกับบุคคลที่ได้รับการเสนอชื่อเพื่อประกอบการตัดสินใจ
- 2) คณะกรรมการบริษัทจะทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการรายเดิม คณะกรรมการบริษัทจะคำนึงถึงผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าวประกอบด้วย
- 3) ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริษัทในกระบวนการสรรหาและกำหนดคำตอบแทนให้มีการเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระหรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

หลักปฏิบัติ 3.4

ในการเสนอคำตอบแทนคณะกรรมการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาให้โครงสร้างและอัตราคำตอบแทนมีความเหมาะสมกับความรับผิดชอบและจูงใจให้คณะกรรมการนำพาองค์กรให้ดำเนินงานตามเป้าหมายทั้งระยะสั้นและระยะยาว

- 1) ค่าตอบแทนของกรรมการจะต้องสอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัท ประสิทธิภาพ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจาก กรรมการแต่ละคน ทั้งนี้ อยู่ในลักษณะที่เปรียบเทียบได้กับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรม
- 2) ผู้ถือหุ้นต้องเป็นผู้อนุมัติโครงสร้างและอัตราค่าตอบแทนกรรมการ ทั้งรูปแบบที่เป็นตัวเงินและไม่ใช้ตัวเงิน โดย คณะกรรมการบริษัทจะพิจารณาค่าตอบแทนแต่ละรูปแบบให้มีความเหมาะสม ทั้งค่าตอบแทนในอัตราคงที่ (เช่น ค่าตอบแทนประจำ เบี้ยประชุม) และค่าตอบแทนตามผลดำเนินงานของบริษัท (เช่น โบนัส บำเหน็จ) โดยเชื่อมโยงกับ มูลค่าที่บริษัทสร้างให้กับผู้ถือหุ้น แต่ไม่อยู่ในระดับที่สูงเกินไปจนทำให้เกิดการมุ่งเน้นแต่ผลประโยชน์ระยะสั้น
- 3) คณะกรรมการจะเปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่และความ รับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบและจำนวนของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผย ให้ รวมถึงค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย

หลักปฏิบัติ 3.5

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้กรรมการทุกคนมีความรับผิดชอบในการปฏิบัติหน้าที่และจัดสรรเวลาอย่าง เพียงพอ

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า มีกลไกสนับสนุนให้กรรมการเข้าใจบทบาทหน้าที่ของตน
- 2) คณะกรรมการจะกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่นของกรรมการโดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพการ ทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยจะกำหนดจำนวนบริษัทจดทะเบียนที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งให้ เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัท
- 3) คณะกรรมการจะจัดให้มีระบบการรายงานการดำรงตำแหน่งอื่นของกรรมการ และเปิดเผยให้เป็นที่รับทราบ
- 4) ในกรณีที่กรรมการดำรงตำแหน่งกรรมการหรือผู้บริหาร หรือมีส่วนได้เสียไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในกิจการอื่นที่มี ความขัดแย้ง หรือสามารถใช้โอกาสหรือข้อมูลของบริษัท เพื่อประโยชน์ของตน คณะกรรมการต้องดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีมาตรการป้องกันอย่างเพียงพอและมีการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นรับทราบตามความเหมาะสม
- 5) ให้กรรมการแต่ละคนเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนการประชุมคณะกรรมการบริษัททั้งหมดที่ได้จัดให้มี ขึ้นในรอบปี เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุจำเป็น

หลักปฏิบัติ 3.6

คณะกรรมการมีหน้าที่กำกับดูแลให้มีกรอบและกลไกในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทย่อย (ถ้ามี) และกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ในระดับที่เหมาะสมกับกิจการแต่ละแห่ง รวมทั้งบริษัทย่อยและ กิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนมีความเข้าใจถูกต้องตรงกันด้วย

- 1) คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดนโยบายการกำกับดูแลบริษัทย่อย (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึง
 - ระดับการแต่งตั้งบุคคลไปเป็นกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย โดยให้คณะกรรมการเป็นผู้ แต่งตั้งเว้นแต่บริษัทดังกล่าวเป็นบริษัทขนาดเล็กที่เป็น operating arms ของบริษัท คณะกรรมการอาจมอบหมาย ให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งก็ได้
 - กำหนดขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบของบุคคลที่เป็นตัวแทนของบริษัท ตามข้อ (1) และให้ตัวแทนของ บริษัทดูแลให้การปฏิบัติเป็นไปตามนโยบายของบริษัทย่อย และในกรณีที่บริษัทย่อยมีผู้ร่วมลงทุนอื่น

คณะกรรมการจะกำหนดนโยบายให้ตัวแทนทำหน้าที่อย่างดีที่สุดเพื่อผลประโยชน์ของบริษัทย่อย และให้สอดคล้องกับนโยบายของบริษัทแม่

- ระบบการควบคุมภายในของบริษัทย่อยที่เหมาะสมและรัดกุมเพียงพอและการทำรายการต่างๆ เป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง
- การเปิดเผยข้อมูลฐานะการเงินและผลการดำเนินงานการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน การทำรายการอื่นที่สำคัญ การเพิ่มทุน การลดทุน การเลิกบริษัทย่อย เป็นต้น

2) หากเป็นการเข้าร่วมลงทุนในกิจการอื่นอย่างมีนัยสำคัญ เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50 และจำนวนเงินลงทุนหรืออาจต้องลงทุนเพิ่มเติมมีนัยสำคัญต่อบริษัทในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดทำสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) หรือข้อตกลงอื่นเพื่อให้เกิดความชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจในการบริหารจัดการและการมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญ การติดตามผลการดำเนินงาน เพื่อสามารถใช้เป็นข้อมูลในการจัดทำงบการเงินของบริษัทได้มีตามมาตรฐานและกำหนดเวลา

หลักปฏิบัติ 3.7

คณะกรรมการจะจัดให้มีการประเมินผลการดำเนินงานของกรรมการทั้งคณะ รวมทั้งประเมินผลการดำเนินงานของกรรมการรายบุคคล เพื่อพิจารณาบทลงโทษ ปัญหาและอุปสรรคในแต่ละปี เพื่อสามารถนำผลการประเมินไปใช้ในการพัฒนาและปรับปรุงการปฏิบัติงานในด้านต่าง ๆ ได้

หลักปฏิบัติ 3.8

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้คณะกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ ลักษณะการประกอบธุรกิจ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ ตลอดจนสนับสนุนให้กรรมการทุกคนได้รับการเสริมสร้างทักษะและความรู้สำหรับการปฏิบัติหน้าที่กรรมการอย่างสม่ำเสมอ

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการใหม่ จะได้รับการแนะนำและมีข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ ซึ่งรวมถึงความเข้าใจในวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก วิสัยทัศน์ พันธกิจ ค่านิยมองค์กร ตลอดจนลักษณะธุรกิจและแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการได้รับการอบรมและพัฒนาความรู้ที่จำเป็นอย่างต่อเนื่อง
- 3) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมาย กฎเกณฑ์ มาตรฐาน ความเสี่ยง และสภาพแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ รวมทั้งได้รับทราบข้อมูลที่เป็นปัจจุบันอย่างสม่ำเสมอ
- 4) คณะกรรมการจะเปิดเผยข้อมูลการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องของกรรมการในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 3.9

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่าการดำเนินงานของคณะกรรมการเป็นไปด้วยความเรียบร้อยสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็น และ มีเลขานุการบริษัทที่มีความรู้และประสบการณ์ที่จำเป็นและเหมาะสมต่อการสนับสนุนการดำเนินงานของคณะกรรมการ

- 1) คณะกรรมการจะจัดให้มีการกำหนดการประชุมและวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้าเพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าร่วมประชุมได้
- 2) จำนวนครั้งของการประชุมคณะกรรมการจะพิจารณาให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการและลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัท แต่ไม่น้อยกว่าสี่ (4) ครั้งต่อปี

- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกให้กรรมการแต่ละคน รวมทั้งฝ่ายจัดการมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม
- 4) เอกสารประกอบการประชุมจะจัดส่งให้แก่กรรมการเป็นการล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสาม (3) วันก่อนวันประชุม เว้นแต่ในกรณีจำเป็นเร่งด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นและกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- 5) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อให้มีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดตำแหน่ง
- 6) คณะกรรมการจะเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นเพิ่มเติมได้จากประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการอาจจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษาหรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
- 7) คณะกรรมการอาจพิจารณากำหนดเป็นนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็นเพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย โดยแจ้งให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 8) คณะกรรมการจะกำหนดคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทที่เหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ในการให้คำแนะนำเกี่ยวกับด้านกฎหมายและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบ ดูแลการจัดการเอกสารการประชุม คณะกรรมการ เอกสารสำคัญต่างๆ และกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้งประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติ คณะกรรมการ นอกจากนี้ คณะกรรมการจะเปิดเผยคุณสมบัติและประสบการณ์ของเลขานุการบริษัทในรายงานประจำปี และบน website ของบริษัท
- 9) เลขานุการบริษัทจะฝึกอบรมและพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่และในกรณีที่มีหลักสูตรรับรอง (certified program) เลขานุการบริษัทจะเข้ารับการอบรมหลักสูตรดังกล่าวด้วย

หลักปฏิบัติ 4: สรรหาและพัฒนาผู้บริหารระดับสูงและการบริหารบุคลากร

หลักปฏิบัติ 4.1

คณะกรรมการจะดำเนินการให้มั่นใจว่ามีการสรรหาและพัฒนาประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์ และคุณลักษณะที่จำเป็นต่อการขับเคลื่อนองค์กรไปสู่เป้าหมาย

- 1) คณะกรรมการจะพิจารณาหรือมอบหมายให้คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 2) คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารดูแลให้มีผู้บริหารระดับสูงที่เหมาะสมโดยอย่างน้อย คณะกรรมการหรือคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะร่วมกับประธานเจ้าหน้าที่บริหารพิจารณาหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหาและแต่งตั้งบุคคล เห็นชอบบุคคลที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหารเสนอให้เป็นผู้บริหารระดับสูง
- 3) เพื่อให้การดำเนินธุรกิจเป็นไปอย่างต่อเนื่อง คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีแผนสืบทอดตำแหน่ง (Succession Plan) เพื่อเป็นการเตรียมสืบทอดตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูง

- 4) คณะกรรมการจะส่งเสริมและสนับสนุนให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและผู้บริหารระดับสูงได้รับการอบรมและพัฒนา เพื่อเพิ่มพูนความรู้และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติงาน

หลักปฏิบัติ 4.2

คณะกรรมการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนจะกำกับดูแลให้มีการกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนและการประเมินผลที่เหมาะสม

- 1) คณะกรรมการโดยคำแนะนำของคณะกรรมการบริหารจะกำหนดโครงสร้างค่าตอบแทนที่เป็นเครื่องจูงใจให้ผู้บริหารและพนักงานทุกระดับปฏิบัติงานให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักขององค์กรและสอดคล้องกับผลประโยชน์ของบริษัท ในระยะยาว
- 2) คณะกรรมการจะพิจารณาเห็นชอบหลักเกณฑ์และปัจจัยในการประเมินผลงาน ตลอดจนอนุมัติโครงสร้างค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง และติดตามให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารประเมินผู้บริหารระดับสูงให้สอดคล้องกับหลักการประเมินดังกล่าว

หลักปฏิบัติ 4.3

คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้นที่อาจมีผลกระทบต่อการบริหารและการดำเนินงานของบริษัท

- 1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจโครงสร้างและความสัมพันธ์ของผู้ถือหุ้น ซึ่งอาจอยู่ในรูปแบบของข้อตกลงภายในกิจการครอบครัวไม่ว่าจะเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ ข้อตกลงผู้ถือหุ้น หรือนโยบายของกลุ่มบริษัทแม่ ซึ่งมีผลต่ออำนาจในการควบคุมการบริหารจัดการบริษัท
- 2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้ข้อตกลงตามข้อ 4.3.1 เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ เช่น การมีบุคคลที่เหมาะสมมาสืบทอดตำแหน่ง
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลตามข้อตกลงต่าง ๆ ที่มีผลกระทบต่อการควบคุมบริษัท

หลักปฏิบัติ 4.4

คณะกรรมการจะติดตามดูแลการบริหารและพัฒนาบุคลากรให้มีความรู้ ทักษะ ประสบการณ์และแรงจูงใจที่เหมาะสม

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการบริหารทรัพยากรบุคคลที่สอดคล้องกับทิศทางและกลยุทธ์ขององค์กร พนักงานในทุกระดับมีความรู้ ความสามารถ แรงจูงใจที่เหมาะสม และได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรมเพื่อรักษาบุคลากรที่มีความสามารถขององค์กรไว้
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพหรือกลไกอื่นเพื่อดูแลให้พนักงานมีการออมอย่างเพียงพอสำหรับรองรับการเกษียณ รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานมีความรู้ความเข้าใจในการบริหารจัดการเงิน การเลือกนโยบายการลงทุนที่สอดคล้องกับช่วงอายุ ระดับความเสี่ยง

หลักปฏิบัติ 5: การประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบ

หลักปฏิบัติ 5.1

คณะกรรมการให้ความสำคัญและสนับสนุนการดำเนินการที่ก่อให้เกิดมูลค่าแก่ธุรกิจควบคู่ไปกับการสร้างคุณประโยชน์ต่อลูกค้าหรือผู้ที่เกี่ยวข้อง และมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- 1) คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับการสร้างวัฒนธรรมองค์กร และดูแลให้ฝ่ายจัดการนำไปเป็นส่วนหนึ่งในการทบทวนกลยุทธ์ การวางแผนพัฒนาปรับปรุงการดำเนินงานและการติดตามผลการดำเนินงาน
- 2) คณะกรรมการจะส่งเสริมการดำเนินการ เพื่อเพิ่มคุณค่าให้บริษัทตามสภาพปัจจัยแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงอยู่เสมอ ซึ่งอาจครอบคลุมการกำหนดรูปแบบธุรกิจ (Business Model) วิธีคิดมุมมองในการออกแบบและพัฒนาสินค้าและบริการ การวิจัย การปรับปรุงกระบวนการผลิตและกระบวนการทำงาน รวมทั้งการร่วมมือกับคู่ค้า

ทั้งนี้ การดำเนินการข้างต้นควรจะมีลักษณะเป็นไปเพื่อการสร้างประโยชน์ร่วมกันทั้งแก่บริษัท ลูกค้า คู่ค้า สังคมและสิ่งแวดล้อม และไม่สนับสนุนให้เกิดพฤติกรรมที่ไม่เหมาะสม กิจกรรมที่ผิดกฎหมายหรือขัดจริยธรรม

หลักปฏิบัติ 5.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการประกอบธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และสะท้อนอยู่ในแผนดำเนินการ (Operational Plan) เพื่อให้มั่นใจได้ว่าทุกฝ่ายขององค์กรได้ดำเนินการสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก และแผนกลยุทธ์ (Strategies) ของบริษัท

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้มีกลไกที่ทำให้มั่นใจว่า บริษัทประกอบธุรกิจอย่างมีจริยธรรมมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม ไม่ละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย เพื่อเป็นแนวทางให้ทุกส่วนในองค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์เป้าหมายหลัก ที่เป็นไปด้วยความยั่งยืน โดยจัดทำนโยบายจรรยาบรรณทางธุรกิจให้ครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้
ความรับผิดชอบต่อพนักงานและลูกจ้าง โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและปฏิบัติต่อพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรมและเคารพสิทธิมนุษยชน ได้แก่ การกำหนดค่าตอบแทนและค่าผลประโยชน์อื่น ๆ ที่เป็นธรรม การจัดสวัสดิการที่ไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดหรือมากกว่าตามความเหมาะสม การดูแลสุขภาพอนามัยและความปลอดภัยในการทำงาน การอบรมให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและส่งเสริมความก้าวหน้า รวมถึงเปิดโอกาสให้พนักงานมีโอกาสพัฒนาทักษะการทำงานในด้านอื่นๆ

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง และคำนึงถึงสุขภาพ ความปลอดภัย ความเป็นธรรม การเก็บรักษาข้อมูลลูกค้า การบริการหลังการขายตลอดช่วงอายุสินค้าและบริการ การติดตามวัดผลความพึงพอใจของลูกค้าเพื่อการพัฒนาปรับปรุงสินค้าและบริการ รวมทั้งการโฆษณาประชาสัมพันธ์และการส่งเสริมการขายต้องกระทำอย่างมีความรับผิดชอบ ไม่ทำให้เกิดความเข้าใจผิด หรือใช้ประโยชน์จากความเข้าใจผิดของลูกค้า

ความรับผิดชอบต่อคู่ค้า โดยมีกระบวนการจัดซื้อจัดจ้างและเงื่อนไขสัญญาหรือข้อตกลงที่เป็นธรรม การช่วยให้ความรู้ พัฒนาศักยภาพและยกระดับความสามารถในการผลิตและให้บริการให้ได้มาตรฐาน ชี้แจงและดูแลให้คู่ค้าเคารพสิทธิมนุษยชนและปฏิบัติต่อแรงงานตนเองอย่างเป็นธรรม รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม รวมถึงติดตามตรวจสอบและประเมินผลคู่ค้าเพื่อพัฒนาการประกอบธุรกิจระหว่างกันอย่างยั่งยืน

ความรับผิดชอบต่อชุมชน โดยนำความรู้และประสบการณ์ทางธุรกิจมาพัฒนาโครงการที่สามารถสร้างเสริมประโยชน์ต่อชุมชนได้อย่างเป็นรูปธรรม มีการติดตามและวัดผลความคืบหน้าและความสำเร็จในระยะยาว

ความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม โดยป้องกัน ลด จัดการและดูแลให้มั่นใจว่าบริษัทจะไม่สร้างหรือก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งครอบคลุมการใช้วัตถุดิบ การใช้พลังงาน การใช้น้ำ การใช้ทรัพยากรหมุนเวียน การปลดปล่อยและจัดการของเสียที่เกิดจากการประกอบธุรกิจ การปล่อยก๊าซเรือนกระจก เป็นต้น

การแข่งขันอย่างเป็นธรรม โดยการประกอบธุรกิจอย่างเปิดเผยโปร่งใสและไม่สร้างความได้เปรียบทางการแข่งขันอย่างไม่เป็นธรรม

การต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน โดยปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องและกำหนดให้บริษัทมีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชันต่อสาธารณะ โดยบริษัท อาจพิจารณาเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายในการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมถึงสนับสนุนให้บริษัทอื่น ๆ และคู่ค้ามีและประกาศนโยบายการต่อต้านการทุจริตและคอร์รัปชัน รวมทั้งเข้าร่วมเป็นภาคีเครือข่ายด้วย

หลักปฏิบัติ 5.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดสรรและจัดการทรัพยากรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล เพื่อให้สามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักได้อย่างยั่งยืน

- 1) คณะกรรมการจะตระหนักถึงความจำเป็นของทรัพยากรที่ต้องใช้ รวมทั้งตระหนักว่าการใช้ทรัพยากรแต่ละประเภทมีผลกระทบต่อกันและกัน
- 2) คณะกรรมการจะตระหนักว่า รูปแบบธุรกิจ (business model) ที่ต่างกัน ทำให้เกิดผลกระทบต่อทรัพยากรที่ต่างกัน ด้วย ดังนั้น ในการตัดสินใจเลือกรูปแบบธุรกิจ ให้คำนึงถึงผลกระทบและความคุ้มค่าที่จะเกิดขึ้นต่อทรัพยากร โดยยังคงอยู่บนพื้นฐานของการมีจริยธรรม มีความรับผิดชอบและสร้างคุณค่าให้แก่บริษัทอย่างยั่งยืน

ทั้งนี้ ทรัพยากรที่บริษัทพึงคำนึงถึงมีอย่างน้อย 4 ประเภท ได้แก่ การเงิน (Financial Capital) ด้านบุคลากร (Human Capital) สังคมและความสัมพันธ์ (Social and Relationship Capital) และธรรมชาติ (Natural Capital)

หลักปฏิบัติ 5.4

คณะกรรมการจะจัดให้มีกรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ที่สอดคล้องกับความต้องการของบริษัท รวมทั้งดูแลให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเพิ่มโอกาสทางธุรกิจและพัฒนาการดำเนินงาน การบริหารความเสี่ยง เพื่อให้บริษัทสามารถบรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายหลักของบริษัท

- 1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายในเรื่องการจัดสรรและการบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ซึ่งครอบคลุมถึงการจัดสรรทรัพยากรให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ และการกำหนดแนวทางเพื่อรองรับในกรณีที่ไม่สามารถจัดสรรทรัพยากรได้เพียงพอตามที่กำหนดไว้
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้การบริหารความเสี่ยงขององค์กรครอบคลุมถึงการบริหารและจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศด้วย
- 3) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายและมาตรการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ ทั้งนี้ กรอบการกำกับดูแลและการบริหารจัดการเทคโนโลยีสารสนเทศระดับองค์กร ได้แก่
 - บริษัทได้ทำตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับและมาตรฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ
 - บริษัทมีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งป้องกันมิให้มีการนำข้อมูลไปใช้ในทางมิชอบ หรือมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อมูลโดยไม่ได้รับอนุญาต
 - บริษัทได้พิจารณาความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และมีมาตรการในการบริหารจัดการความเสี่ยงดังกล่าวในด้านต่าง ๆ เช่น การบริหารความต่อเนื่องทางธุรกิจ (Business Continuity Management) การบริหารจัดการ

เหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อความมั่นคงปลอดภัยของระบบสารสนเทศ (Incident Management) การบริหารจัดการทรัพย์สินสารสนเทศ (Asset Management) เป็นต้น

- บริษัทได้พิจารณาการจัดสรรและบริหารทรัพยากรด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ มีการกำหนดหลักเกณฑ์และปัจจัยในการกำหนดลำดับความสำคัญของแผนงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น ความเหมาะสมสอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ ผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ ความเร่งด่วนในการใช้งาน งบประมาณและทรัพยากรบุคคลด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และความสอดคล้องกับรูปแบบธุรกิจ (Business Model) เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 6: ดูแลให้มีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่เหมาะสม

หลักปฏิบัติ 6.1

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทมีระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายในที่จะทำให้บรรลุวัตถุประสงค์อย่างมีประสิทธิภาพ และมีการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายและมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

- 1) คณะกรรมการจะทำความเข้าใจความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัทและอนุมัติความเสี่ยงที่ยอมรับได้
- 2) คณะกรรมการจะพิจารณาและอนุมัตินโยบายการบริหารความเสี่ยงที่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์ และความเสี่ยงที่ยอมรับได้ของบริษัท สำหรับเป็นกรอบการปฏิบัติงานในกระบวนการบริหารความเสี่ยงของทุกคนในองค์กรให้เป็นทิศทางเดียวกัน ทั้งนี้ คณะกรรมการจะให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้าและดูแลให้มีการทบทวนนโยบายการบริหารความเสี่ยงเป็นประจำ
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทมีการระบุความเสี่ยง โดยพิจารณาปัจจัยทั้งภายนอกและภายในองค์กรที่อาจส่งผลให้บริษัทไม่สามารถบรรลุวัตถุประสงค์ที่กำหนดไว้
ทั้งนี้ ความเสี่ยงหลักที่คณะกรรมการจะให้ความสำคัญ อาจแบ่งออกเป็น ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ (Strategic Risk) ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติงาน (Operational Risk) ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk) และความเสี่ยงด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบข้อบังคับ (Compliance Risk) เป็นต้น
- 4) คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า บริษัทได้มีการประเมินผลกระทบและโอกาสที่เกิดขึ้นของความเสี่ยงที่ได้รับรู้ไว้เพื่อจัดลำดับความเสี่ยง และมีวิธีจัดการความเสี่ยงที่เหมาะสม
- 5) คณะกรรมการอาจมอบหมายให้คณะกรรมการตรวจสอบกลั่นกรองข้อ 1) ถึง 4) ก่อนเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา
- 6) คณะกรรมการจะติดตามและประเมินประสิทธิผลของการบริหารความเสี่ยงอย่างสม่ำเสมอ
- 7) คณะกรรมการมีหน้าที่ดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจให้เป็นไปตามกฎหมาย และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง ทั้งของในประเทศและในระดับสากล
- 8) ในกรณีที่บริษัทมีบริษัทย่อยหรือกิจการอื่นที่บริษัทไปลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น มีสัดส่วนการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงตั้งแต่ร้อยละ 20 แต่ไม่เกินร้อยละ 50) คณะกรรมการจะนำผลประเมินระบบควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงมาเป็นส่วนหนึ่งในการพิจารณาตามข้อ 1) ถึง 7) ด้วย

หลักปฏิบัติ 6.2

คณะกรรมการจะจัดตั้งคณะกรรมการตรวจสอบที่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพและอิสระ

- 1) คณะกรรมการจะจัดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งทุกคนต้องเป็นกรรมการอิสระ และมีคุณสมบัติและหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 2) คณะกรรมการจะกำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบไว้เป็นลายลักษณ์อักษร โดยมีหน้าที่อย่างน้อยตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทจัดให้มีกลไกหรือเครื่องมือที่จะทำให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเข้าถึงข้อมูลที่เป็นต่อการปฏิบัติหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย เช่น เอื้ออำนวยให้คณะกรรมการตรวจสอบสามารถเรียกผู้ที่เกี่ยวข้องมาให้ข้อมูล การได้หารือร่วมกับผู้สอบบัญชี หรือแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใดมาประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบได้
- 4) คณะกรรมการจะจัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานตรวจสอบภายในที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการพัฒนาและสอบทานประสิทธิภาพระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน พร้อมทั้งรายงานให้คณะกรรมการตรวจสอบและเปิดเผยรายงานการสอบทานไว้ในรายงานประจำปี
- 5) คณะกรรมการตรวจสอบต้องให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการบริหารความเสี่ยงและการควบคุมภายใน และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

หลักปฏิบัติ 6.3

คณะกรรมการจะติดตามดูแลและจัดการความขัดแย้งของผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างบริษัทกับฝ่ายจัดการ คณะกรรมการ หรือผู้ถือหุ้น รวมไปถึงการป้องกันการใช้ประโยชน์อันมิควรในทรัพย์สิน ข้อมูล และโอกาสของบริษัท และการทำธุรกรรมกับผู้ที่มีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับบริษัทในลักษณะที่ไม่สมควร

- 1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูล ซึ่งรวมถึงการกำหนดนโยบายและวิธีปฏิบัติในการรักษาความลับ (Confidentiality) การรักษาความน่าเชื่อถือ (Integrity) และความพร้อมใช้ของข้อมูล (Availability) รวมทั้งการจัดการข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ (Market Sensitive Information) นอกจากนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการ ผู้บริหารระดับสูง และพนักงาน ตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้อง อาทิ ที่ปรึกษาทางกฎหมาย ที่ปรึกษาทางการเงิน ปฏิบัติตามระบบการรักษาความปลอดภัยของข้อมูลด้วย
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการจัดการและติดตามรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ รวมทั้งดูแลให้มีแนวทางและวิธีปฏิบัติเพื่อให้การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามขั้นตอนการดำเนินการและการเปิดเผยข้อมูล ตามที่กฎหมายกำหนดและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยที่ผู้มีส่วนได้เสียไม่ควรมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ
- 3) คณะกรรมการจะจัดให้มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียอย่างน้อยก่อนการพิจารณาการประชุม คณะกรรมการ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ คณะกรรมการจะดูแลให้กรรมการที่มิได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการประชุมพิจารณาในวาระนั้น

หลักปฏิบัติ 6.4

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีการจัดทำนโยบายและแนวปฏิบัติด้านการต่อต้านคอร์รัปชันที่ชัดเจนและสื่อสารในทุกระดับขององค์กรและต่อคนนอกเพื่อให้เกิดการนำไปปฏิบัติได้จริง รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคนปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

หลักปฏิบัติ 6.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้บริษัทมีกลไกในการรับเรื่องร้องเรียนและการดำเนินการกรณีการชี้เบาะแส

- 1) คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้มีกลไกและกระบวนการจัดการ ข้อร้องเรียนของผู้มีส่วนได้เสีย และดูแลให้มีการจัดช่องทางเพื่อการรับข้อร้องเรียนที่มีความสะดวกและมีมากกว่าหนึ่งช่องทาง รวมทั้งเปิดเผยช่องทางการรับเรื่องร้องเรียนไว้ใน website หรือรายงานประจำปี
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้มีนโยบายและแนวทางที่ชัดเจนในกรณีที่มีการชี้เบาะแส โดยจะกำหนดให้มีช่องทางในการแจ้งเบาะแสด้านทาง E-mail ของบริษัท หรือผ่านกรรมการอิสระ หรือ กรรมการตรวจสอบของบริษัท รวมทั้งมีกระบวนการตรวจสอบข้อมูล การดำเนินการ และรายงานต่อคณะกรรมการ
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีมาตรการคุ้มครองที่เหมาะสมแก่ผู้แจ้งเบาะแสด้านที่แจ้งเบาะแสดด้วยเจตนาสุจริต

หลักปฏิบัติ 7: รักษาความน่าเชื่อถือทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูล

หลักปฏิบัติ 7.1

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบในการดูแลให้ระบบการจัดทำรายงานทางการเงินและการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ถูกต้อง เพียงพอ ทันเวลา เป็นไปตามกฎเกณฑ์ มาตรฐาน และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้อง

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและเปิดเผยข้อมูล มีความรู้ ทักษะ และประสบการณ์ที่เหมาะสมกับหน้าที่ความรับผิดชอบ และมีจำนวนเพียงพอ โดยบุคลากรดังกล่าวหมายถึงผู้บริหารสูงสุดสายงานบัญชีและการเงิน ผู้จัดทำบัญชี ผู้ตรวจสอบภายใน เลขานุการบริษัท และนักลงทุนสัมพันธ์
- 2) ในการให้ความเห็นชอบการเปิดเผยข้อมูล ให้คณะกรรมการคำนึงถึงปัจจัยที่เกี่ยวข้องโดยในกรณีที่เป็นรายงานทางการเงิน จะพิจารณาปัจจัยอย่างน้อยดังต่อไปนี้ด้วย
 - ผลการประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน
 - ความเห็นของผู้สอบบัญชีในรายงานทางการเงิน และข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวมทั้งข้อสังเกตของผู้สอบบัญชีผ่านการสื่อสารในช่องทางอื่นๆ (ถ้ามี)
 - ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ
 - ความสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก กลยุทธ์และนโยบายของบริษัท
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยข้อมูล ซึ่งรวมถึงงบการเงิน รายงานประจำปี แบบ 56-1 สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานอย่างเพียงพอ รวมทั้งสนับสนุนให้บริษัทจัดทำคำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินทุกไตรมาส ทั้งนี้ เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูลและเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละไตรมาสได้ดียิ่งขึ้น นอกจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- 4) ในกรณีที่การเปิดเผยข้อมูลรายการใดเกี่ยวข้องกับกรรมการรายใดรายหนึ่งเป็นการเฉพาะ กรรมการรายนั้นจะดูแลให้การเปิดเผยในส่วนของตนมีความครบถ้วนถูกต้องด้วย เช่น ข้อมูลผู้ถือหุ้นของกลุ่มตน การเปิดเผยในส่วนที่เกี่ยวข้องเนื่องกับสัญญาระหว่างผู้ถือหุ้น (Shareholders' Agreement) ของกลุ่มตน

หลักปฏิบัติ 7.2

คณะกรรมการจะติดตามดูแลความเพียงพอของสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการมีการติดตามและประเมินฐานะทางการเงินของบริษัท และมีการรายงานต่อคณะกรรมการอย่างสม่ำเสมอ โดยให้คณะกรรมการและฝ่ายจัดการร่วมกันหาทางแก้ไขโดยเร็วหากเริ่มมีสัญญาณบ่งชี้ถึงปัญหาสภาพคล่องทางการเงินและความสามารถในการชำระหนี้

- 2) ในการอนุมัติการทำรายการใดๆ หรือการเสนอความเห็นให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นอนุมัติ คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การทำรายการดังกล่าวจะไม่กระทบต่อความต่อเนื่องในการดำเนินกิจการ สภาพคล่องทางการเงิน หรือความสามารถในการชำระหนี้

หลักปฏิบัติ 7.3

ในภาวะที่บริษัทประสบปัญหาทางการเงินหรือมีแนวโน้มจะประสบปัญหา คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า บริษัทมีแผนในการแก้ไขปัญหา หรือมีกลไกอื่นที่จะสามารถแก้ไขปัญหาทางการเงินได้ ทั้งนี้ ภายใต้การคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสีย

- 1) ในกรณีที่บริษัทมีแนวโน้มที่จะไม่สามารถชำระหนี้หรือมีปัญหาทางการเงินคณะกรรมการจะติดตามอย่างใกล้ชิด และดูแลให้บริษัทประกอบธุรกิจด้วยความระมัดระวัง และปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทกำหนดแผนการแก้ไขปัญหาทางการเงิน โดยคำนึงถึงความเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงเจ้าหนี้ ตลอดจนติดตามการแก้ไขปัญหา โดยให้ฝ่ายจัดการรายงานสถานะอย่างสม่ำเสมอ
- 3) คณะกรรมการจะพิจารณาให้มั่นใจได้ว่า การพิจารณาตัดสินใจใดๆ ในการแก้ไขปัญหาทางการเงินของบริษัทไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดจะต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล

หลักปฏิบัติ 7.4

คณะกรรมการจะพิจารณาจัดทำรายงานความยั่งยืนตามความเหมาะสม

- 1) คณะกรรมการจะพิจารณาความเหมาะสมในการเปิดเผยข้อมูลการปฏิบัติตามกฎหมาย การปฏิบัติตามจรรยาบรรณ นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน การปฏิบัติต่อพนักงานและผู้มีส่วนได้เสีย ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และการเคารพสิทธิมนุษยชน รวมทั้งความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม โดยคำนึงถึงกรอบการรายงานที่ได้รับการยอมรับในประเทศหรือในระดับสากล ทั้งนี้ อาจเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปี หรืออาจจัดทำเป็นเล่มแยกต่างหากตามความเหมาะสมของบริษัท
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นเรื่องที่สำคัญและสะท้อนการปฏิบัติที่จะนำไปสู่การสร้างคุณค่าแก่บริษัทอย่างยั่งยืน

หลักปฏิบัติ 7.5

คณะกรรมการจะกำกับดูแลให้ฝ่ายจัดการจัดให้มีหน่วยงานหรือผู้รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ที่ทำหน้าที่ในการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอื่น เช่น นักลงทุน นักวิเคราะห์ ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน และทันเวลา

- 1) คณะกรรมการจะจัดให้มีนโยบายการสื่อสาร (Communication Policy) และนโยบายการเปิดเผยข้อมูล (Disclosure Policy) เพื่อให้มั่นใจได้ว่า การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลต่อบุคคลภายนอกเป็นไปอย่างเหมาะสม เท่าเทียมกัน ทันเวลา ใช้ช่องทางที่เหมาะสม ปกป้องข้อมูลลับและข้อมูลที่มีผลกระทบต่อราคาหลักทรัพย์ รวมทั้งมีการสื่อสารให้เข้าใจตรงกันทั้งองค์กรในการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว
- 2) คณะกรรมการจะจัดให้มีการกำหนดผู้รับผิดชอบการให้ข้อมูลกับบุคคลภายนอก โดยเป็นผู้ที่มีความเหมาะสมกับการปฏิบัติหน้าที่ เข้าใจธุรกิจของบริษัท รวมทั้งวัตถุประสงค์ เป้าหมายหลัก ค่านิยมและสามารถสื่อสารกับตลาดทุนได้เป็นอย่างดี

- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้ฝ่ายจัดการกำหนดทิศทางและสนับสนุนงานด้านนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น การจัดให้มีหลักปฏิบัติในการให้ข้อมูล นโยบายการใช้ข้อมูลภายใน รวมทั้งกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของนักลงทุนสัมพันธ์ให้ชัดเจน เพื่อให้การสื่อสารและการเปิดเผยข้อมูลเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

หลักปฏิบัติ 7.6

คณะกรรมการจะส่งเสริมให้มีการนำเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการเผยแพร่ข้อมูล

- 1) นอกจากการเผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนดและผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว คณะกรรมการจะพิจารณาให้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทยและภาษาอังกฤษ ผ่านช่องทางอื่นด้วย เช่น Website ของบริษัท โดยกระทำได้อย่างสม่ำเสมอ พร้อมทั้งนำเสนอข้อมูลที่เป็นปัจจุบัน ทั้งนี้ บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้บน Website ของบริษัท
 - วิสัยทัศน์และค่านิยมของบริษัท
 - ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
 - รายชื่อคณะกรรมการและผู้บริหาร
 - งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานทั้งฉบับปัจจุบัน และของปีก่อนหน้า
 - แบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่สามารถให้ดาวน์โหลดได้
 - ข้อมูลหรือเอกสารอื่นใดที่บริษัทนำเสนอต่อนักวิเคราะห์ ผู้จัดการกองทุน หรือ สื่อต่างๆ
 - โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม
 - โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ special purpose enterprises/vehicles (SPEs/SPVs)
 - กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดและมีสิทธิออกเสียง
 - การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง
 - หนังสือเชิญประชุมสามัญและวิสามัญผู้ถือหุ้น
 - ข้อบังคับของบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ
 - นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท นโยบายการต่อต้านคอร์รัปชัน นโยบายรักษาความปลอดภัยด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ และนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง
 - กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการรวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบคุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
 - จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจ
 - ข้อมูลติดต่อหน่วยงานหรือโรงเรียน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์ เลขานุการบริษัท เช่น ชื่อบุคคลที่สามารถให้ข้อมูลได้ หมายเลขโทรศัพท์ อีเมล

หลักปฏิบัติ 8: สนับสนุนการมีส่วนร่วมและการสื่อสารกับผู้ถือหุ้น**หลักปฏิบัติ 8.1**

คณะกรรมการจะดูแลให้มั่นใจว่า ผู้ถือหุ้นมีส่วนร่วมในการตัดสินใจในเรื่องสำคัญของบริษัท

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้เรื่องสำคัญ ทั้งประเด็นที่กำหนดในกฎหมายและประเด็นที่อาจมีผลกระทบต่อทิศทางการดำเนินงานของบริษัทได้ผ่านการพิจารณาและ/หรือการอนุมัติของผู้ถือหุ้น โดยเรื่องสำคัญดังกล่าวถูกบรรจุเป็นวาระการประชุมผู้ถือหุ้น
 - 2) คณะกรรมการจะสนับสนุนการมีส่วนร่วมของผู้ถือหุ้น เช่น
 - การกำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยสามารถเสนอเพิ่มวาระการประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการจะพิจารณาบรรจุเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอเป็นวาระการประชุม ซึ่งหากกรณีคณะกรรมการปฏิเสธเรื่องที่ผู้ถือหุ้นเสนอบรรจุเป็นวาระคณะกรรมการต้องแจ้งเหตุผลให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบ
 - หลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

ทั้งนี้ คณะกรรมการจะดูแลให้มีการเปิดเผยหลักเกณฑ์ดังกล่าวให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า
 - 3) คณะกรรมการจะดูแลให้หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นมีข้อมูลที่ถูกต้อง ครบถ้วน และเพียงพอต่อการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น
 - 4) คณะกรรมการจะดูแลให้มีการส่งหนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้อง และเผยแพร่บน website ของบริษัทอย่างน้อยสิบสี่ (14) วันก่อนวันประชุม
 - 5) คณะกรรมการจะเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นส่งคำถามล่วงหน้าก่อนวันประชุม โดยกำหนดหลักเกณฑ์การส่งคำถามล่วงหน้า และเผยแพร่หลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้บน website ของบริษัทด้วย
 - 6) หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและเอกสารที่เกี่ยวข้องจะถูกจัดทำเป็นภาษาอังกฤษทั้งฉบับ และเผยแพร่พร้อมทั้งฉบับภาษาไทย
- ทั้งนี้ หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น ประกอบด้วยข้อความดังต่อไปนี้
- วัน เวลา และสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้น
 - วาระการประชุม โดยระบุว่า เป็นวาระเพื่อทราบหรือเพื่ออนุมัติ รวมทั้งแบ่งเป็นเรื่องๆ อย่างชัดเจน เช่น ในวาระที่เกี่ยวกับกรรมการ ได้แยกเรื่องการเลือกตั้งกรรมการและการอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการเป็นแต่ละวาระ
 - วัตถุประสงค์และเหตุผล และความเห็นของคณะกรรมการในแต่ละวาระการประชุมที่เสนอซึ่งรวมถึง
 - ก. วาระอนุมัติจ่ายปันผล – นโยบายการจ่ายเงินปันผล อัตราเงินปันผลที่เสนอจ่ายพร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบ ในกรณีที่เสนอให้งดจ่ายปันผล ให้อธิบายเหตุผลและข้อมูลประกอบ
 - ข. วาระแต่งตั้งกรรมการ – ระบุชื่อ อายุ ประวัติการศึกษาและการทำงาน จำนวนบริษัทจดทะเบียนและบริษัททั่วไปที่ดำรงตำแหน่งกรรมการ หลักเกณฑ์และวิธีการสรรหา ประเภทของกรรมการที่เสนอ และในกรณีที่เป็นการเสนอชื่อกรรมการเดิมกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งอีกครั้งให้ระบุข้อมูลการเข้าร่วมประชุมปีที่ผ่านมา และวันที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท
 - ค. วาระอนุมัติค่าตอบแทนกรรมการ – นโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละตำแหน่ง และค่าตอบแทนกรรมการทุกรูปแบบทั้งที่เป็นตัวเงินและสิทธิประโยชน์อื่นๆ
 - ง. วาระแต่งตั้งผู้สอบบัญชี – ชื่อผู้สอบบัญชี บริษัทที่สังกัด ประสบการณ์ทำงาน ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชี ค่าสอบบัญชีและค่าบริการอื่น

- หนังสือมอบฉันทะตามแบบที่กระทรวงพาณิชย์กำหนด
- ข้อมูลประกอบการประชุมอื่นๆ เช่น ขั้นตอนการออกเสียงลงคะแนน การนับและแจ้งผลคะแนนเสียง สิทธิของหุ้นแต่ละประเภทในการลงคะแนนเสียง ข้อมูลของกรรมการอิสระที่บริษัทเสนอเป็นผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหุ้น เอกสารที่ผู้ถือหุ้นต้องแสดงก่อนเข้าประชุมเอกสารประกอบการมอบฉันทะ และแผนที่ของสถานที่จัดประชุม เป็นต้น

หลักปฏิบัติ 8.2

คณะกรรมการจะดูแลให้การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปด้วยความเรียบร้อย โปร่งใสมีประสิทธิภาพ และเอื้อให้ผู้ถือหุ้นสามารถใช้สิทธิของตน

- 1) คณะกรรมการจะกำหนดวัน เวลา และสถานที่ประชุม โดยคำนึงถึงความสะดวกในการเข้าร่วมประชุมของผู้ถือหุ้น เช่น ช่วงเวลาการประชุมที่เหมาะสมและเพียงพอต่อการอภิปราย สถานที่จัดประชุมที่สะดวกต่อการเดินทาง เป็นต้น
- 2) คณะกรรมการจะดูแลไม่ให้เกิดการกระทำใดๆ ที่เป็นการจำกัดโอกาสการเข้าประชุมหรือสร้างภาระให้ผู้ถือหุ้นจนเกินควร เช่น ไม่กำหนดให้ผู้ถือหุ้นหรือผู้รับมอบฉันทะต้องนำเอกสารหรือหลักฐานแสดงตนเกินกว่าที่กำหนดไว้ในแนวทางปฏิบัติของหน่วยงานกำกับดูแลที่เกี่ยวข้อง
- 3) คณะกรรมการจะส่งเสริมการนำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งการลงทะเบียนผู้ถือหุ้น การนับคะแนนและแสดงผล เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว ถูกต้อง แม่นยำ
- 4) ประธานกรรมการเป็นประธานที่ประชุมผู้ถือหุ้น มีหน้าที่ดูแลให้การประชุมให้เป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และข้อบังคับของบริษัทจัดสรรเวลาสำหรับแต่ละวาระการประชุมที่กำหนดไว้ในหนังสือนัดประชุมอย่างเหมาะสม และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความเห็นและตั้งคำถามต่อที่ประชุมในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท
- 5) เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญได้ กรรมการในฐานะผู้เข้าร่วมประชุมและในฐานะผู้ถือหุ้นไม่สนับสนุนการเพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งเป็นการล่วงหน้าโดยไม่จำเป็น โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนตัดสินใจ
- 6) สนับสนุนให้กรรมการทุกคนและผู้บริหารที่เกี่ยวข้องเข้าร่วมการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถซักถามในประเด็นต่างๆ ที่เกี่ยวข้องได้
- 7) ก่อนเริ่มการประชุม ให้บริษัทแจ้งผู้ถือหุ้นให้ทราบถึงจำนวนและสัดส่วนของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองและของผู้ถือหุ้นที่มอบฉันทะ วิธีการประชุม การลงคะแนนเสียงและการนับคะแนนเสียง
- 8) ในกรณีที่วาระใดมีหลายรายการ ประธานที่ประชุมจะจัดให้มีการลงมติแยกในแต่ละรายการ เช่น ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคลในวาระการแต่งตั้งกรรมการ
- 9) คณะกรรมการจะสนับสนุนให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในวาระที่สำคัญ และส่งเสริมให้มีบุคคลที่เป็นอิสระเป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุม และเปิดเผยผลการลงคะแนนที่เห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง ในแต่ละวาระให้ที่ประชุมทราบพร้อมทั้งบันทึกไว้ในรายงานการประชุม

หลักปฏิบัติ 8.3

คณะกรรมการจะดูแลให้การเปิดเผยมติที่ประชุมและการจัดทำรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นเป็นไปอย่างถูกต้องและครบถ้วน

- 1) คณะกรรมการจะดูแลให้บริษัทเปิดเผยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นพร้อมผลการลงคะแนนเสียงภายในวันทำการถัดไป ผ่านระบบข่าวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบน website ของบริษัท
- 2) คณะกรรมการจะดูแลให้การจัดส่งสำเนารายงานการประชุมผู้ถือหุ้นให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยภายในสิบสี่ (14) วันนับจากวันประชุมผู้ถือหุ้น
- 3) คณะกรรมการจะดูแลให้มีรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นได้บันทึกข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - รายชื่อกรรมการและผู้บริหารที่เข้าประชุม และสัดส่วนกรรมการที่เข้าร่วมการประชุมไม่เข้าร่วมการประชุม
 - วิธีการลงคะแนนและนับคะแนน มติที่ประชุม และผลการลงคะแนน (เห็นชอบ ไม่เห็นชอบงดออกเสียง) ของแต่ละวาระ
 - ประเด็นคำถามและคำตอบในที่ประชุม รวมทั้งชื่อ-นามสกุลของผู้ถามและผู้ตอบ

6. จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทจะปฏิบัติและดูแลให้พนักงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามจริยธรรมธุรกิจ ดังต่อไปนี้

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

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ และคำสั่งต่างๆ ของบริษัทและของผู้บังคับบัญชาในระดับเหนือขึ้นไป กล่าวคือ

- 1) ต้องสนับสนุนนโยบายและการปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่ง ข้อตกลง ประกาศ หรือหนังสือเวียนของบริษัท ซึ่งประกาศให้พนักงานทุกคนทราบโดยเคร่งครัด
- 2) ต้องปฏิบัติงานในหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและเที่ยงธรรม ตลอดจนต้องรายงานเหตุการณ์ที่อาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ชื่อเสียง และทรัพย์สินของบริษัท โดยเร็ว
- 3) ต้องสุภาพ ให้เกียรติ และให้ความนับถือต่อผู้ร่วมงาน
- 4) ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความตั้งใจ วิริยะอุตสาหะ รักษาระเบียบแบบแผนและธรรมาภิบาลของบริษัท เพื่อเป็นแบบอย่างอันดีให้แก่พนักงานโดยทั่วไป เพื่อให้บริษัท มีความก้าวหน้า และเป็นไปอย่างถูกต้องตามครรลองธรรม

- 5) ต้องรักษาไว้ซึ่งผลประโยชน์และความลับของบริษัท ของลูกค้า หรือที่เกี่ยวกับกิจการใด ๆ ที่บริษัท ไม่พึงเปิดเผยโดยเคร่งครัด การเผยแพร่ข่าวสารต่าง ๆ อันเกี่ยวกับธุรกิจการเงินและตัวบุคคลของบริษัท จะต้องกระทำตามแนวทางที่ถูกต้องเหมาะสมที่ได้รับอนุญาตเท่านั้น และต้องกระทำด้วยความรอบคอบและมีประสิทธิภาพ ดังนั้น ตลอดระยะเวลาที่เป็นพนักงานของบริษัท และภายหลังจากพ้นสภาพของพนักงานของบริษัท พนักงานทุกคนตกลงจะรักษาข้อมูลอันเป็นความลับดังกล่าวข้างต้นไว้เป็นความลับ หากมีการเปิดเผยหรือส่งให้แก่ผู้อื่นหรือใช้ข้อมูลดังกล่าวในเรื่องอื่นใดนอกเหนือจากการปฏิบัติหน้าที่ให้กับบริษัท พนักงานตกลงยินยอมรับผิดชอบชดใช้ความเสียหายให้แก่บริษัท ตามที่เกิดขึ้นจริงทุกประการ
- 6) ต้องช่วยกันระมัดระวังและป้องกันทรัพย์สินของบริษัท โดยมีให้เสียหายหรือสูญหายไม่ว่าจากบุคคลหรือจากภัยพิบัติใด ๆ เท่าที่สามารถจะทำได้อย่างเต็มที่ รวมทั้งไม่นำสิ่งของใด ๆ ไม่ว่าอุปกรณ์หรือทรัพย์สินของบริษัท ไปใช้ประโยชน์ส่วนตัวหรือเพื่อประโยชน์ของผู้อื่นที่ไม่ได้เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 7) บริหารงานโดยยึดมั่นในคุณธรรมและจริยธรรม รวมทั้งส่งเสริมให้มีคุณธรรมและจริยธรรมในทุกระดับของบริษัท ตลอดจนสอดส่องดูแลและจัดการแก้ปัญหาความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้นในบริษัท
- 8) ต้องปกครองดูแลผู้ใต้บังคับบัญชาอย่างใกล้ชิด มีความยุติธรรม ไม่มีอคติ
- 9) ต้องพร้อมที่จะทำงานเป็นทีม และสามารถรับฟังความคิดเห็นของผู้อื่น
- 10) ต้องปฏิบัติตาม ตลอดจนต้องสนับสนุน และช่วยควบคุมกำกับพนักงานในบังคับบัญชาให้ปฏิบัติตามระเบียบ วินัย และข้อกำหนดของบริษัท ในการใช้ระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรทางคอมพิวเตอร์ของบริษัทอย่างเคร่งครัด เพื่อให้การใช้เครื่องคอมพิวเตอร์ของบริษัท เป็นไปตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ กฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง และป้องกันมิให้เกิดความเสียหายต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท

ข้อไม่พึงปฏิบัติสำหรับผู้บริหาร

พนักงานระดับผู้บริหารทุกคนพึงดเว้นไม่ปฏิบัติหรือประพฤติดนไปในทางที่จะนำไปสู่ความเสื่อมเสียของบริษัท และของตนเอง กล่าวคือ

- 1) ใช้เวลาทำงานของบริษัท ไปทำอย่างอื่น หรือใช้ประโยชน์ส่วนตัว
- 2) ประกอบกิจการอันมีสภาพเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ส่วนตัวหรือผู้อื่น หรือเป็นผู้ถือหุ้นที่มีอำนาจครอบงำการจัดการ ซึ่งอาจเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรืออ้อม
- 3) ประพฤติตนไปในทางที่อาจทำให้เสื่อมเสียต่อตำแหน่งหน้าที่และเกียรติคุณของบริษัท
- 4) แฉงหรือใช้ข้อความที่เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรแจ้งต่อบริษัท
- 5) ทำงานด้วยความประมาทเลินเล่อ กระทำการใด ๆ อันไม่เหมาะสมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของผู้บริหารที่ดี เพื่อให้งานลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต
- 6) ปกปิด หรือบิดเบือนความจริงเพื่อให้ได้มาซึ่งผลประโยชน์ของตนเองหรือผู้อื่น ซึ่งอาจจะเป็นผลเสียหายต่อบริษัท ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม
- 7) ขัดขวาง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการขัดขวางการปฏิบัติงานโดยชอบของผู้มีอำนาจหน้าที่ในบริษัท หรือออกคำสั่งใด ๆ ให้พนักงานปฏิบัติในทางมิชอบหรือผิดจริยธรรม
- 8) ทำผิดกฎหมายแพ่งและกฎหมายอาญา อันส่งผลเสียหายให้แก่ตนเองหรือผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม
- 9) เปิดเผยค่าจ้างหรือเงินเดือน อัตราการขึ้นเงินเดือนของตนเองหรือของผู้อื่น ไม่ว่าโดยเจตนาหรือไม่ก็ตาม

- 10) เรียกรับ หรือยินยอมจะรับทรัพย์สินหรือประโยชน์อื่นใดจากลูกค้า ผู้ค้า คู่ค้า คู่แข่ง หรือบุคคลอื่นใด ที่ทำธุรกิจกับบริษัท หรือการเลี้ยงรับรอง ซึ่งพิสูจน์ได้ว่าเกินกว่าความเหมาะสม ยกเว้นของขวัญตามประเพณีนิยม หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจตามปกติ หรือค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมธุรกิจอันนำมาซึ่งชื่อเสียงทางการค้า เพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนตามธรรมเนียมนิยม แต่หากสิ่งเหล่านั้นมีมูลค่าเกินกว่า 20,000 บาท ต้องแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาระดับตั้งแต่ผู้บังคับบัญชาทราบทันที
- 11) ให้สินบนไม่ว่าโดยตรงหรือผ่านบุคคลที่สาม และ/หรือใช้อิทธิพลอย่างไม่ถูกต้องต่อตัวแทนของรัฐ ลูกค้าหรือคู่ค้า ซึ่งนับว่าเป็นการขัดแย้งต่อนโยบายของบริษัท
- 12) กระทำการเพิ่มเติม ตัดทอนหรือแก้ไขด้วยประการใด ๆ ในบันทึกหรือข้อมูลใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลง หรือบิดเบือนผลการดำเนินงาน และการบันทึกบัญชีให้ผิดไปจากความเป็นจริงโดยเจตนา ไม่ว่าเพื่อจุดประสงค์ใดๆ ก็ตาม
- 13) ชำระเงิน หรือจัดการทางธุรกิจโดยมีเจตนา หรือทำให้เข้าใจได้ว่าส่วนหนึ่งของการชำระเงิน หรือการจัดการทางธุรกิจนั้น ๆ มีจุดประสงค์อื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ที่ได้รับในเอกสารเพื่อการชำระเงินหรือการจัดการทางธุรกิจ
- 14) เป็นบุคคลที่มีหนี้สินล้นพ้นตัว หรือมีเหตุผลอย่างหนึ่งอย่างใดตามกฎหมายให้สันนิษฐานได้ว่ามีหนี้สินล้นพ้นตัว
- 15) ไม่รักษาข้อมูลทางทรัพย์สินทางปัญญาของบริษัท หรือที่บริษัทได้มาจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงาน
- 16) ลอกเลียนแบบผลงานและทรัพย์สินทางปัญญาของผู้อื่น
- 17) กระทำการใด ๆ อันเป็นการแสวงหาประโยชน์แก่ตนเองหรือผู้อื่นโดยมิชอบ
- 18) ให้หน่วยงานที่ไม่ใช่สายจัดซื้อขอการสนับสนุนจากผู้ค้าหรือคู่ค้า (หากมีความจำเป็นที่จะต้องขอการสนับสนุนดังกล่าวเพื่อประโยชน์ของบริษัท ให้หน่วยงานต่าง ๆ หรือกับสายจัดซื้อเพื่อเป็นผู้รับผิดชอบดำเนินการ ยกเว้น การจัดกิจกรรมร่วมทางการตลาด ให้การตลาดของสายการตลาดและพัฒนาธุรกิจเป็นผู้รับผิดชอบ)
- 19) กระทำการอันเป็นการละเลย หรือเอื้ออำนวยแก่บุคคลใด ๆ ที่จะเข้ามาแสวงหาประโยชน์ หรือเข้าถึง หรือรบกวนระบบคอมพิวเตอร์ ข้อมูลคอมพิวเตอร์ ข้อมูลจราจรคอมพิวเตอร์ของบริษัท โดยมิชอบ หรือโดยไม่ได้รับอนุญาตจากบริษัท หรือจงใจ สนับสนุน ยินยอมให้เกิดขึ้นหรือมีอยู่ซึ่งการกระทำผิดของผู้ให้บริการ ตามกฎหมายคอมพิวเตอร์ หรือกฎหมายลิขสิทธิ์ หรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

การกำหนดโทษผู้บริหาร

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

ข้อพึงปฏิบัติสำหรับพนักงาน

เพื่อเป็นการเสริมสร้างการทำงานที่ดี มีประสิทธิภาพ พนักงานควรมีแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

- 1) พนักงานพึงปฏิบัติงานด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความอดุสาหะ ขยันหมั่นเพียร และปรับปรุงประสิทธิภาพการทำงานให้ดียิ่งขึ้น ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ต่อตนเองและบริษัท
- 2) พนักงานพึงประพฤติปฏิบัติตามกฎหมาย ขอบบังคับในการทำงานของบริษัทโดยเคร่งครัด
- 3) พนักงานพึงให้ความเคารพและเชื่อฟังผู้บังคับบัญชาที่สั่งการโดยชอบด้วยนโยบาย และระเบียบข้อบังคับของบริษัท
- 4) พนักงานพึงมีความสมัคสมานสามัคคีต่อกัน และเอื้อเฟื้อช่วยเหลือซึ่งกันและกัน ไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้ง ซึ่งจะนำไปสู่ความเสียหายต่อบุคคลอื่น และบริษัท
- 5) พนักงานพึงเคารพสิทธิและให้เกียรติซึ่งกันและกันหลีกเลี่ยงการนำข้อมูลหรือเรื่องราวของผู้อื่นทั้งในเรื่องเกี่ยวกับการปฏิบัติงาน และเรื่องส่วนตัวไปเปิดเผยหรือวิพากษ์วิจารณ์ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดความเสียหายทั้งต่อพนักงาน และต่อบริษัท
- 6) พนักงานพึงหลีกเลี่ยงการรับของขวัญใด ๆ ที่อาจทำให้ตนเองรู้สึกอึดอัดในการปฏิบัติหน้าที่ในภายหน้า หากหลีกเลี่ยงไม่ได้ให้แจ้งต่อผู้บังคับบัญชาทราบในทันที
- 7) พนักงานไม่ใช่ตำแหน่งหน้าที่ หรือประโยชน์จากหน้าที่การงาน แสวงหาผลประโยชน์ส่วนตน หรือพรรคพวก หรือทำธุรกิจแข่งขันกับบริษัท
- 8) พนักงานพึงปฏิบัติ ต่อลูกค้า คู่ค้า ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และด้วยความเสมอภาค
- 9) พนักงานพึงรักษาความลับของลูกค้า คู่ค้า และองค์กรอย่างเคร่งครัด
- 10) พนักงานพึงรายงานเรื่องที่ได้รับความเสียหายให้ผู้บังคับบัญชาโดยมิชักช้า เมื่อเรื่องที่รับทราบอาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงาน หรือชื่อเสียงของบริษัท
- 11) พนักงานพึงรักษาคุณเลิทธิประโยชน์ และทรัพย์สินของบริษัทให้มีสภาพดี ให้ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ ประหยัด มิให้สิ้นเปลือง สูญเปล่า เสียหาย หรือเสื่อมสลายก่อนเวลาอันสมควร

บทกำหนดโทษพนักงาน

กรณีที่พนักงานปฏิบัติตนในลักษณะที่ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์กับบริษัท ให้พิจารณาไปตามโครงสร้างการจัดองค์กรของบริษัท และระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการทำงาน ทั้งนี้ ให้แต่ละฝ่ายงานเป็นผู้พิจารณาเองในเบื้องต้นและสรุปเรื่องส่งต่อให้ผู้บังคับบัญชาระดับสูงและสายงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เพื่อตัดสินความผิดพร้อมทั้งระบุนโทษตามความเหมาะสมต่อไป แต่หากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกิดขึ้นรุนแรงและก่อให้เกิดความเสียหายเป็นอย่างมาก ไม่อาจอยู่ในวินิจัยของต้นสังกัดได้ ก็ให้นำเรื่องเข้าสู่ฝ่ายบริหารของบริษัท เพื่อพิจารณาหาข้อสรุปและกำหนดโทษต่อไป

การกำหนดโทษ

- ตักเตือนด้วยวาจา
- ตักเตือนด้วยหนังสือ
- ตัดค่าจ้าง
- พักงาน
- เลิกจ้าง โดยไม่จ่ายค่าชดเชยภายใต้กฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองแรงงาน
- ดำเนินคดีตามกฎหมาย

นโยบายนี้ได้รับอนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2565

7. กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้แทนของผู้ถือหุ้น จึงมีบทบาทสำคัญต่อการสร้างมูลค่าให้กิจการรวมทั้งสร้างผลตอบแทนจากการลงทุนให้กับผู้ถือหุ้น ซึ่งโดยทั่วไปคณะกรรมการบริษัทจะมอบหมายให้ฝ่ายจัดการเป็นผู้ปฏิบัติ ดังนั้น หน้าที่หลักของคณะกรรมการบริษัท จึงแบ่งเป็น 2 ด้าน ดังนี้

- 1) การกำหนดทิศทาง นโยบาย และกลยุทธ์ทางธุรกิจของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทจะดำเนินงานไปในทิศทางที่เป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 2) การติดตามการดำเนินงานของฝ่ายจัดการ เพื่อตรวจสอบ ถ่วงดุลและรับผิดชอบผลการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทยังมีอำนาจและความรับผิดชอบตามที่กำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยมีรายละเอียดที่สำคัญแสดงไว้ใน เรื่อง ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ (ปรากฏด้านล่างของกฎบัตรนี้)

องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการบริษัทไม่จำเป็นต้องเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท
- 2) ผู้ถือหุ้นเป็นผู้พิจารณาอนุมัติแต่งตั้งกรรมการบริษัท
- 3) คณะกรรมการบริษัทให้มีจำนวนตามที่ประชุมผู้ถือหุ้นกำหนดและประกอบด้วยประธานกรรมการ รองประธานกรรมการ และกรรมการอื่นมีจำนวนที่เหมาะสมกับขนาดของกิจการของบริษัทและการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพของบริษัท โดยเมื่อรวมแล้วมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 ท่าน
- 4) คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริษัทไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจะต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร และมีกรรมการอิสระที่มีความเป็นอิสระอย่างแท้จริงจากฝ่ายบริหารและปราศจากความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือความสัมพันธ์อื่นใดอันอาจมีอิทธิพลต่อการใช้ดุลยพินิจอย่างเป็นอิสระ จำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมดและต้องไม่ต่ำกว่า 3 คน
- 5) ให้คณะกรรมการบริษัทเลือกกรรมการอิสระคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริษัท ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นสมควรอาจจะเลือกกรรมการบริษัทคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานกรรมการบริษัทก็ได้

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริษัท

- 1) กรรมการบริษัทต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถ มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาอย่างเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทได้
- 2) กรรมการบริษัทมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งต้องไม่มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
- 3) กรรมการบริษัทสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทอื่นได้ แต่ทั้งนี้ ในการเป็นกรรมการดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการปฏิบัติหน้าที่กรรมการของบริษัทและต้องเป็นไปตามแนวทางของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

- 4) กรรมการบริษัทจะต้องไม่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท หรือเข้าเป็นหุ้นส่วนในห้างหุ้นส่วนสามัญ หรือเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือเป็นกรรมการของบริษัทอื่นที่ประกอบกิจการอันมีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัทไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ตนหรือเพื่อประโยชน์ผู้อื่น เว้นแต่จะได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง
- 5) กรรมการอิสระต้องมีคุณสมบัติเกี่ยวกับความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด และต้องสามารถดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายได้เท่าเทียมกันและไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ยังต้องสามารถเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการบริษัทโดยให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระได้
- 6) กรรมการบริษัทแต่ละท่านสามารถดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทจดทะเบียนอื่นให้เหมาะสมกับลักษณะหรือสภาพธุรกิจของบริษัทได้

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทและวาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) การแต่งตั้งกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทและข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ จะต้องมีความโปร่งใสและชัดเจน โดยการพิจารณาจะต้องมีประวัติการศึกษาและประสบการณ์การประกอบวิชาชีพของบุคคลนั้น ๆ โดยมีรายละเอียดที่เพียงพอเพื่อประโยชน์ในการตัดสินใจของคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาเลือกตั้งต่อไป (แล้วแต่กรณี)
- 3) ให้กรรมการบริษัท ดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และเมื่อครบกำหนดออกตามวาระ อาจได้รับพิจารณาเลือกตั้งให้เป็นกรรมการบริษัทต่อไปได้

ในกรณีที่เป็นการแต่งตั้งกรรมการแทนตำแหน่งกรรมการที่ว่างลงเพราะเหตุอื่นนอกจากถึงคราวออกตามวาระ ให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเลือกบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมาย และนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุม

กฎบัตรคณะกรรมการบริษัทนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

8. กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัทของ บริษัท สิวารมณ รีเลย์เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นผู้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการบริหาร ซึ่งประกอบด้วยกรรมการและ/หรือผู้บริหารและ/หรือบุคคลภายนอกจำนวนหนึ่งที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการและควบคุมกิจการของบริษัทตามที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อสนับสนุนการปฏิบัติงาน สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย และเพื่อให้บริษัทเติบโตอย่างยั่งยืน กฎบัตรนี้ทำขึ้นเพื่อให้คณะกรรมการบริหารมีความเข้าใจบทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบตนเองและใช้กฎบัตรนี้เป็นแนวทางในการปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องตามกฎหมายและสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยจำนวนสมาชิกไม่น้อยกว่า 3 คน ทั้งนี้ กรรมการบริหารไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัทหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัท

- 2) คณะกรรมการบริหารจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานคณะกรรมการบริหาร และอาจจะเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งหรือหลายคนเป็นรองประธานคณะกรรมการบริหารก็ได้
- 3) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทหรือบุคคลภายนอกที่มีคุณสมบัติเหมาะสมและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้งกับผลประโยชน์ของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสม
- 4) คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัท จำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการบริหาร เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะผู้บริหารเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำส่งเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการบริหาร

- 1) กรรมการบริหารต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
- 2) กรรมการบริหารต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3) กรรมการบริหารไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัททราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารและวาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้แต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการบริหารโดยพิจารณาจากประสบการณ์อันจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบุคคลนั้นๆ
- 2) กรรมการบริหารมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการบริหารดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการบริหารซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการบริหารได้อีก
- 3) ในกรณีที่กรรมการบริหารครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการบริหารต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการบริหารรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่มีจำนวนกรรมการบริหารไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหาร
- 4) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการบริหารพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริหารตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท มหาชนจำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้น

ตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

- คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริหาร
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
- ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการบริหารคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ระบุให้มีผลในหนังสือลาออก

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ

- 1) จัดทำวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ ทิศทางในการดำเนินธุรกิจ เป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนการดำเนินธุรกิจ งบประมาณ โครงสร้างการบริหารงาน และอำนาจอนุมัติของบริษัทเพื่อเสนอให้คณะกรรมการบริษัทเห็นชอบและอนุมัติ และดำเนินการตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท รวมถึงตรวจสอบและติดตามผลการดำเนินงานดังกล่าวให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล
- 2) พิจารณากลับกรองข้อเสนองานของฝ่ายจัดการในการกำหนดนโยบายการลงทุน การขยายกิจการ การประชาสัมพันธ์ กำหนดแผนการเงิน รายงานประจำปี งบประมาณรวมทั้งงบประมาณประจำปี การบริหารทรัพยากรบุคคล และการลงทุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการเป็นผู้พิจารณากำหนดต่อไป
- 3) มีอำนาจแต่งตั้งคณะทำงานเพื่อการดำเนินกิจการหรือการบริหารงานของบริษัทและกำหนดอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะทำงาน รวมถึงควบคุมกำกับดูแลให้การดำเนินงานของคณะทำงานที่แต่งตั้งบรรลุตามนโยบายและเป้าหมายที่กำหนด
- 4) ติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกรอบนโยบาย และเป้าหมายที่ได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทและกำกับดูแลให้การดำเนินงานมีคุณภาพและประสิทธิภาพ
- 5) พิจารณาเรื่องการจัดสรรงบประมาณประจำปีตามที่ฝ่ายจัดการเสนอ ก่อนที่จะนำเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาและอนุมัติ
- 6) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายทางการเงินในการดำเนินการที่เป็นธุรกรรมปกติของธุรกิจของบริษัท แต่ไม่เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) ศึกษาความเป็นไปได้สำหรับโครงการใหม่ๆ และมีอำนาจพิจารณาอนุมัติเข้าร่วมประมูลงานต่างๆ ตลอดจนเข้าดำเนินงานโครงการต่างๆ ตามที่เห็นสมควร รวมถึงการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวจนเสร็จการ
- 8) อนุมัติการใช้จ่ายเงินลงทุนที่สำคัญที่ได้กำหนดไว้ในงบประมาณรายจ่ายประจำปี ตามที่จะได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท หรือตามที่คณะกรรมการบริษัทได้เคยมีมติอนุมัติในหลักการไว้แล้ว
- 9) อนุมัติการเข้าทำสัญญาและ/หรือธุรกรรมใดๆ ที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท (เช่น การซื้อขาย การลงทุน หรือร่วมทุนกับบุคคลอื่นเพื่อการทำธุรกรรมตามปกติของบริษัท และเป็นไปเพื่อประโยชน์ในการดำเนินงานตามวัตถุประสงค์ของบริษัท) ภายในวงเงินตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงิน

เกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป

- 10) มีอำนาจพิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน การทำธุรกรรมทางการเงินกับธนาคารหรือสถาบันการเงินสำหรับสนับสนุนการทำธุรกิจตามปกติ เช่น การเปิดบัญชีธนาคาร การปิดบัญชีธนาคาร การจัดหางบการเงินสินเชื่อ หรือการขอสินเชื่อใดๆ ของบริษัทตามตารางอำนาจอนุมัติที่ผ่านการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท กรณีที่วงเงินเกินงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท ต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติในการประชุมครั้งถัดไป และกรณีที่ต้องใช้ทรัพย์สินของบริษัทเป็นหลักประกัน ต้องนำเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท
- 11) พิจารณาและติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท และนำเสนอขออนุมัติจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลหรือเงินปันผลประจำปี ต่อคณะกรรมการบริษัท
- 12) กำหนดโครงสร้างองค์กร อำนาจการบริหารองค์กร รวมถึงการแต่งตั้ง การว่าจ้าง การโยกย้าย การเลิกจ้าง การกำหนดเงินค่าจ้าง ค่าตอบแทน โบนัส พนักงานระดับผู้บริหารตั้งแต่ระดับประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายขึ้นไปหรือเทียบเท่าขึ้นไป ยกเว้นตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- 13) มีอำนาจแต่งตั้งที่ปรึกษาหรือคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการบริหารได้ตามความเหมาะสมและมีอำนาจกำหนดค่าตอบแทน ค่าเบี้ยเลี้ยง สวัสดิการ สิ่งอำนวยความสะดวก และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ของประธานที่ปรึกษา ที่ปรึกษา หรือคณะที่ปรึกษาดังกล่าวได้ตามความเหมาะสม
- 14) ดำเนินการอื่นใดตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทหรือตามนโยบายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนด
- 15) มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือหลายคนปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดแทนคณะกรรมการบริหาร
- 16) ทั้งนี้ การมอบอำนาจ หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารนั้นจะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจหรือมอบอำนาจช่วงที่ทำให้คณะกรรมการบริหาร หรือผู้รับมอบอำนาจจากคณะกรรมการบริหารสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง (ตามที่นิยามไว้ในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน) อาจมีส่วนได้เสีย หรืออาจได้รับประโยชน์ในลักษณะใดๆ หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามนโยบายและหลักเกณฑ์ที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้อนุมัติไว้

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารอย่างน้อยเดือนละ 1 ครั้ง หรือตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการบริหารทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการบริหารโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการบริหารจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
- 2) ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการบริหารเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการบริหารซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการบริหาร หรือกรรมการบริหารที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการบริหารมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
- 3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการบริหาร ให้ประธานคณะกรรมการบริหาร หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการบริหารหรือผู้แทนของกรรมการบริหารโดยตรง พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และ

กิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้

- 4) คณะกรรมการบริหารอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษา พนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีประเด็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) ในการประชุมคณะกรรมการบริหารต้องมีกรรมการบริหารมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการบริหารจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการบริหารไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการบริหารซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
- 2) การลงมติของคณะกรรมการบริหารให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
- 3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการบริหารคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการบริหารซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด

กฎบัตรคณะกรรมการบริหารนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

9. กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

วัตถุประสงค์

บริษัท สิวารมณ รีเยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตระหนักถึงความสำคัญของบทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของกรรมการ ซึ่งเป็นบุคคลสำคัญในการดำเนินธุรกิจให้บรรลุวัตถุประสงค์หรือเป้าหมาย และเจริญเติบโตอย่างมั่นคงและยั่งยืน คณะกรรมการควรต้องประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท รวมทั้งการอุทิศเวลาและความพยายามในการปฏิบัติหน้าที่ เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลง บริษัทจึงกำหนดให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทำหน้าที่สรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และพิจารณาจัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทนของกรรมการ กรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริหารและ/หรือคณะกรรมการบริษัทและ/หรือนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติต่อไป (แล้วแต่กรณี)

องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยสมาชิกอย่างน้อย 3 คน
- 2) กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่จำเป็นต้องเป็นกรรมการบริษัท
- 3) สมาชิกอย่างน้อย 1 คนของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนควรเป็นกรรมการอิสระ
- 4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนสามารถแต่งตั้งพนักงานของบริษัทจำนวน 1 คน ทำหน้าที่เป็นเลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน เกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม จัดเตรียมวาระการประชุม นำส่งเอกสารประกอบการประชุม และบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

- 1) กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ที่จะเป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นอย่างดี มีความซื่อสัตย์ สุจริต มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจและมีเวลาเพียงพอที่จะอุทิศความรู้ ความสามารถและปฏิบัติหน้าที่ให้แก่บริษัทอย่างเต็มที่
- 2) กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- 3) กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่สามารถประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วน หรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกันและ/หรือเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท ไม่ว่าจะทำเพื่อประโยชน์ของตนเองหรือประโยชน์ของบุคคลอื่น เว้นแต่จะแจ้งให้ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท ทราบก่อนที่จะมีมติแต่งตั้ง (แล้วแต่กรณี)

การแต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนและวาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท (กรณีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการบริษัทด้วย) ทั้งนี้ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งพ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนได้อีก
- 2) ในกรณีที่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือไม่อาจดำรงตำแหน่งจนครบกำหนดวาระได้ ซึ่งจะส่งผลให้มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต่ำกว่า 3 คน ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนรายใหม่ให้มีจำนวนครบถ้วนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่ที่มีจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
- 3) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนตามที่กำหนดในกฎบัตรนี้
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชน จำกัด หรือมีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
 - คณะกรรมการบริษัทมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (สำหรับกรณีมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นต้องประกอบด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
 - ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ได้รับให้มีผลในหนังสือลาออก

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

การสรรหา

- 1) จัดทำนโยบาย หลักเกณฑ์ และวิธีการในการสรรหากรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร โดยพิจารณาความเหมาะสมของจำนวน โครงสร้าง และองค์ประกอบของคณะกรรมการ กำหนดคุณสมบัติของกรรมการเพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี
- 2) พิจารณาสรรหาและเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม มีความรู้ความชำนาญที่เหมาะสมเพื่อให้บุคคลดังกล่าวดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งพิจารณาประวัติบุคคลดังกล่าวแล้วว่ามีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎบัตรต่าง ๆ ของบริษัทและกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท
- 3) พิจารณากำหนดนโยบายการหาผู้บริหารมาสืบทอดตำแหน่งที่สำคัญ (Succession Plan)
- 4) ทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการสรรหากรรมการ เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะมีการสรรหากรรมการที่ครบวาระ
- 5) ในกรณีที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเสนอชื่อกรรมการที่พ้นวาระกลับเข้าดำรงตำแหน่ง คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะพิจารณาผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการรายดังกล่าว และควรนำเสนอผลการปฏิบัติหน้าที่ ผลงาน (Contribution) รวมทั้งประวัติการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นใช้ประกอบการพิจารณาด้วย
- 6) จัดทำแผนการพัฒนากฎการบริษัทเพื่อพัฒนาความรู้กรรมการบริษัทปัจจุบันและกรรมการบริษัทเข้าใหม่ให้เข้าใจธุรกิจของบริษัท บทบาทหน้าที่ของกรรมการบริษัท และพัฒนาการต่าง ๆ ที่สำคัญ เช่น สภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม กฎเกณฑ์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เป็นต้น
- 7) ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การกำหนดคำตอบแทน

- 1) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น (ไม่ว่าจะอยู่ในรูปเงินสด หลักทรัพย์ หรืออื่นใด) ของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เพื่อเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท และ/หรือเสนอขออนุมัติต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 2) จัดทำนโยบายและหลักเกณฑ์ในการประเมินผลงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย กรรมการผู้จัดการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารเพื่อพิจารณาผลตอบแทนประจำปี
- 3) เปิดเผยนโยบายและหลักเกณฑ์ในการกำหนดคำตอบแทนและผลประโยชน์อื่น และจัดทำรายงานการกำหนดคำตอบแทนดังกล่าวไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
- 4) พิจารณากลับโครงสร้างเงินเดือน และผลประโยชน์ตอบแทนอื่นขององค์กร

- 5) ดำเนินการอื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนตามความเหมาะสม โดยในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทุกครั้ง เลขานุการคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยการหารือร่วมกับประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะกำหนดวาระการประชุมเป็นการล่วงหน้า
- 2) ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน หรือกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเป็นผู้กำหนดวัน เวลา และสถานที่ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งสถานที่ที่ประชุมนั้นอาจกำหนดเป็นอย่างอื่นนอกเหนือไปจากท้องที่อันเป็นที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทหรือจังหวัดใกล้เคียงก็ได้ หากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนหรือกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนที่ได้รับมอบหมายจากประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมิได้กำหนดสถานที่ประชุมให้ใช้สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของบริษัทเป็นสถานที่ประชุม
- 3) ในการเรียกประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ให้ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายส่งหนังสือนัดประชุม หรือส่งมอบให้แก่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนหรือผู้แทนของกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนโดยตรงพร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่ และกิจการที่จะประชุมไปยังกรรมการ ไม่น้อยกว่า 3 วันก่อนวันประชุม เว้นแต่กรณีจำเป็นรีบด่วนเพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท จะแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
- 4) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนอาจเชิญบุคคลอื่น เช่น ผู้บริหาร ผู้สอบบัญชีของบริษัท ที่ปรึกษาพนักงานและ/หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้อง เข้าร่วมประชุมได้ตามความเหมาะสม รวมถึงอาจพิจารณาให้มีการประชุมแยกต่างหากร่วมกับบุคคลอื่นเช่นว่านั้น หากเห็นว่ามีความจำเป็นหรือข้อพิจารณาที่ควรหารือกันเป็นการเฉพาะ

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) ในการประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนต้องมีกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจึงจะครบเป็นองค์ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม
 - 2) การลงมติของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนให้ใช้เสียงข้างมาก และหากมีกรรมการคัดค้านมติดังกล่าว ให้บันทึกคำคัดค้านไว้ในรายงานการประชุม
 - 3) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน เว้นแต่กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใดจะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเพื่อเป็นเสียงชี้ขาด
- กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป

10. กฎบัตรคณะกรรมการความเสี่ยง

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ตระหนักถึงความสำคัญในเรื่องการบริหารความเสี่ยง (Risk Management) ในระบบการบริหารงานและการปฏิบัติงานโดยมุ่งหมายให้การบริหารความเสี่ยงเป็นวัฒนธรรมของผู้ปฏิบัติงานทุกคน ซึ่งนอกจากจะช่วยให้องค์กรสามารถบรรลุวัตถุประสงค์หลักและเป้าหมายที่ตั้งไว้แล้วยังเป็นการสนับสนุนให้บริษัทมีการดำเนินงานที่สร้างมูลค่าเพิ่มให้องค์กรอย่างเป็นรูปธรรม ดังนั้นเพื่อให้หน่วยงานต่างๆ ในบริษัทมีแนวทางในการบริหารความเสี่ยงเป็นไปในทิศทางเดียวกัน จึงได้พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการความเสี่ยง และเห็นสมควรให้กำหนดกฎบัตรของคณะกรรมการความเสี่ยง ดังนี้

องค์ประกอบของคณะกรรมการความเสี่ยง

- 1) คณะกรรมการความเสี่ยงประกอบด้วยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) คณะกรรมการความเสี่ยงอาจประกอบด้วยกรรมการบริษัทที่เป็นผู้บริหาร (Executive Director) ผู้จัดการแผนกหรือบุคคลอื่นใดที่มีความเหมาะสมตามที่บริษัทกำหนด

คุณสมบัติของคณะกรรมการความเสี่ยง

- 1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญในการบริหารความเสี่ยงในธุรกิจด้านต่างๆ ของบริษัท
- 2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง
- 3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการความเสี่ยง

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

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

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะทำงานบริหารความเสี่ยง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกทำงานบริหารความเสี่ยงที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
- 2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุม ให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) ในการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยงทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกบริหารความเสี่ยงเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
- 2) สมาชิกบริหารความเสี่ยงที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
- 3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกบริหารความเสี่ยงที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานบริหารความเสี่ยง

คณะทำงานบริหารความเสี่ยงมีหน้าที่ต้องรายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ต่อคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำ โดยอาจรายงานเรื่องที่สำคัญและมติที่ประชุมให้คณะกรรมการบริษัททราบทุกครั้งที่มีการประชุมคณะทำงานบริหารความเสี่ยง กฎบัตรคณะทำงานบริหารความเสี่ยงนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

11. กฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

วัตถุประสงค์

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการสามารถ กำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกกำกับดูแลกิจการ อย่างน้อย 3 คน
- 2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกกำกับดูแลกิจการว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การ พ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้ คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ เพื่อให้คณะกรรมการ กำกับดูแลกิจการมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็น สมาชิกกำกับดูแลกิจการแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิก กำกับดูแลกิจการซึ่งตนเข้ามาแทน

คุณสมบัติของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

- 1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความเข้าใจในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- 2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง
- 3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่ของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

- 1) พิจารณากำหนดแนวทาง เสนอแนะแนวนโยบาย / แนวปฏิบัติเกี่ยวกับจรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจตามระบบ การกำกับดูแลกิจการที่ดีต่อคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายจัดการ เพื่อกำหนดเป็นระเบียบปฏิบัติขององค์กร ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นแนวทางปฏิบัติขององค์กรที่ได้มาตรฐาน และเป็นแนวทางที่ถูกต้อง
- 2) กำกับดูแลให้คำปรึกษา ประเมินผล และทบทวนนโยบายและการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีและ จรรยาบรรณธุรกิจ เพื่อพัฒนาและยกระดับระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัทสู่มาตรฐานสากล
- 3) ปฏิบัติหน้าที่อื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่พ้นตำแหน่ง ตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
- 2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุม ให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) ในการประชุมคณะทำงานกำกับดูแลกิจการทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกกำกับดูแลกิจการเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
- 2) สมาชิกกำกับดูแลกิจการที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
- 3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกกำกับดูแลกิจการที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะทำงานกำกับดูแลกิจการ

กฎบัตรคณะทำงานกำกับดูแลกิจการนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

12. กฎบัตรคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม**วัตถุประสงค์**

คณะกรรมการบริษัท เห็นควรให้กำหนดกฎบัตรคณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อกำหนดองค์ประกอบ หน้าที่ ความรับผิดชอบ และแนวทางปฏิบัติตามที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมาย เพื่อให้คณะทำงานรับผิดชอบต่อสังคมสามารถกำกับดูแล ตลอดจนให้คำปรึกษาและกำหนดแนวทางการปฏิบัติให้บริษัท ปฏิบัติงานอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมได้อย่างเหมาะสมและโปร่งใส เพื่อสร้างความมั่นใจและความน่าเชื่อถือต่อผู้มีส่วนได้เสีย

องค์ประกอบ

- 1) คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมจะต้องได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท และประกอบด้วยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคม อย่างน้อย 3 คน
- 2) กรณีที่ตำแหน่งสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมว่างลงเพราะเหตุอื่น นอกจากถึงคราวออกตามวาระตามข้อ 2.2 ได้แก่ การพ้นสภาพการเป็นกรรมการ หรือพนักงานบริษัท หรือการลาออก หรือการถูกถอดถอนโดยคณะกรรมการบริษัท ให้คณะกรรมการบริษัทแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเป็นสมาชิกคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อให้คณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคมมีจำนวนครบตามที่คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดไว้ในกฎบัตรนี้ โดยบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็น สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมแทนสมาชิกซึ่งพ้นจากตำแหน่งไป จะอยู่ในตำแหน่งได้เพียงเท่าวาระที่ยังเหลืออยู่ของสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมซึ่งตนเข้ามาแทน

คุณสมบัติของคณะทำงานความรับผิดชอบต่อสังคม

- 1) มีความรู้ ประสบการณ์ และความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม
- 2) มีวุฒิภาวะ และความมั่นคง และกล้าแสดงความคิดเห็นที่แตกต่าง
- 3) สามารถอุทิศเวลาในการทำหน้าที่

ขอบเขต อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคม

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

วาระการดำรงตำแหน่ง

คณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคม มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี โดยสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่พ้นตำแหน่งตามวาระอาจได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการบริษัทอีกได้

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมตามความเหมาะสมอย่างน้อย ปีละ 1 ครั้ง
- 2) โดยการประชุมอาจเชิญฝ่ายจัดการหรือผู้บริหารหรือพนักงานของบริษัทที่เกี่ยวข้อง หรือผู้ที่เห็นสมควรมาร่วมประชุมให้ความเห็นหรือส่งเอกสาร ข้อมูลตามที่เห็นว่า เกี่ยวข้องหรือจำเป็น

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) ในการประชุมคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมทุกครั้ง องค์ประชุมต้องประกอบด้วย สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมทั้งหมดที่มีอยู่ในตำแหน่งขณะนั้น จึงจะถือว่าครบองค์ประชุม
- 2) สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่มีส่วนได้เสีย ในเรื่องที่พิจารณาเรื่องใดมิให้ออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น ๆ
- 3) ในการออกเสียงลงมติ ให้สมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงคนละ 1 เสียง และในการวินิจฉัยชี้ขาดให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนสมาชิกความรับผิดชอบต่อสังคมที่เข้าร่วมประชุม ในกรณีที่การลงมติโดยมีคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมมีสิทธิออกเสียงอีก 1 เสียง เพื่อเป็นการชี้ขาด

การรายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ

รายงานผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมให้คณะกรรมการบริษัทรับทราบ และจัดทำรายงานของคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคม เพื่อเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท และลงนามโดยประธานคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคม

กฎบัตรคณะกรรมการความรับผิดชอบต่อสังคมนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2565 เป็นต้นไป

13. กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ**วัตถุประสงค์**

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการชุดย่อยของคณะกรรมการบริษัทที่ได้รับการแต่งตั้งเพื่อทำหน้าที่ช่วยคณะกรรมการบริษัท ในการปฏิบัติหน้าที่กำกับดูแลเกี่ยวกับความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ประสิทธิภาพระบบ การควบคุมภายใน และการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ และหลักจรรยาบรรณต่าง ๆ เพื่อส่งเสริมให้บริษัทมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบจะทำหน้าที่ในการสอบทานความเพียงพอและความมีประสิทธิภาพในการบริหารงานของบริษัท รวมทั้ง

รับผิดชอบในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อนำเสนอในรายงานประจำปีของบริษัท และเพื่อให้การปฏิบัติงานและการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทเป็นไปอย่างโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

ดังนั้น การปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ จึงต้องดำรงไว้ซึ่งความสัมพันธ์ในการทำงานกับคณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร รวมทั้งผู้ตรวจสอบภายนอกและผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท และเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ กรรมการตรวจสอบแต่ละท่านจำเป็นต้องพัฒนาและดำรงไว้ซึ่งความชำนาญงานและความรอบรู้ตลอดจนความเข้าใจในหน้าที่ความรับผิดชอบ รวมทั้งเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี

องค์ประกอบ

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยกรรมการตรวจสอบจำนวนอย่างน้อย 3 คน โดยกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน ต้องเป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ด้านการบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้
- 2) ให้คณะกรรมการตรวจสอบเลือกกรรมการตรวจสอบ 1 คน ดำรงตำแหน่งเป็นประธานคณะกรรมการตรวจสอบ และแต่งตั้งเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการนัดหมายการประชุม การจัดเตรียมวาระการประชุม การนำเสนอเอกสารประกอบการประชุม และการบันทึกรายงานการประชุม

คุณสมบัติของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) เป็นกรรมการบริษัทและเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วนในการเป็นกรรมการอิสระตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ประกาศกำหนด
- 2) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นกรรมการของบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย หรือบริษัทย่อยลำดับเดียวกันเฉพาะกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียน
- 4) เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์เพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่ในฐานะกรรมการตรวจสอบ และมีกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 คน เป็นผู้มีความรู้และประสบการณ์ในด้านบัญชีหรือการเงินอย่างเพียงพอที่จะสามารถทำหน้าที่สอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงินได้

การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบและวาระการดำรงตำแหน่ง

- 1) คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เป็นผู้แต่งตั้งกรรมการอิสระของบริษัทเป็นคณะกรรมการตรวจสอบ
- 2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้ทำการสรรหาและเสนอชื่อบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติครบถ้วนตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้ เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการตรวจสอบโดยจะนำเสนอชื่อบุคคลดังกล่าวต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) เพื่อพิจารณาอนุมัติแต่งตั้งต่อไป วาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 3 ปี และให้เป็นไปตามวาระการดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท โดยที่กรรมการตรวจสอบอาจได้รับการแต่งตั้งต่อไปได้อีกวาระหนึ่ง ตามที่คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเห็นว่าเหมาะสม (แล้วแต่กรณี)
- 3) กรณีกรรมการตรวจสอบครบวาระการดำรงตำแหน่ง หรือมีเหตุใดที่กรรมการตรวจสอบไม่สามารถอยู่ได้จนครบวาระ มีผลให้จำนวนสมาชิกน้อยกว่าจำนวนที่กำหนดคือ 3 คน คณะกรรมการบริษัทหรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น ควรแต่งตั้ง

กรรมการตรวจสอบรายใหม่ที่มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้เป็นการตรวจสอบแทนในทันทีหรืออย่างช้าภายใน 3 เดือนนับแต่วันที่จำนวนสมาชิกไม่ครบถ้วน เพื่อให้เกิดความต่อเนื่องในการดำเนินงานของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 4) ในกรณีกรรมการตรวจสอบลาออกหรือถูกพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระการดำรงตำแหน่ง ให้บริษัทแจ้งตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที ทั้งนี้ กรรมการตรวจสอบที่ลาออกหรือถูกถอดถอนสามารถชี้แจงเหตุดังกล่าวให้สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) และตลาดหลักทรัพย์ฯ ด้วยก็ได้
- 5) นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวข้างต้น กรรมการตรวจสอบพ้นจากตำแหน่งเมื่อ
 - ตาย
 - ลาออก
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการตรวจสอบตามที่ระบุไว้ในกฎบัตรนี้
 - ขาดคุณสมบัติการเป็นกรรมการบริษัทหรือมีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทมหาชนจำกัดหรือ มีลักษณะที่แสดงถึงการขาดความเหมาะสมที่จะได้รับความไว้วางใจให้บริหารจัดการกิจการที่มีมหาชนเป็นผู้ถือหุ้นตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (และที่แก้ไขเพิ่มเติม) รวมทั้งประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้อง
 - คณะกรรมการบริษัท มีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการตรวจสอบ
 - ที่ประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการบริษัท (ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียงและมีหุ้นนับรวมกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง)
 - ศาลมีคำสั่งให้ออกจากตำแหน่งกรรมการบริษัท

กรรมการตรวจสอบคนใดจะลาออกจากตำแหน่งให้ยื่นหนังสือลาออกต่อบริษัท โดยการลาออกนั้นจะมีผลนับแต่วันที่ได้รับให้มีผลในหนังสือลาออก

ขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ

- 1) สอบทานให้บริษัทมีรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งในรายไตรมาสและประจำปี คณะกรรมการตรวจสอบอาจแต่งตั้งให้ผู้สอบบัญชีสอบทานหรือตรวจสอบรายการใดๆ ที่เห็นว่าจำเป็นและเป็นเรื่องสำคัญในระหว่างการตรวจสอบบัญชีของบริษัทก็ได้
- 2) สอบทานให้บริษัทและบริษัทย่อยมีระบบการควบคุมภายใน (internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (internal audit) ที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิผล โดยสอบทานร่วมกับผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายใน และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง และกำหนดค่าตอบแทนของหัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน รวมทั้งอนุมัติแผนการตรวจสอบภายใน ตลอดจนมอบหมายงานแก่เจ้าหน้าที่ตรวจสอบภายในเพื่อสนับสนุนงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
- 3) สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท และมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

- 4) พิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชีดังกล่าว โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร ปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานตรวจสอบบัญชีนั้น รวมถึงประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบต้องเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละครั้ง
- 5) พิจารณาให้ความเห็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัทตามข้อกำหนดของกฎหมายและกฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผลและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
- 6) จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และรายงานดังกล่าวควรประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยดังต่อไปนี้
 - ความเห็นเกี่ยวกับกระบวนการจัดทำและการเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทถึงความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเพียงพอของระบบการควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของบริษัท
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย (charter)
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
- 7) สอบทาน ทบทวน และให้ความเห็นเกี่ยวกับนโยบายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ เช่น นโยบายบัญชี นโยบายการกำกับดูแลกิจการ นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชัน เป็นต้น
- 8) สอบทานความถูกต้องของเอกสารอ้างอิงและแบบประเมินตนเองเกี่ยวกับมาตรการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต และให้ความเห็นในรายงานผลการประเมินการกำกับดูแลกิจการและความรับผิดชอบต่อสังคมและการต่อต้านการคอร์รัปชันของบริษัทตามโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต
- 9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบด้วย เช่น ทบทวนนโยบายการบริหารทางการเงินและการบริหารความเสี่ยง ทบทวนการปฏิบัติตามจรรยาบรรณทางธุรกิจของผู้บริหาร ทบทวนร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในรายงานสำคัญ ๆ ต้องเสนอต่อสาธารณชนตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ บทรายงานและการวิเคราะห์ของฝ่ายบริหาร เป็นต้น
- 10) มีอำนาจในการดำเนินการตรวจสอบและสอบสวนตามที่จำเป็นในเรื่องต่าง ๆ ซึ่งมีข้อบ่งชี้ได้ว่าอาจมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อชื่อเสียง ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท รวมถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นพึงได้รับ เช่น
 - รายการที่อาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- ข้อสงสัยหรือสันนิษฐานว่าอาจมีการทุจริตหรือมีสิ่งผิดปกติหรือมีความบกพร่องที่สำคัญในระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ข้อสงสัยว่าอาจมีการฝ่าฝืนกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - รายงานอื่นใดที่เห็นว่าคณะกรรมการบริษัทควรทราบ
- 11) คณะกรรมการตรวจสอบมีอำนาจในการแสวงหาความเห็นที่เป็นอิสระจากที่ปรึกษาทางวิชาชีพอื่นใด เมื่อเห็นว่าจำเป็นด้วยค่าใช้จ่ายของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานภายใต้หน้าที่ความรับผิดชอบสำเร็จลุล่วงด้วยดี
- 12) หากคณะกรรมการตรวจสอบได้รายงานต่อคณะกรรมการบริษัทถึงสิ่งที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน และได้มีการหารือร่วมกันกับคณะกรรมการบริษัทและผู้บริหารแล้วว่าต้องดำเนินการปรับปรุงแก้ไข เมื่อครบกำหนดเวลาที่กำหนดไว้ร่วมกัน หากคณะกรรมการตรวจสอบพบว่าการเพิกเฉยต่อการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรรมการตรวจสอบรายใดรายหนึ่งอาจรายงานสิ่งที่พบดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ต. หรือตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้

การประชุม

- 1) ให้มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบอย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกๆระยะเวลา 3 เดือน ตามรอบระยะเวลาการจัดทำรายงานทางการเงิน
- 2) ประธานกรรมการตรวจสอบอาจเรียกประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเป็นกรณีพิเศษได้หากมีการร้องขอจากกรรมการตรวจสอบ ผู้ตรวจสอบภายใน ผู้สอบบัญชี หรือ ประธานกรรมการบริษัทให้พิจารณาประเด็นปัญหาที่จำเป็นต้องหารือร่วมกัน
- 3) ให้คณะกรรมการตรวจสอบจัดให้มีการประชุมเฉพาะกับผู้สอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วยอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยอาจจัดเป็นการประชุมพิเศษเพิ่มจากการประชุมปกติ หรือจัดการประชุมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมเป็นวาระหนึ่งของการประชุมปกติของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งมีวาระอื่น ๆ อยู่ด้วยก็ได้
- 4) วาระการประชุม
 - ในการประชุมแต่ละครั้ง บริษัทจะกำหนดวาระการประชุมไว้ล่วงหน้าอย่างชัดเจน และนำส่งเอกสารประกอบการประชุมให้คณะกรรมการตรวจสอบและผู้เข้าร่วมประชุมเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วัน เพื่อให้คณะกรรมการตรวจสอบมีเวลาพอสมควรในการพิจารณาเรื่องต่างๆ หรือเรียกขอข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาเพิ่มเติม เว้นแต่เป็นกรณีจำเป็นเร่งด่วน เพื่อรักษาสิทธิหรือประโยชน์ของบริษัท ให้สามารถแจ้งการนัดประชุมโดยวิธีอื่นหรือกำหนดวันประชุมให้เร็วกว่านั้นก็ได้
 - การประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ตามที่ได้รับมอบหมาย ควรประกอบด้วยเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้
 - (1) การพิจารณางบการเงินและรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้อง หลักการบัญชีและวิธีปฏิบัติทางบัญชี การปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี การดำรงอยู่ของกิจการ การเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีที่สำคัญ รวมถึงเหตุผลของฝ่ายจัดการเกี่ยวกับการกำหนดนโยบายบัญชีก่อนนำเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่อเผยแพร่แก่ผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไป

- (2) การพิจารณาระบบการควบคุมภายใน (Internal Control) และการตรวจสอบภายใน (Internal Audit) รวมทั้งประเด็นข้อสังเกตของผู้สอบบัญชี (Management Letter)
 - (3) การพิจารณาบทวนแผนการตรวจสอบภายในประจำปี (Audit Plan) ของบริษัทและบริษัทย่อย ขั้นตอนการประสานงานของแผนการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องต่างๆ และการประเมินผลการตรวจสอบร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบควรสอบถามถึงขอบเขตการตรวจสอบ ที่ได้วางแผนไว้ เพื่อให้มั่นใจว่าแผนการตรวจสอบดังกล่าวจะช่วยให้ตรวจพบการทุจริตหรือข้อบกพร่องต่าง ๆ ของระบบการควบคุมภายใน
 - (4) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นในระหว่างการตรวจสอบ และบทวนการปฏิบัติงานของผู้ตรวจสอบภายใน
 - (5) การพิจารณาร่วมกับผู้สอบบัญชีถึงปัญหาหรือข้อจำกัดที่เกิดขึ้นจากการตรวจสอบงบการเงิน
 - (6) การพิจารณาร่วมกับผู้ตรวจสอบภายในและผู้สอบบัญชีว่าได้มีการวางแผนเพื่อทบทวนวิธีการและการควบคุมการประมวลข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ และสอบถามเกี่ยวกับโครงการรักษาความปลอดภัยโดยเฉพาะเพื่อป้องกันการทุจริตหรือการใช้คอมพิวเตอร์ไปในทางที่ผิดโดยพนักงานบริษัทหรือบุคคลภายนอก
 - (7) การพิจารณาให้ความเห็นรายการที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เช่น รายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เป็นต้น
 - (8) การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์หรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - (9) การพิจารณาประเมินผลหน่วยงานตรวจสอบภายใน รวมทั้งการกำหนดค่าตอบแทนที่เหมาะสม
 - (10) การพิจารณาประเมินผลตนเองเกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่และความรับผิดชอบตามที่ได้รับมอบหมาย
 - (11) เรื่องอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายและคณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบ
- 5) กรรมการตรวจสอบทุกท่านควรเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการตรวจสอบทุกครั้งและในการประชุม คณะกรรมการตรวจสอบ ต้องมีกรรมการตรวจสอบมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการตรวจสอบทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม ให้ประธานคณะกรรมการตรวจสอบเป็นประธานที่ประชุม ในกรณีที่ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ไม่อยู่ในที่ประชุม หรือไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการตรวจสอบซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการตรวจสอบคนใดคนหนึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุม

องค์ประชุมและการลงคะแนนเสียง

- 1) การลงมติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการตรวจสอบแต่ละคนมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนน กรณีเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมมีสิทธิออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งเสียงเป็นเสียงชี้ขาด
 - 2) ในการออกเสียงลงคะแนน กรรมการตรวจสอบคนหนึ่งมีสิทธิออกเสียงหนึ่งเสียง เว้นแต่กรรมการตรวจสอบซึ่งมีส่วนได้เสียในเรื่องใด จะไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในเรื่องนั้น
 - 3) ให้เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้จดรายงานการประชุม
 - 4) รายงานการประชุมจะต้องนำเสนอต่อคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริษัท และเลขานุการบริษัทภายใน 3 วัน หลังจากวันประชุม เพื่อคณะกรรมการบริษัทจะได้ทราบถึงกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบอย่างทันเวลา
- กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบนี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565 เป็นต้นไป



บริษัท สิวารมณรีเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 6

รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท สิวารมณ รีแยลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระผู้มีความรู้ ความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จำนวน 3 ท่าน ได้แก่ นายไพฑูรย์ รัชประเทศเป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นางพรนิภา เริงหิรัญ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ และประสบการณ์ทางบัญชีและการเงิน และนายปรีชา เปล่งผิว เป็นกรรมการตรวจสอบ โดยมีนางสาวปิ่นอนงค์ พิฆัมมงคล เป็นเลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

ในปี 2565 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่พิจารณาและให้ความเห็นในเรื่องต่าง ๆ ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่ได้รับไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยบริษัทมีการจัดประชุมคณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับฝ่ายบริหาร และมีการเชิญผู้สอบบัญชีและผู้ตรวจสอบภายในเข้าร่วมประชุมในวาระที่เกี่ยวข้อง ปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการรายงานผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมกรรมการบริษัทให้ทราบ รวมทั้งหมด 5 ครั้ง โดยมีรายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

| รายชื่อกรรมการตรวจสอบ | การเข้าร่วมประชุม / การประชุมทั้งหมด (ครั้ง) | | |
|-------------------------|--|---------|---------|
| | ปี 2563 | ปี 2564 | ปี 2565 |
| 1. นายไพฑูรย์ รัชประเทศ | 1/1 | 7/7 | 5/5 |
| 2. นางพรนิภา เริงหิรัญ | 1/1 | 7/7 | 5/5 |
| 3. นายปรีชา เปล่งผิว | 1/1 | 7/7 | 5/5 |

สรุปสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานและการให้ความเห็นในการพิจารณาของคณะกรรมการตรวจสอบต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาคัดเลือกเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ และกำหนดค่าตอบแทน เสนอให้คณะกรรมการบริษัทเพื่อขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้น โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินความเป็นอิสระและผลการปฏิบัติการสำหรับปี 2564 ของผู้สอบบัญชี และมีความเห็นว่าการทำงานของผู้สอบบัญชีสามารถจัดทำงบการเงินที่มีความถูกต้องครบถ้วน มีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ ตลอดจนผู้สอบบัญชีมีความอิสระเพียงพอในการพิจารณาคัดเลือกและเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผลการปฏิบัติงาน ขอบเขต และปริมาณธุรกรรมเทียบกับค่าบริการสอบบัญชีสำหรับปี 2565 ตามที่ผู้สอบบัญชีเสนอ โดยมีความเห็นเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ให้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีของบริษัท คือ บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด โดยมีนางสาวกรรณิการ์ วิชาณรัตน์ เป็นผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305 โดยได้มีการอนุมัติค่าสอบบัญชีของบริษัทฯ และบริษัทฯ ย่อยประจำปี 2565 เป็นจำนวนเงิน 1.75 ล้านบาท ซึ่งไม่รวมค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินโดยตรง เช่น ค่าจัดพิมพ์งบการเงิน ค่าเดินทาง และอื่น ๆ

2. พิจารณาสอบทานรายงานงบการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี 2564 และรายไตรมาสปี 2565 เพื่อให้มั่นใจว่า รายงานทางการเงินของบริษัทฯ ได้จัดทำขึ้นอย่างถูกต้องตามที่ควรเป็นตามมาตรฐานการบัญชี มีการเลือกใช้นโยบาย การบัญชีและการนำเสนอข้อมูลทางการเงินที่สะท้อนฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทได้อย่างเหมาะสม ตลอดจนมีการเปิดเผยข้อมูลที่มีสาระสำคัญอย่างครบถ้วน เพียงพอ และทันเวลา อีกทั้งคณะกรรมการตรวจสอบยัง พิจารณารายงานผลการตรวจสอบและผลการติดตามระบบการควบคุมภายในด้านบัญชี เพื่อให้มั่นใจได้ว่าข้อสังเกตที่ สำคัญที่ตรวจพบจะได้รับการพิจารณาดำเนินการแก้ไขอย่างเหมาะสม รวมทั้งประเด็นจากการสอบทานและตรวจสอบ งบการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงไป
3. พิจารณารายงานการตรวจสอบภายในที่จัดทำโดย บริษัท กัลยดิษฐ์ แอดไวซอรี เซอร์วิสเชส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ ให้บริการด้านการตรวจสอบภายในจากภายนอก โดยคณะกรรมการตรวจสอบมีการติดตามผลการตรวจสอบภายใน ร่วมกับฝ่ายบริหารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตรวจสอบภายในดำเนินการอย่างครบถ้วนและเหมาะสมตาม มาตรฐานการตรวจสอบภายใน ซึ่งในปี 2564 ที่ผ่านมามีคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าระบบการควบคุม ภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสมสอดคล้องกับกรอบ แนวคิดการควบคุมภายใน (COSO Framework) โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมี ประสิทธิภาพและประสิทธิผล ตลอดจนบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของ บริษัทย่อย เพื่อจะสามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่กรรมการหรือผู้บริหารอาจนำไปใช้โดย มิชอบ รวมทั้งการทำธุรกรรมหรือรายการใด ๆ กับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกันอย่างเพียงพอ แล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอแล้วเช่นกัน
4. คณะกรรมการตรวจสอบให้ความสำคัญในการพิจารณารายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตาม กฎหมาย กฎเกณฑ์ และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรวมถึงมาตรฐานการบัญชี อีกทั้งประเมิน รายการที่เกี่ยวข้องที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบรายงานทางการเงินที่รายงานกับคณะกรรมการตรวจสอบในทุกไตรมาส ตลอดจนพิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันระหว่างบริษัทกับบุคคล/บริษัทที่เกี่ยวข้อง โดย พิจารณาถึงความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการระหว่างกัน โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา คณะกรรมการ ตรวจสอบมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทเป็นรายการที่เข้าข่ายธุรกิจปกติที่มีเงื่อนไขการค้า ทั่วไปที่กำหนดขึ้นอย่างสมเหตุสมผล เป็นธรรมและเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
5. คณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินผลการปฏิบัติงานประจำปี 2564 โดยมีผลประเมินการปฏิบัติงานของ คณะกรรมการตรวจสอบอยู่ในเกณฑ์ดีเยี่ยมทั้งรายคณะและรายบุคคล

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ

(นายไพฑูรย์ รัชประเทศ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ



SIVAROM
REAL ESTATE

บริษัท สิวารมณ เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

SIVAROM REAL ESTATE PUBLIC COMPANY LIMITED

662/45 Rama 3 Road Bangpongpan

Yannawa Bangkok 10120

Tel : 0-2295-3397-8 Fax : 0-2293-0188

www.sivarom.co.th

